



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 292./2025/CBTT-HIPC-TCKT

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 7 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 028 37800345 Fax: 028 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.com/> Email: hiepphuocco@hiepphuoc.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Huỳnh Bảo Đức** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 028 37800345
- **Nội dung thông tin công bố:**

BCTC Quý II năm 2025

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 18/7/2025 tại đường dẫn: www.hiepphuoc.com

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

Tài liệu đính kèm:

- BCTC quý II năm 2025



TỔNG GIÁM ĐỐC

Huỳnh Bảo Đức



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, TP. HCM, Việt Nam
Điện thoại: (84 28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84 28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 293/2025/CBTT-HIPC-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 7 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

- Công ty: **CÔNG TY CP KCN HIỆP PHƯỚC (HIPC)**
- Mã chứng khoán: **HPI**
- Địa chỉ trụ sở chính đóng tại: Khu B, đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 028 37800345 Fax: 028 37800341
- Website: <http://www.hiepphuoc.com/> Email: hiepphuocco@hiepphuoc.com
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **Huỳnh Bảo Đức** – Tổng Giám Đốc
- Điện thoại: 028 37800345
- **Nội dung thông tin công bố:**

Công bố thông tin về Báo cáo tài chính quý 2/2025 và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kỳ này thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm 2024.

Đơn vị tính: VNĐ

STT	CHỈ TIÊU	QUÝ 2/2025 (1)	QUÝ 2/2024 (2)	CHÊNH LỆCH (1)-(2)	TỶ LỆ % (1)/(2)
1	Tổng doanh thu	29.789.118.737	(15.859.595.910)	45.648.714.647	288%
2	Tổng chi phí	23.218.659.726	(39.825.597.702)	63.044.257.428	158%
3	Lợi nhuận trước thuế	6.570.459.011	23.966.001.792	(17.395.542.781)	27%
4	Thuế TNDN	1.314.491.802	-	-	
5	Lợi nhuận sau thuế	5.255.967.209	23.966.001.792	(18.710.034.583)	22%

Theo Báo cáo tài chính quý 2/2025, lợi nhuận sau thuế của Công ty là 5,255 tỷ đồng, giảm 18,710 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024. HIPC xin được giải trình như sau:

1. Tổng doanh thu tăng 45,648 tỷ đồng tương đương tăng 288% so với cùng kỳ năm

2024. Cu thể:

Doanh thu của hoạt động cho thuê lại đất quý 2/2025 tăng 1,634 tỷ đồng tương đương tăng 7% so với cùng kỳ năm 2024. Tuy nhiên, do năm 2024 HIPC ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến thanh lý một số hợp đồng cho thuê đất trị giá 44,911 tỷ, dẫn đến tổng doanh thu quý 2/2024 âm 15,859 tỷ đồng.

Doanh thu khác (dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân, ...) tăng 1,706 tỷ đồng tương đương tăng 8%. Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác giảm lần lượt 28% và 15% tương đương giảm 1,708 tỷ và 0,896 tỷ đồng, doanh thu hoạt động tài chính giảm chủ yếu do lãi suất giảm, trong năm có tất toán một số hợp đồng tiền gửi để thực hiện hoàn tiền thuê đất cho một số khách hàng.

2. Tổng chi phí tăng 63,044 tỷ đồng tương đương tăng 158 % so với cùng kỳ năm 2024.
Cu thể:

Giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất tăng 0,795 tỷ đồng tương đương tăng 82% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân là do năm 2024 ghi nhận khoản giảm trừ doanh thu liên quan đến thanh lý một số hợp đồng cho thuê đất dẫn đến việc hoàn nhập giá vốn tương ứng.

Giá vốn khác (giá vốn dịch vụ cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, cho thuê nhà lưu trú Công nhân...) giảm 8% tương đương giảm 1,303 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024.

Chi phí bán hàng, chi phí quản lý, chi phí khác...	giảm 0,176 tỷ đồng tương đương giảm 2% tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2024.
--	---

3. Với những lý do trên nên Lợi nhuận kế toán trước thuế quý 2/2025 của Công ty là 6,570 tỷ đồng giảm 73% so với cùng kỳ năm 2024 tương ứng giảm 17,395 tỷ đồng, chủ yếu là do thanh lý các hợp đồng đã ghi nhận khoản lỗ những năm trước.

Nơi nhân:

- Như trên;
- Lưu VT, P.TCKT.



