

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

Mẫu số: B01-DN
(Ban hành theo Thông tư số
200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 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 năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.887.033.587.303	1.883.024.612.672
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		576.704.402.936	529.554.722.972
1. Tiền	111	V.1	9.704.402.936	10.054.722.972
2. Các khoản tương đương tiền	112		567.000.000.000	519.500.000.000
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	142.989.279.921	150.038.840.883
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		111.200.560.304	111.542.446.269
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		12.028.995.422	12.911.847.073
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		20.390.526.914	26.211.226.505
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	1.058.133.020.148	1.053.782.844.837
1. Hàng tồn kho	141		1.058.133.020.148	1.053.782.844.837
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		43.906.884.298	49.348.203.980
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	43.906.884.298	49.348.203.980
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		510.229.183.711	514.981.238.174
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	Thuyết	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
II. Tài sản cố định	220		27.828.885.565	27.924.188.681
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	27.412.516.655	27.899.813.732
- Nguyên giá	222		69.058.977.595	67.092.666.819
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41.646.460.940)	(39.192.853.087)
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	416.368.910	24.374.949
- Nguyên giá	228		1.758.616.372	1.308.101.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.342.247.462)	(1.283.726.423)
III. Bất động sản đầu tư	230		120.795.134.880	125.143.488.606
- Nguyên giá	231		236.788.314.230	236.788.314.230
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(115.993.179.350)	(111.644.825.624)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8	297.559.860.775	297.573.460.775
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		297.559.860.775	297.573.460.775
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	15.947.500	310.745.121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		15.947.500	310.745.121
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		2.397.262.771.014	2.398.005.850.846
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.950.994.333.309	1.970.318.563.883
I. Nợ ngắn hạn	310		1.898.341.863.024	1.890.632.891.187
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	3.007.119.521	4.327.778.412
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		121.967.246	344.467.651
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	1.710.483.443	1.608.052.350
4. Phải trả người lao động	314		965.721.919	2.922.383.553
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	1.609.206.832.144	1.609.986.517.094
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	89.653.127.761	93.883.612.025
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	181.970.454.908	165.853.924.020
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			

Chỉ tiêu	Mã	Thuyết	Số cuối quý	Số đầu quý
1	2	3	4	5
II. Nợ dài hạn	330		52.652.470.285	79.685.672.696
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	4.024.289.643	4.024.289.642
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	14.995.500.000	19.639.800.000
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	33.632.680.642	56.021.583.054
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343			
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	446.268.437.705	427.687.286.963
I. Vốn chủ sở hữu	410		446.268.437.705	427.687.286.963
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		(294.939.614.645)	(313.520.765.387)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(313.520.765.387)	(378.987.426.991)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		18.581.150.742	65.466.661.604
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		2.397.262.771.014	2.398.005.850.846

Lập, ngày 17 tháng 10 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

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 3 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý III		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	23.954.848.734	30.582.331.307	69.318.984.108	73.526.357.632
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		19.761.596.399	9.624.433.698	19.761.596.399	54.535.642.594
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 -	10		4.193.252.335	20.957.897.609	49.557.387.709	18.990.715.038
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	(4.874.766.683)	8.936.476.214	23.693.173.004	(17.126.616.130)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -	20		9.068.019.018	12.021.421.395	25.864.214.705	36.117.331.168
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	5.229.087.781	10.052.118.588	17.809.460.735	27.518.598.164
7. Chi phí tài chính	22		0			158.846.721
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		0			
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	2.202.978.529	858.058.114	4.279.936.367	2.285.601.744
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.502.523.540	5.458.340.418	13.826.332.340	17.118.440.067
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 -	30		8.591.604.730	15.757.141.451	25.567.406.733	44.073.040.800
11. Thu nhập khác	31		693.232.827	624.093.600	2.119.786.646	1.965.032.011
12. Chi phí khác	32		1.590.651.975	43.517.669	3.774.953.771	248.723.227
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(897.419.148)	580.575.931	(1.655.167.125)	1.716.308.784
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		7.694.185.582	16.337.717.382	23.912.239.608	45.789.349.584
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		1.538.837.116		4.782.088.866	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		0			
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -	60		6.155.348.466	16.337.717.382	19.130.150.742	45.789.349.584
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		103	272	319	763
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		0			

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Cẩm Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)