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,927,783,790,152	848,647,027,496
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		582,323,420,180	534,488,214,230
1. Tiền	111	V.1	17,323,420,180	14,488,214,230
2. Các khoản tương đương tiền	112		565,000,000,000	520,000,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	65,300,000,000	100,300,000,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122			
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		65,300,000,000	100,300,000,000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	176,456,315,683	166,492,630,566
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		138,410,543,727	126,594,974,670
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		18,106,891,955	14,253,894,996
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135			
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		20,569,682,720	26,270,439,864
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(630,802,719)	(626,678,964)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	1,058,476,603,747	312,708,066
1. Hàng tồn kho	141		1,058,476,603,747	312,708,066
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		45,227,450,542	47,053,474,634
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.5	45,227,450,542	47,053,474,634
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		512,516,772,774	1,565,908,679,318
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214			
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215			
6. Phải thu dài hạn khác	216			
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
II. Tài sản cố định	220		28,660,441,886	27,320,733,370
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	28,211,040,789	27,301,233,373
- Nguyên giá	222		68,990,363,595	67,281,666,819
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(40,779,322,806)	(39,980,433,446)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	449,401,097	19,499,997
- Nguyên giá	228		1,758,616,372	1,308,101,372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1,309,215,275)	(1,288,601,375)
III. Bất động sản đầu tư	230		122,244,586,122	123,277,231,310
- Nguyên giá	231		236,788,314,230	236,788,314,230
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(114,543,728,108)	(113,511,082,920)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	297,573,460,775	1,351,240,755,546
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		297,573,460,775	1,351,240,755,546
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.9	64,029,354,991	64,029,354,991
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		47,331,000,000	47,331,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16,698,354,991	16,698,354,991
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255			
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.10	8,929,000	40,604,101
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8,929,000	40,604,101
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263			
4. Tài sản dài hạn khác	268			
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2,440,300,562,926	2,414,555,706,814
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		2,001,491,372,935	1,980,881,384,032
I. Nợ ngắn hạn	310		1,925,735,512,346	1,903,160,617,389
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3,719,852,938	1,521,625,733
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		56,049,844	62,199,517
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1,302,665,700	1,624,731,044
4. Phải trả người lao động	314		911,096,432	526,158,456
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	1,607,815,805,560	1,608,191,324,444
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	91,256,665,849	92,570,138,937
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	208,967,219,941	186,958,283,176
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	6,192,400,000	6,192,400,000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	5,513,756,082	5,513,756,082
13. Quỹ bình ổn giá	323			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324			

050
ÔN
:Ô' F
CÔN
ÊP 1
-T.P

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
II. Nợ dài hạn	330		75,755,860,589	77,720,766,643
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	4,024,289,643	4,024,289,643
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
3. Chi phí phải trả dài hạn	333			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334			
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336			
7. Phải trả dài hạn khác	337			
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	16,543,600,000	18,091,700,000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339			
10. Cổ phiếu ưu đãi	340			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341			
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	55,187,970,946	55,604,777,000
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	438,809,189,991	433,674,322,782
I. Vốn chủ sở hữu	410		438,809,189,991	433,674,322,782
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		600,000,000,000	600,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		600,000,000,000	600,000,000,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100,000,000,000	100,000,000,000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413			
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414			
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417			
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		41,208,052,350	41,208,052,350
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(302,398,862,359)	(307,533,729,568)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(313,519,865,387)	(313,520,765,387)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11,121,003,028	5,987,035,819
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2,440,300,562,926	2,414,555,706,814

Lập, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Người lập biểu

(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Cẩm Vân

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)



Lữ Thị Thu Vân

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Huỳnh Bảo Đức

4697
T.Y.
H. B. D.
K. C. N.
H. P.
H. B. Đ.
T. P. B. D.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 01, Khu Công Nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 2 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý II		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5	6	7
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	24,633,328,727	22,999,092,818	46,074,117,922	41,916,707,065
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			44,911,208,896		44,911,208,896
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		24,633,328,727	(21,912,116,078)	46,074,117,922	(2,994,501,831)
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	15,605,990,371	(46,223,713,504)	28,505,624,537	(31,012,521,995)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		9,027,338,356	24,311,597,426	17,568,493,385	28,018,020,164
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	4,328,347,903	6,036,690,837	10,832,014,839	16,563,285,025
7. Chi phí tài chính	22					
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23					
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	1,050,714,086	433,592,125	2,076,957,838	1,427,543,630
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	6,475,045,462	5,873,628,004	10,963,927,764	11,660,099,649
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		5,829,926,711	24,041,068,134	15,359,622,622	31,493,661,910
11. Thu nhập khác	31		827,442,107	15,829,331	(825,406,505)	157,123,821
12. Chi phí khác	32		86,909,807	90,895,673	250,387,332	205,205,558
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		740,532,300	(75,066,342)	(1,075,793,837)	(48,081,737)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6,570,459,011	23,966,001,792	14,283,828,785	31,445,580,173
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1,314,491,802		2,857,825,757	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52					
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5,255,967,209	23,966,001,792	11,426,003,028	31,445,580,173
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		88	399	88	399
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71					