Lữ Thị Thu Vân




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 3 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý này	Năm 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		60.118.092.180	53.307.188.823
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(18.968.785.185)	(49.850.871.277)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(5.042.248.162)	(24.361.951.967)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		0	0
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		0	0
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		2.154.577.734	9.472.690.819
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(42.060.880.276)	(75.080.692.871)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.799.243.709)	(86.513.636.473)
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		(86.902.900)	(8.144.619.449)
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		(64.000.000.000)	(542.600.000.000)
khác	24		62.000.000.000	614.700.000.000
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	24.360.183.421
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.086.902.900)	88.315.563.972
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
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)	(4.644.300.000)
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)	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.731.100.000)	(4.644.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(7.617.246.609)	(2.842.372.501)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		17.321.649.545	14.464.319.871
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	9.704.402.936	11.621.947.370

Người lập biểu
(Ký, họ tên)


Nguyễn Thị Cẩm Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)


Lữ Thị Thu Vân

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2025
CÔNG TỐNG Giám đốc
CỔ PHẦN (Ký, họ tên, đóng dấu)
KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
M.S.Đ. 0305046979
H. NH. Đ. T. P. HỒ CHÍ MINH

Huỳnh Bảo Đức

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Tại ngày 30/09/2025***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 10 ngày 22 tháng 03 năm 2023.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 30/6/2025 và 01/01/2025 là 600.000.000.000 VND tương đương với 60.000.000 cổ phần; với mệnh giá 10.000 VND/cổ phần.

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.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại Khu B, đường số 01, Khu Công nghiệp Hiệp Phước, Xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh chính

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, 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 Misa

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 phản 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:

Tài sản cố định hữu hình

- Nhà cửa, vật kiến trúc
- Máy móc, thiết bị
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn
- Thiết bị dụng cụ quản lý
- Tài sản cố định khác

Tài sản cố định vô hình

- Phần mềm máy tính

Thời gian

- 25 năm
- 05 - 10 năm
- 06 - 10 năm
- 03 - 05 năm
- 04 năm
- 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 phân 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/HDQT/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-HDQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 08/2020/NQ-HIPC-HDQT 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/HDQT/HIPC/14 ngày 29 tháng 8 năm 2014, đã được điều chỉnh trong Quyết nghị số 05/NQ/HDQT/HIPC.16 ngày 18/03/2016; được điều chỉnh tiếp theo số liệu của Quyết nghị số 28/2018/NQ-HIPC-DHĐCĐTN ngày 28/3/2018; tiếp tục tạm ghi nhận theo Quyết nghị số 10/2019/NQ-HIPC-HDQT ngày 8/4/2019 và tiếp tục được điều chỉnh theo Quyết Nghị số 07/2020/NQ-HIPC-HDQT 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

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Tại ngày : 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 30/09/2025

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

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền	576.704.402.936	529.554.722.972
Tiền mặt	224.444.466	135.093.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.479.958.470	9.919.629.472
<i>Tiền gửi VND</i>	<i>9.389.279.406</i>	<i>9.830.745.684</i>
<i>Tiền gửi ngoại tệ (*)</i>	<i>90.679.064</i>	<i>88.883.788</i>
Các khoản tương đương tiền	567.000.000.000	519.500.000.000
<i>(*) chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ vào ngày 30/09/2025</i>		
<i>USD</i>	<i>3.520,15</i>	<i>90.679.064</i>

V.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
i. Tiền gửi kỳ hạn có thời hạn ≤ 1 năm	65.300.000.000	100.300.000.000
	65.300.000.000	100.300.000.000

Số dư tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 09 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.

Một số các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn với giá trị là 32.000.000.000 VND được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay tại Công ty đầu tư Tài chính Nhà nước Tp.HCM.