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Cẩm Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Lữ Thị Thu Vân

Lập, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)

Huỳnh Bảo Đức

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Khu B, Đường số 01, Khu Công Nghiệp Hiệp Phước,
Xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Mã số thuế: 0305046979

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 2 năm 2025

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý này	Quý trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		47,974,374,679	39,522,920,012
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(8,324,953,888)	(6,428,174,180)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(10,912,968,307)	(8,580,449,909)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	(1,795,192,650)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		0	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2,376,448,567	2,635,219,533
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(16,071,824,192)	(18,500,731,548)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		15,041,076,859	6,853,591,258
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(474,770,909)	(189,000,000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(14,000,000,000)	(433,500,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4,000,000,000	433,000,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10,474,770,909)	(689,000,000)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		0	0
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		0	0
3. Tiền thu từ đi vay	33		0	0
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1,548,100,000)	(1,548,100,000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(183,000,000)	(183,000,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1,731,100,000)	(1,731,100,000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		2,835,205,950	4,433,491,258
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		14,488,214,230	10,054,722,972
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		0	0
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	VIII	17,323,420,180	14,488,214,230

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Cẩm Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Lữ Thị Thu Vân

Lập, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)


H. NHÀ BÈ - T. P. HỒ CHÍ MINH


Huỳnh Bảo Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2025

I. THÔNG TIN CHUNG

Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ doanh nghiệp nhà nước, được hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 4103007006 - Mã số doanh nghiệp: 0305046979 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 6 năm 2007 và các lần thay đổi sau đó với lần thay đổi gần nhất là đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 17 tháng 02 năm 2020.

Cổ phiếu của Công ty được chính thức giao dịch trên thị trường UPCoM – sàn giao dịch cổ phiếu của các công ty đại chúng chưa niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("SGDCK HN"), với mã HPI theo Quyết định số 806/QĐ-SGDHN do SGDCK HN cấp ngày 26 tháng 9 năm 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Thịnh - Chủ tịch HĐQT
Ông Phạm Trung Kiên - Thành viên HĐQT
Ông Huỳnh Bảo Đức - Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Bình - Thành viên HĐQT
Ông Trương Công Nghĩa - Thành viên HĐQT
Bà Trần Thị Hạnh Tiên - Thành viên HĐQT
Ông Vũ Đình Thi - Thành viên HĐQT

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Kiến Tân - Trưởng ban BKS
Ông Lê Văn Công - Thành viên BKS
Bà Lê Thị Khánh Ngọc - Thành viên BKS

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Huỳnh Bảo Đức - Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Bình - Phó Tổng Giám đốc
Ông Giang Ngọc Phương - Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty vào ngày lập báo cáo này là Ông Huỳnh Bảo Đức.

Hoạt động chính của công ty là:

- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh, thu gom rác phế liệu, phế phẩm, cung cấp thức ăn công nghiệp.
- Kinh doanh mặt hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà.
- Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi khu công nghiệp, xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN.

Trụ sở công ty đặt tại khu công nghiệp Hiệp Phước, Khu B, đường số 1, xã Hiệp Phước, Huyện Nhà Bè, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG BÁO CÁO

Năm tài chính của công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Báo cáo tài chính được lập phù hợp với các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành
Hình thức sổ kế toán áp dụng: Sổ chứng từ chung trên phần mềm kế toán Lạc Việt ERP

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN QUAN TRỌNG

IV.1. Tiền mặt và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn), tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

IV.2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng đồng tiền khác ngoài đồng Việt Nam(VND) được chuyển đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ.