V.3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
V.3a Phải thu ngắn hạn của khách hàng	111.200.560.304	111.542.446.269
Thuê đất KCN Hiệp Phước	80.534.428.175	94.126.708.077
<i>Chi tiết:</i>		
<i>CN CÔNG TY TNHH CALOFIC TẠI HIỆP PHƯỚC, TP.HCM</i>	-	5.262.205.430
<i>CÔNG TY TNHH THỰC PHẨM QUỐC TẾ NAM DƯƠNG</i>	-	2.934.886.917
<i>CÔNG TY TNHH UNIKA VIỆT NAM</i>	<i>3.719.689.561</i>	<i>3.719.689.561</i>
<i>CÔNG TY TNHH TSURUMI PUMP VIỆT NAM</i>	<i>4.397.853.501</i>	<i>4.397.853.501</i>
<i>CÔNG TY TNHH HONDA LOGICOM (VIỆT NAM)</i>	-	3.942.289.395
<i>TỔNG CÔNG TY BƯU ĐIỆN VIỆT NAM</i>	<i>4.726.476.245</i>	<i>4.726.476.245</i>
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU NAM THÁI SƠN</i>	<i>2.069.260.600</i>	<i>2.368.040.001</i>
<i>CÔNG TY TNHH TM VẠN TÀI PHƯƠNG ANH</i>	<i>4.504.382.468</i>	<i>4.504.382.468</i>
<i>CÔNG TY TNHH PANOVAL ASIA</i>	<i>2.934.886.917</i>	<i>2.934.886.917</i>
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC PHẨM FREMED</i>	<i>5.149.496.000</i>	<i>5.149.496.000</i>
<i>CÔNG TY TNHH SƠN JOTUN VIỆT NAM</i>	<i>13.515.425.000</i>	<i>13.515.425.000</i>
+ Doanh nghiệp khác - 2 tỷ	<i>32.323.925.162</i>	<i>33.478.043.921</i>
Phí duy tu - bảo dưỡng	29.244.254.260	15.295.770.728
<i>Chi tiết:</i>		
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN CANG TÂN CANG HIỆP PHƯỚC</i>	<i>2.985.924.938</i>	-
<i>CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM BÌNH TÂY</i>	<i>3.282.636.614</i>	<i>2.679.780.705</i>
<i>CÔNG TY CP SX XD HÙNG LONG PHƯỚC</i>	<i>3.044.618.023</i>	<i>2.658.922.536</i>
<i>CÔNG TY CANG TRUNG TAM CONTAINER SÀI GÒN</i>	<i>3.055.999.903</i>	-
+ Doanh nghiệp khác - 2 Tỷ đồng	<i>16.875.074.782</i>	<i>9.957.067.487</i>
Lắp đặt đồng hồ nước	-	93.000
Cung cấp nước sạch	353.006.663	305.362.945

Phí môi trường	372.470.126	813.920.955
Phòng trọ Nhà Lưu trữ	173.865.556	140.162.505
Thuế mặt bằng, rác	26.624.802	370.457.656
Phải thu khác	495.910.722	489.970.403
Trả trước cho người bán ngắn hạn	12.028.995.422	12.911.847.073
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	10.573.314.466	10.573.314.466
Doanh nghiệp khác - 01 tỷ đồng	1.455.680.956	2.338.532.607
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	20.390.526.914	26.211.226.505
Chi đến bù GPMB chưa quyết toán	13.777.202.638	18.754.725.531
Trích trước Lãi tiền gửi	1.468.191.781	3.526.658.082
Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách	1.722.804.998	1.289.655.591
Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách	1.902.150.457	1.063.477.528
IPC - Nền tài định cư	255.892.000	255.892.000
Tạm ứng của CBNV	1.181.019.158	1.306.317.773
Ký quỹ	18.000.000	14.500.000
Khác	65.265.882	-
Tổng cộng	142.989.279.921	150.038.840.883

V.4 Hàng tồn kho

	Số cuối quý	Số đầu năm
CP SXKD DD-Dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1	477.685.150.996	478.107.878.269
CP SXKD DD-Dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	580.088.953.507	575.449.616.502
Nguyên vật liệu Cấp Nước	222.369.036	155.990.036
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	135.905.030	69.360.030
Hàng hóa khác	641.579	-
Tổng cộng	1.058.133.020.148	1.053.782.844.837

V.5 Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối quý	Số đầu năm
Thuế GTGT được khấu trừ	20.126.627.246	20.785.858.062
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước (*)	23.780.257.052	28.562.345.918
Tổng cộng	43.906.884.298	49.348.203.980

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

Tại ngày : 30/09/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2025

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. Tại ngày 01/01/2025	47.038.467.387	5.820.207.361	11.971.405.509	2.262.586.562	-	67.092.666.819
- Tăng trong kỳ	-	1.940.851.852	-	68.614.000	-	2.009.465.852
- 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	2.288.045.486	-	69.058.977.595
II. Giá trị hao mòn lũy kế						
1. Tại ngày 01/01/2025	21.550.174.489	3.671.487.728	11.825.704.316	2.145.486.554	-	39.192.853.087
- Khấu hao trong kỳ	1.332.200.106	1.001.796.555	113.828.887	48.937.380	-	2.496.762.928
- Tăng khác	-	-	-	(43.155.076)	-	(43.155.076)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối quý	22.882.374.595	4.673.284.283	11.939.533.203	2.151.268.858	-	41.646.460.940
III. Giá trị còn lại của TSCĐ HH						
1. Tại ngày 01/01/2025	25.488.292.898	2.148.719.633	145.701.193	117.100.008	-	27.899.813.732
2. Tại ngày 30/09/2025	24.156.092.792	3.087.774.930	31.872.306	136.776.628	-	27.412.516.655

T.C.P. * HN

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Tại ngày 01/01/2025	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/09/2025
Nguyên giá				
Phần mềm	1.308.101.372	450.515.000	-	1.758.616.372
	<u>1.308.101.372</u>	<u>450.515.000</u>	<u>-</u>	<u>1.758.616.372</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
Phần mềm	1.283.726.423	58.521.039	-	1.342.247.462
	<u>1.283.726.423</u>	<u>58.521.039</u>	<u>-</u>	<u>1.342.247.462</u>
Giá trị còn lại				
Phần mềm	24.374.949			416.368.910
	<u>24.374.949</u>			<u>416.368.910</u>

V.7 Bất động sản đầu tư

	Tại ngày 01/01/2025	Tăng	Giảm	Tại ngày 30/09/2025
Nguyên giá				
BDS đầu tư	236.788.314.230	-	-	236.788.314.230
	<u>236.788.314.230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>236.788.314.230</u>
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	111.644.825.624	26.737.256.138	22.388.902.412	115.993.179.350
	<u>111.644.825.624</u>	<u>26.737.256.138</u>	<u>22.388.902.412</u>	<u>115.993.179.350</u>
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	125.143.488.606			120.795.134.880
	<u>125.143.488.606</u>			<u>120.795.134.880</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

V.8 Tài sản dở dang dài hạn

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Số cuối quý</i>
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	297.573.460.775	-	-	297.573.460.775
Tổng cộng	297.573.460.775	-	-	297.573.460.775

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

	<i>Số đầu năm</i>	<i>Tăng</i>	<i>Giảm</i>	<i>Số cuối quý</i>
<i>XDCB DD - KCN Hiệp Phước GĐ 1</i>	-	-	-	-
<i>XDCB DD - KCN Hiệp Phước GĐ 2</i>	-	-	-	-
<i>XDCB DD - KCN Hiệp Phước GĐ 3</i>	114.891.212.893	-	-	114.891.212.893
<i>XDCB DD - Khu Cảng Hiệp Phước</i>	102.243.038.566	-	-	102.243.038.566
<i>XDCB DD - Khu dân cư Hiệp Phước 1</i>	9.334.728.896	-	-	9.334.728.896
<i>XDCB DD - Khu đô thị Cảng Hiệp Phước</i>	59.112.621.867	-	-	59.112.621.867
<i>XDCB DD - Nhà xưởng cao tầng</i>	10.191.714.639	-	13.600.000	10.178.114.639
<i>XDCB DD - Sân Tennis</i>	1.800.143.914	-	-	1.800.143.914
Tổng cộng	297.573.460.775	-	13.600.000	297.559.860.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày : 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

V.9 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2025				01/01/2025			
	Tỷ lệ sở hữu biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Tỷ lệ sở hữu biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	%	VND	VND	VND	%	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh								
Công ty TNHH Khu Kỹ Nghệ Việt Nhật (a)	45	47.331.000.000	0	(*)	45	47.331.000.000	0	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Long Hậu (b)	2	16.698.354.991	0	29.605.969.750	2	16.698.354.991	0	34.629.717.500
		64.029.354.991				64.029.354.991		

(a) Công ty TNHH Khu kỹ nghệ Việt Nhật (gọi tắt là "Kỹ nghệ Việt Nhật") được thành lập tại Việt Nam, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0312476757 đăng ký lần đầu ngày 05/9/2013 và thay đổi lần thứ 2 ngày 16/10/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp. Vốn điều lệ của Kỹ nghệ Việt Nhật là 105.180.000.000 VND. Công ty đầu tư và Kỹ nghệ Việt Nhật với tỷ lệ sở hữu/tỷ lệ biểu quyết nắm giữ là 45%. Hoạt động chính của Kỹ nghệ Việt Nhật là cho thuê xưởng, văn phòng.