Số dư các tài sản bằng tiền, tương đương tiền và công nợ có gốc là ngoại tệ vào ngày lập báo cáo được qui đổi sang đồng tiền Việt Nam theo tỷ giá của Ngân hàng TMCP Công Thương VN công bố tại ngày kết thúc kỳ báo cáo.

Các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận theo thông tư 179/2012/TT-BTC ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 của Bộ Tài Chính.

IV.3. Khoản phải thu

Các khoản phải thu trình bày trong báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ phải thu từ khách hàng của Công ty và các khoản phải thu khác trừ đi dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí QLDN trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

IV.4. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá hàng tồn kho và đảm bảo giá trị được ghi nhận là giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái sẵn sàng sử dụng

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền

IV.5. Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định được phân ánh theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế

Nguyên giá tài sản cố định (TSCĐ) bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa TSCĐ vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới TSCĐ được vốn hóa, ghi tăng nguyên giá TSCĐ; các chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi TSCĐ được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao TSCĐ được tính theo phương pháp đường thẳng, áp dụng cho tất cả tài sản theo tỷ lệ được tính toán để phân bổ nguyên giá trong suốt thời gian ước tính sử dụng

Loại tài sản cố định:

Thời gian

Tài sản cố định hữu hình

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	04 năm

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm máy tính	04 năm
---------------------	--------

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Đất và hạ tầng khu công nghiệp cho thuê: 33 - 47 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

IV.6. Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng các công trình chưa hoàn thành và không trích khấu hao trong suốt giai đoạn đầu tư xây dựng dở dang.

IV.7. Doanh thu - giá vốn

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê đất khu công nghiệp: doanh thu được phân bổ theo cách chia đều cho số năm của Hợp đồng cho thuê đất, và khi doanh nghiệp thuê đất thanh toán trên 95% giá trị hợp đồng thì HIPC sẽ ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Doanh thu tài chính và thu nhập khác:

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập từ tiền cho thuê cơ sở hạ tầng theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

- *Dịch vụ cho thuê nhà lưu trú CN:* Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Dịch vụ xử lý nước thải:* Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ
- *Kinh doanh nước sạch:* Doanh thu được ghi nhận dựa trên chỉ số đồng hồ nước
- *Lắp đặt đồng hồ nước:* ghi nhận khi dịch vụ đã hoàn thành và thu tiền
- *Các khoản thu khác như:* phí bảo dưỡng cây xanh, phí duy tu- bảo dưỡng cơ sở hạ tầng, cho thuê hội trường ở TTSHCN, ...

Giá vốn GD 01 : Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị lần thứ 1 năm 2012 số 01/BB/HĐQT/HIPC/12 ngày 17 tháng 02 năm 2012, Hội đồng quản trị nhất trí thông qua không sử dụng nguồn vốn dự toán còn lại để sử dụng vào việc hoàn thiện hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1, công tác hoàn thiện hạ tầng giai đoạn 1 kết thúc, khi phát sinh chi phí sửa chữa thì dùng phí duy tu và chi phí hàng năm để thực hiện. Theo đó, chi phí đầu tư giai đoạn 1 đã được quyết toán với tổng chi phí thực hiện là 278.529.172.144 VND; được điều chỉnh theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 08/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 25/6/2020.

- Giá vốn tạm tính của giai đoạn 2 sẽ theo số liệu đã được Hội đồng quản trị thống nhất thông qua trong Quyết nghị số 11/NQ/HĐQT/HIPC/14 ngày 29 tháng 8 năm 2014, đã được điều chỉnh trong Quyết nghị số 05/NQ/HĐQT/HIPC.16 ngày 18/03/2016; được điều chỉnh tiếp theo số liệu của Quyết nghị số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/3/2018; tiếp tục tạm ghi nhận theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HĐQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020.

IV.8. Các khoản phải trả và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

IV.9. Chi Phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận vào chi phí phát sinh nhưng thực tế chưa chi trả trong kỳ này và phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

IV.10. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính trong năm.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến giá việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

IV.11. Chi phí hoạt động tài chính

Chi hoạt động tài chính của công ty bao gồm các khoản chi phí lãi tiền vay, lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm tài chính.

IV.12. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trong năm, nếu có, bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến các năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp số dư nợ trên bảng cân đối kế toán, dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Giá trị của khoản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả được dự kiến sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế có liên quan sẽ được thực hiện.

Theo qui định hiện hành, các báo cáo thuế của Công ty sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Sự khác biệt giữa số thuế được quyết toán và số liệu của báo cáo tài chính (nếu có) sẽ được điều chỉnh sau khi có quyết toán.

IV.13. Các bên có liên quan

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về đầu tư, tài chính và kinh doanh.

Các công ty sau đây được xem là các bên có liên quan:

Công ty	Địa điểm	Quan hệ
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	TP. HCM	Cổ đông sáng lập
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	TP. HCM	Cổ đông chiến lược
Công ty TNHH Khu Kỹ nghệ Việt Nhật	TP. HCM	Công ty liên doanh
Công ty Cổ Phần Long Hậu	Long An	Bên liên quan khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/06/2025

V THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

A. TÀI SẢN NGẮN HẠN

Đơn vị tính: VND

V.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối quý	Số đầu quý
Tiền	582,323,420,180	534,488,214,230
Tiền mặt	709,014,466	209,014,466
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	16,614,405,714	14,279,199,764
Tiền gửi VND	16,521,956,015	14,190,315,976
Tiền gửi ngoại tệ	92,449,699	88,883,788
Các khoản tương đương tiền	565,000,000,000	520,000,000,000

V.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối quý	Số đầu quý
	65,300,000,000	100,300,000,000
Tiền gửi kỳ hạn có thời hạn ≤ 1 năm	65,300,000,000	100,300,000,000

Số dư tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng với lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi tương ứng.

V.3 Các khoản phải thu ngắn hạn

V.3a Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối quý	Số đầu quý
Thuê đất KCN Hiệp Phước	90,184,418,682	90,184,418,682
Chi tiết:		
CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM	13,515,425,000	13,515,425,000
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	8,119,605,638	8,119,605,638
CN CÔNG TY TNHH CALOFIC TẠI HIỆP PHƯỚC, TPHCM	5,262,205,430	5,262,205,430
CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED	5,149,496,000	5,149,496,000
TỔNG CÔNG TY BƯU ĐIỆN VIỆT NAM	4,726,476,245	4,726,476,245
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI VÀ VẬN TẢI PHƯƠNG ANH	4,504,382,468	4,504,382,468
CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM	4,397,853,501	4,397,853,501
CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM	3,719,689,561	3,719,689,561
CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG	2,934,886,917	2,934,886,917
CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU NAM THÁI SƠN	2,368,040,001	2,368,040,001
CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA	2,008,314,000	2,008,314,000
CÔNG TY TNHH MTV CHẾ BIẾN THỰC PHẨM THỌ PHÁT	3,548,811,621	3,548,811,621
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	29,929,232,300	29,929,232,300
Phí duy tu - bảo dưỡng	46,516,811,568	34,077,917,306
Chi tiết:		
CN CÔNG TY XI MĂNG NGHI SƠN - TP.HCM	1,646,489,936	-
CÔNG TY CP KẾT CẤU THÉP THÀNH LONG VINECO	1,625,004,490	1,065,351,277
CÔNG TY XI MĂNG CHINFON	1,519,787,797	-
CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG TÂN CẢNG HIỆP PHƯỚC	2,958,241,236	2,916,176,390
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM BÌNH TÂY	3,258,529,951	3,081,582,396
Công ty TNHH KNAUF VIỆT NAM	1,048,287,531	329,822,293
CÔNG TY CP SX XD HƯNG LONG PHƯỚC	2,745,632,373	2,082,658,147
CÔNG TY CẢNG CONTAINER TRUNG TÂM SÀI GÒN	3,055,999,903	-
CN CÔNG TY TNHH CALOFIC TẠI HIỆP PHƯỚC, TPHCM	2,492,639,677	-
CÔNG TY CP TM XD THỊNH TOÀN	898,886,207	1,432,975,221
CÔNG TY TNHH PHẦN BÓN HÀN - VIỆT	-	1,468,055,694
CÔNG TY TNHH TÂN PHÚC HỒNG	1,155,844,438	1,083,955,048
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM CJ CẦU TRE	-	1,147,186,064
CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA	1,082,695,559	942,592,527