Tại ngày 30/9/2025, Công ty đã đánh giá tồn thất khoản đầu tư đối với khoản đầu tư và Kỹ nghệ Việt Nhật căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Kỹ nghệ Việt Nhật cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Theo đó, số dự phòng có thể thay đổi khi công ty nhận được báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025 của Kỹ nghệ Việt Nhật.

Tại ngày 30/09/2025 và ngày 01/01/2025, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này để thuyết minh trong báo cáo tài chính, do không có giá niêm yết trên thị trường và chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt nam hiện chưa có hướng dẫn cách tính giá trị hợp lý và sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị sổ sách.

Công ty Cổ phần Long Hậu (gọi tắt là "Long Hậu") được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1100727545 do Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Long An cấp ngày 23/05/2006 và cấp Giấy chứng nhận điều chỉnh. Công ty đầu tư vào Long Hậu 975.485 cổ phần với tỷ lệ sở hữu/tỷ lệ biểu quyết nắm giữ là 2%. Hoạt động chính của Long Hậu là xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Giá trị hợp lý của khoản đầu tư này được xác định theo giá đóng cửa ngày 30/9/2025 và vào ngày 01/01/2025 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt N

Báo cáo tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Tại ngày : 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

V.10 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Chi phí chờ kết chuyển - Chi phí quản lý	15.947.500	38.821.931
Chi phí chờ kết chuyển - Trạm cấp nước	-	1.782.170
Chi phí chờ kết chuyển - Nguồn tiền duy tu	-	270.141.020
Tổng cộng	15.947.500	310.745.121

V.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
CÔNG TY CP MISA	233.185.000	233.185.000
CÔNG TY TÚ GIÁC VÀNG	308.000.000	308.000.000
+ Doanh nghiệp khác	2.465.934.521	3.786.593.412
Tổng cộng	3.007.119.521	4.327.778.412

Phải trả người bán dài hạn (*)

	Số cuối quý	Số đầu năm
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 các bên liên quan:" chi phí chuyển giao Block 01 nhà lưu trú CN".

V.12 Thuế và các khoản thuế (phải thu)/phải nộp Nhà nước

	Số cuối quý	Số đầu năm
Thuế thu nhập cá nhân	1.710.483.443	1.608.052.350
Thuế GTGT	-	-
Tổng cộng	1.710.483.443	1.608.052.350

V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
Trích trước giá vốn đất KCN Hiệp Phước (*)	1.609.206.832.144	1.607.828.248.207
Chi phí phải trả - Dự án KCN HP GD 1	862.827.123.091	861.448.539.154
Chi phí phải trả - Dự án KCN HP GD 2	746.379.709.053	746.379.709.053
Chi phí phải trả - Chi phí hoạt động Công ty	0	1.795.192.650
Chi phí phải trả - Trạm cấp & XLN	0	363.076.237
Tổng cộng	1.609.206.832.144	1.609.986.517.094

- (*) Đây là số tiền trích trước giá vốn cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí hoàn thành dự án theo ngân sách đầu tư, trong đó bao gồm trích trước tiền thuê đất trị giá là 1.609.206.832.144 VND được xác định dựa trên đơn giá thuê tạm tính là 1.764.000 VND/m² theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá đất TP.HCM ngày 22/8/2019, để ghi nhận giá vốn của hoạt động cho thuê lại đất và nghĩa vụ nộp tiền thuê đất cho Nhà nước

Vào ngày lập Báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của Tp.HCM để xác định đơn giá thuê chính thức. Trường hợp cơ quan có thẩm quyền phê duyệt đơn giá thuê đất chính thức, Công ty sẽ điều chỉnh giá vốn và cập nhật các số liệu liên quan tương ứng tại thời điểm ban hành.

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

	Số cuối quý	Số đầu năm
Phí duy tu bảo dưỡng	97.959.362.348	81.496.373.782
Nền tái định cư KCN Hiệp Phước GD2 - 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		68.294.647	148.544.946
Khác		222.484.776	894.032.927
Ký quỹ, ký cược		5.681.087.151	4.822.059.203
Tổng cộng		181.970.454.908	165.853.924.020

- (*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/6/2019, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc chia cổ tức năm 2017 theo tỷ lệ là 10% trên vốn điều lệ ngày 31/12/2017 sau khi hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán cho Nhà nước theo quy định. Đến ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn tất các nghĩa vụ nêu trên.