CÔNG TY TNHH MỘC VÂN PHONG	1,224,895,053	1,088,091,939
CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI RỒNG PHƯƠNG BẮC	1,111,162,514	866,839,770
+ Doanh nghiệp khác < 1 Tỷ đồng	20,692,714,903	16,580,161,748
Lắp đặt đồng hồ nước	-	93,000
Cung cấp nước sạch	644,150,885	523,792,827
Phí môi trường	477,402,740	929,110,691
Phòng trọ Nhà Lưu trú	84,363,674	317,649,736
Thuê mặt bằng, rác	13,425,776	64,490,821
Phải thu khác	489,970,402	489,970,402
Trả trước cho người bán ngắn hạn	18,106,891,955	14,253,894,996
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10,573,314,466	10,573,314,466
Doanh nghiệp khác < 01 tỷ đồng	7,533,577,489	3,680,580,530
Dự phòng nợ khó đòi (Tiền XLNT của Cty Hào Dương)	(630,802,719)	(626,678,964)
CÔNG TY HÀO DƯƠNG	-	(626,678,964)
CÔNG TY PHÚC NGUYỄN	(630,802,719)	-
Các khoản phải thu khác	20,569,682,720	26,270,439,864
Chi đền bù GPMB chưa quyết toán	8,377,522,893	18,754,725,531
Trích trước Lãi tiền gửi	2,408,330,139	3,526,658,082
Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách	1,456,719,428	1,446,947,169
Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách	1,364,649,699	1,356,901,139
IPC - Nền tái định cư	255,892,000	255,892,000
Tạm ứng của CBNV	1,293,888,816	1,387,301,347
Ký quỹ	13,000,000	14,500,000
Khác	3,054,172,678	-
Tổng cộng	176,456,315,683	166,485,099,361

V.4 Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu quý
CP SXKD DD-Dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1	477,685,150,996	-
CP SXKD DD-Dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	580,472,457,771	-
Nguyên vật liệu Cấp Nước	198,895,036	191,548,036
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	118,718,030	121,160,030
Hàng hóa khác	1,381,914	-
Tổng cộng	1,058,476,603,747	312,708,066

V.5 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu quý
Thuế GTGT được khấu trừ	19,522,930,381	20,034,462,668
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước (*)	25,704,520,161	27,019,011,966
Tổng cộng	45,227,450,542	47,053,474,634

(*) Thuế và các khoản phải thu của nhà nước là khoản thuế TNDN đã nộp dư do năm 2019 điều chỉnh lợi nhuận theo báo cáo kiểm toán



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/06/2025

B. TÀI SẢN DÀI HẠN**V.6 Tài sản cố định**1. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc & thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ khác	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
1. Số đầu năm	47,038,467,387	6,009,207,361	11,971,405,509	2,262,586,562	-	67,281,666,819
- Tăng trong kỳ	-	1,751,851,852	-	-	-	1,751,851,852
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(43,155,076)	-	(43,155,076)
2. Số cuối quý	47,038,467,387	7,761,059,213	11,971,405,509	2,219,431,486	-	68,990,363,595
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Số đầu năm	21,994,241,191	3,961,000,057	11,863,647,302	2,161,544,896	-	39,980,433,446
- Khấu hao trong kỳ	444,066,702	343,976,447	37,942,953	(27,096,742)	-	798,889,360
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối quý	22,438,307,893	4,304,976,504	11,901,590,255	2,134,448,154	-	40,779,322,806
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày đầu năm	25,044,226,196	2,048,207,304	107,758,207	101,041,666	-	27,301,233,373
2. Tại ngày cuối quý	24,600,159,494	3,456,082,709	69,815,254	84,983,332	-	28,211,040,789

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Số đầu quý	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
Phần mềm	1,308,101,372	450,515,000	-	1,758,616,372
	1,308,101,372	450,515,000	-	1,758,616,372
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	1,288,601,375	20,613,900	-	1,309,215,275
	1,288,601,375	20,613,900	-	1,309,215,275
Giá trị còn lại				
Phần mềm	19,499,997			449,401,097
	19,499,997			449,401,097

V.7 Bất động sản đầu tư

	Số đầu quý	Tăng	Giảm	Số cuối quý
Nguyên giá				
BĐS đầu tư	236,788,314,230	-	-	236,788,314,230
	236,788,314,230	-	-	236,788,314,230
Giá trị hao mòn lũy kế				
BĐS đầu tư	113,511,082,920	1,866,257,296	833,612,108	114,543,728,108
	113,511,082,920	1,866,257,296	833,612,108	114,543,728,108
Giá trị còn lại				
BĐS đầu tư	123,277,231,310			122,244,586,122
	123,277,231,310			122,244,586,122

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

V.8 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Tổng cộng

Chi tiết:Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong kỳ

XDCB DD - KCN Hiệp Phước GĐ 1

XDCB DD - KCN Hiệp Phước GĐ 2

XDCB DD - KCN Hiệp Phước GĐ 3

XDCB DD - Khu Cảng Hiệp Phước

XDCB DD - Khu dân cư Hiệp Phước 1

XDCB DD - Khu đô thị Cảng Hiệp Phước

XDCB DD - Nhà xưởng cao tầng

XDCB DD - Sân Tennis

Tổng cộng

<i>Số đầu quý</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Số cuối quý</i>
1,351,240,755,546	8,464,004,905	1,062,131,299,676	297,573,460,775
1,351,240,755,546	8,464,004,905	1,062,131,299,676	297,573,460,775

<i>Số đầu quý</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Số cuối quý</i>
478,107,878,269	(422,727,273)	477,685,150,996	-
575,559,416,502	8,886,732,178	584,446,148,680	-
114,891,212,893	-	-	114,891,212,893
102,243,038,566	-	-	102,243,038,566
9,334,728,896	-	-	9,334,728,896
59,112,621,867	-	-	59,112,621,867
10,191,714,639	-	-	10,191,714,639
1,800,143,914	-	-	1,800,143,914
1,351,240,755,546	8,464,004,905	1,062,131,299,676	297,573,460,775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

V.9 Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh (*)	47,331,000,000	47,331,000,000
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (**)	16,698,354,991	16,698,354,991
Tổng cộng	64,029,354,991	64,029,354,991

(*) Là khoản góp vốn vào Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật với số tiền 47.331.000.000 VNĐ tương đương 2.250.000 USD chiếm 45% vốn điều lệ.

(**) là khoản đầu tư góp vốn vào Công ty CP Long Hậu chiếm gần 2% vốn điều lệ (975.485 CP LHG).

V.10 Chi phí trả trước dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Chi phí chờ kết chuyển - Chi phí quản lý	8,929,000	38,821,931
Chi phí chờ kết chuyển - Trạm cấp nước	-	1,782,170
Chi phí chờ kết chuyển - Nguồn tiền duy tu	-	-
Tổng cộng	8,929,000	40,604,101

V.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH Một thành viên	2,718,612,458	-
Cty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Công Nghệ Hoàng Giang	-	465,000,000
Công Ty TNHH Hoa Nam	231,000,000	231,000,000
+ Doanh nghiệp khác	770,240,480	825,625,733
Tổng cộng	3,719,852,938	1,521,625,733

Phải trả người bán dài hạn (*)

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	4,024,289,643	4,024,289,643
Tổng cộng	4,024,289,643	4,024,289,643

(*) Phải trả người bán dài hạn: " chi phí chuyển giao Block 01 nhà lưu trú CN".

V.12 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Thuế thu nhập cá nhân	1,302,665,700	1,624,731,044
Tổng cộng	1,302,665,700	1,624,731,044

V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Trích trước giá vốn đất KCN Hiệp Phước	1,607,815,805,560	1,607,828,248,207
Chi phí phải trả - Dự án KCN HP GĐ 1	861,436,096,507	861,448,539,154
Chi phí phải trả - Dự án KCN HP GĐ 2	746,379,709,053	746,379,709,053
Chi phí phải trả - Trạm cấp & XLN	0	363,076,237
Tổng cộng	1,607,815,805,560	1,608,191,324,444

V.14 Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
Phí duy tu bảo dưỡng	124,722,614,576	102,774,929,606
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GĐ2 - IPC	14,360,209,142	14,360,209,142
Công ty TNHH TM-SX Đức Xương	3,678,969,344	3,678,969,344
Hoàn trả kinh phí bồi thường	-	453,687,176
Cổ tức chia cho cổ đông	60,000,047,500	60,000,047,500
Kinh phí công đoàn	221,607,452	91,337,438

Khác	222,484,776	309,390,576
Ký quỹ, ký cược	5,761,287,151	5,289,712,394
Tổng cộng	208,967,219,941	186,958,283,176

V.15 Doanh thu chưa thực hiện

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>	<i>91,256,665,849</i>	<i>92,570,138,937</i>
Tổng cộng	91,256,665,849	92,570,138,937
<i>Chi tiết:</i>		
<i>Thuê đất</i>	<i>90,966,600,849</i>	<i>92,280,073,937</i>
<i>Dịch vụ khác</i>	<i>290,065,000</i>	<i>290,065,000</i>