V.15 Doanh thu chưa thực hiện

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn</i>	89.653.127.761	93.883.612.025
Tổng cộng	89.653.127.761	93.883.612.025
<i>Chi tiết:</i>		
<i>Thuê đất</i>	89.653.127.761	93.593.547.025
<i>Dịch vụ khác</i>	-	290.065.000

V.16 Vay và Nợ

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>	6.192.400.000	6.192.400.000
<i>Vay dài hạn</i>	14.995.500.000	19.639.800.000
Tổng cộng	21.187.900.000	25.832.200.000

- 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 GD 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 GD)

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Quỹ khen thưởng</i>	10.900.323	10.900.323
<i>Quỹ phúc lợi</i>	1.325.303	1.325.303
<i>Quỹ thưởng ban quản lý điều hành công ty</i>	5.501.530.456	5.501.530.456
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 năm</i>
<i>Dự phòng phải trả khác</i>	33.632.680.642	56.021.583.054
Tổng cộng	33.632.680.642	56.021.583.054

CÔNG TY CỔ PHẦN KCN HIỆP PHƯỚC

Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, X. Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày : 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

V.19 Nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư ngày 01/01/2024	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(378.987.426.991)	362.220.625.359
Lãi trong kỳ	-	-	-	45.789.349.584	45.789.349.584
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(549.000.000)	(549.000.000)
Số dư ngày 30/09/2024	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(333.747.077.407)	407.460.974.943
Số dư ngày 01/10/2024	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(333.747.077.407)	407.460.974.943
Lãi trong kỳ	-	-	-	22.970.524.520	22.970.524.520
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(2.744.212.500)	(2.744.212.500)
Số dư ngày 31/12/2024	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(313.520.765.387)	427.687.286.963
Số dư ngày 30/06/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(313.520.765.387)	427.687.286.963
Lãi trong năm	-	-	-	19.130.150.742	19.130.150.742
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	(549.000.000)	(549.000.000)
Số dư ngày 30/09/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	41.208.052.350	(294.939.614.645)	446.268.437.705

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý III 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 III năm 2025	Quý III năm 2024
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	1.313.473.088	8.167.469.195
- Giai đoạn 01	402.291.709	7.256.287.815
- Giai đoạn 02	911.181.379	911.181.380
+ Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	12.396.832.184	12.747.296.467
+ Doanh thu xử lý nước thải	9.021.868.652	8.132.394.089
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.134.348.810	1.127.293.781
+ Doanh thu khác	88.326.000	407.877.775
Tổng cộng	23.954.848.734	30.582.331.307
- Các khoản giảm trừ doanh thu	19.761.596.399	9.624.433.698
- Các khoản giảm trừ doanh thu	19.761.596.399	9.624.433.698
- Doanh thu thuần	4.193.252.335	20.957.897.609
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	1.449.451.243	6.819.261.467
- Giai đoạn 01	121.463.809	6.317.002.662
- Giai đoạn 02	1.327.987.434	502.258.805
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	10.973.732.993	11.737.346.640
+ Giá vốn xử lý nước thải	2.535.203.966	2.125.015.888
+ Giá vốn nhà lưu trú	1.628.955.861	868.667.344
+ Giá vốn khác	93.179.558	33.241.104
+ Hoàn nhập giá vốn thuê đất GĐ 2	(21.555.290.304)	(12.647.056.229)
Tổng cộng	(4.874.766.683)	8.936.476.214
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	3.375.666.281	8.198.697.088
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.853.421.500	1.853.421.500
- Lãi chậm thanh toán	-	-
Tổng cộng	5.229.087.781	10.052.118.588
VI.4 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	751.157.655	370.293.225
Chi phí đồ dùng văn phòng		-
Chi phí khấu hao TSCĐ		-
Chi phí thuê phí và lệ phí		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	825.539.508	477.164.889
Chi phí bằng tiền khác	626.281.366	10.600.000
Tổng cộng	2.202.978.529	858.058.114

VI.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	2.160.783.680	3.365.146.020
Chi phí đồ dùng văn phòng	7.809.906	31.935.927
Chi phí khấu hao TSCĐ	75.084.367	55.883.418
Thuế, phí và lệ phí	-	205.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	670.192.336	1.413.901.384
Chi phí bằng tiền khác	588.653.251	591.268.669
Tổng cộng	3.502.523.540	5.458.340.418

Lập, ngày 17 tháng 10 năm 2025

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

luc

Nguyễn Thị Cẩm Vân

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

luc

Lữ Thị Thu Vân

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)



luc

Huỳnh Bảo Đức