V.16 Vay và Nợ

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>6,192,400,000</i>	<i>6,192,400,000</i>
<i>Vay dài hạn</i>	<i>16,543,600,000</i>	<i>18,091,700,000</i>
Tổng cộng	22,736,000,000	24,284,100,000

- a. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 189/2016/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 29/12/2016. (Hạn mức vay 27 tỷ, Module 01 Nhà máy XLNT GĐ 02)
- b. Khoản vay từ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Tp. Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 68/2017/HĐTD-ĐTTC-TD ngày 13/6/2017. (Hạn mức vay 45,115 tỷ, Module 02 Nhà máy XLNT GĐ 02)

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
<i>Quỹ khen thưởng</i>	<i>10,900,323</i>	<i>10,900,323</i>
<i>Quỹ phúc lợi</i>	<i>1,325,303</i>	<i>1,325,303</i>
<i>Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty</i>	<i>5,501,530,456</i>	<i>5,501,530,456</i>
Tổng cộng	5,513,756,082	5,513,756,082

V.18 Dự phòng phải trả dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu quý</i>
<i>Dự phòng phải trả khác</i>	<i>55,187,970,946</i>	<i>55,604,777,000</i>
Tổng cộng	55,187,970,946	55,604,777,000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày : 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

V.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH	Thặng dư vốn Cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 31/03/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(313.520.765.387)	427.687.286.963
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	6.170.035.819	6.170.035.819
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	-	(183.000.000)	(183.000.000)
Tại ngày 31/03/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(307.533.729.568)	433.674.322.782
Tại ngày 31/03/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(307.533.729.568)	433.674.322.782
Lợi nhuận trong quý	-	-	-	-	5.256.867.209	5.256.867.209
Thù lao HĐQT + BKS	-	-	-	-	(122.000.000)	(122.000.000)
Tại ngày 30/06/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	-	(302.398.862.359)	438.809.189.991

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý II năm 2025

Đơn vị tính: VND

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh:

VI.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Quý II năm 2025	Quý II năm 2024
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	1,313,473,088	1,385,754,686
- Giai đoạn 01	402,291,709	474,573,306
- Giai đoạn 02	911,181,379	911,181,380
+ Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	12,974,265,906	12,720,121,127
+ Doanh thu xử lý nước thải	8,609,545,688	6,992,302,432
+ Doanh thu nhà lưu trú	1,138,445,585	1,136,901,345
+ Doanh thu khác	597,598,460	764,013,228
Tổng cộng	24,633,328,727	22,999,092,818
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	44,911,208,896
- Các khoản giảm trừ doanh thu	-	44,911,208,896
- Doanh thu thuần	24,633,328,727	(21,912,116,078)
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	1,449,451,242	654,242,834
- Giai đoạn 01	121,463,809	151,984,029
- Giai đoạn 02	1,327,987,433	502,258,805
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	11,248,448,299	13,650,380,921
+ Giá vốn xử lý nước thải	2,668,986,722	1,657,333,882
+ Giá vốn nhà lưu trú	1,040,540,956	952,720,669
+ Giá vốn khác	32,175,260	33,345,000
+ Hoàn nhập giá vốn thuê đất GD 2	(833,612,108)	(63,171,736,811)
Tổng cộng	15,605,990,371	(46,223,713,505)
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	4,324,781,992	6,036,690,837
- Lãi chênh lệch tỷ giá	3,565,911	-
- Lãi chậm thanh toán	-	-
Tổng cộng	4,328,347,903	6,036,690,837
VI.4 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	815,976,851	379,412,125
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	-
Chi phí thuế phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	178,720,697	29,430,000
Chi phí bằng tiền khác	56,016,538	24,750,000
Tổng cộng	1,050,714,086	433,592,125

VI.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	3,473,688,163	3,574,735,571
Chi phí đồ dùng văn phòng	57,116,669	134,338,245
Chi phí khấu hao TSCĐ	62,666,052	119,617,771
Thuế, phí và lệ phí	24,281,370	385,000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1,557,689,469	2,886,858,675
Chi phí bằng tiền khác	1,299,603,739	552,769,804
Tổng cộng	6,475,045,462	7,268,705,066

Người lập biểu

(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Cẩm Vân

Kế toán trưởng

(Ký, họ tên)


Lữ Thị Thu Vân

Lập, ngày 18 tháng 07 năm 2025

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



Huỳnh Bảo Đức

