

Công ty CP KCN Hiệp Phước
MST: 0305046979



BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2025

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 01 - 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Áp dụng cho doanh nghiệp đáp ứng giả định hoạt động liên tục)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.828.658.481.797	1.883.024.612.672
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	256.840.191.745	529.554.722.972
1. Tiền	111		38.140.191.745	10.054.722.972
2. Các khoản tương đương tiền	112		218.700.000.000	519.500.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	362.800.000.000	100.300.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		362.800.000.000	100.300.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	V.3	139.697.758.488	150.038.840.883
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		107.369.910.696	111.542.446.269
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		11.653.052.147	12.911.847.073
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		21.305.598.364	26.211.226.505
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(630.802.719)	(626.678.964)
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	1.021.368.316.389	1.053.782.844.837
1. Hàng tồn kho	141		1.021.368.316.389	1.053.782.844.837
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	V.5	47.952.215.175	49.348.203.980
1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		47.952.215.175	49.348.203.980
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		543.327.973.045	514.981.238.174
II. Tài sản cố định	220	V.6	27.248.345.583	27.924.188.681
1. Tài sản cố định hữu hình	221		26.865.008.860	27.899.813.732
- Nguyên giá	222		67.889.231.440	67.092.666.819
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(41.024.222.580)	(39.192.853.087)
3. Tài sản cố định vô hình	227		383.336.723	24.374.949
- Nguyên giá	228		1.758.616.372	1.308.101.372
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(1.375.279.649)	(1.283.726.423)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.7	154.490.411.696	125.143.488.606
- Nguyên giá	231		236.788.314.230	236.788.314.230
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(82.297.902.534)	(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 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 liên doanh, liên kết	252		47.331.000.000	47.331.000.000
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		16.698.354.991	16.698.354.991
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.10		310.745.121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261			310.745.121
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		2.371.986.454.842	2.398.005.850.846

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Số cuối quý	Số đầu năm
1	2	3	4	5
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.935.544.069.511	1.970.318.563.883
I. Nợ ngắn hạn	310		1.886.359.351.409	1.890.632.891.186
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	6.271.892.391	4.327.778.411
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		31.124.977	344.467.651
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	3.074.257.496	1.608.052.350
4. Phải trả người lao động	314		3.924.894.420	2.922.383.553
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	1.608.233.186.844	1.609.986.517.094
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	88.441.848.473	93.883.612.025
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	164.674.580.726	165.853.924.020
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16	6.192.400.000	6.192.400.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.17	5.515.166.082	5.513.756.082
II. Nợ dài hạn	330		49.184.718.102	79.685.672.697
1. Phải trả người bán dài hạn	331	V.11	4.024.289.643	4.024.289.643
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16	13.447.400.000	19.639.800.000
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18	31.713.028.459	56.021.583.054
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.19	436.442.385.331	427.687.286.963
I. Vốn chủ sở hữu	410		436.442.385.331	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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		100.000.000.000	100.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		41.208.052.350	41.208.052.350
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(304.765.667.019)	(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		8.755.098.368	65.466.661.604
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		2.371.986.454.842	2.398.005.850.846

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu
(Ký, họ tên)



Nguyễn Thị Thanh Hào

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 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		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	23.295.018.943	25.610.677.083	92.614.003.051	97.156.532.251
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		17.325.353.819	11.359.314.083	37.086.950.218	63.914.454.213
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		5.969.665.124	14.251.363.000	55.527.052.833	33.242.078.038
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	19.290.719.010	(7.383.149.329)	42.983.892.014	(24.509.765.460)
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(13.321.053.886)	21.634.512.329	12.543.160.819	57.751.843.498
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.571.075.932	5.118.656.935	27.380.536.667	32.637.255.099
7. Chi phí tài chính	22		2.000.179.960	(158.846.721)	2.000.179.960	-
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.000.179.960	-	2.000.179.960	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.4	1.965.095.992	803.282.885	6.245.032.359	3.088.884.629
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	5.297.207.300	7.836.163.089	19.123.539.640	24.956.603.159
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - 25 - 26)	30		(13.012.461.206)	18.272.570.011	12.554.945.527	62.343.610.809
11. Thu nhập khác	31		590.904.520	2.236.348.699	2.710.691.166	4.201.380.710
12. Chi phí khác	32		93.436.295	97.606.688	3.868.390.066	346.329.915
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		497.468.225	2.138.742.011	(1.157.698.900)	3.855.050.795
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(12.514.992.981)	20.411.312.022	11.397.246.627	66.198.661.604
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		-	-	1.910.148.259	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		(12.514.992.981)	20.411.312.022	9.487.098.368	66.198.661.604
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		(209)	340	158	1.103
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

Người lập biểu
(Ký, họ tên)

Nguyễn Thị Thanh Hào

Kế toán trưởng
(Ký, họ tên)

Lữ Thị Thu Vân

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc
(Ký, họ tên, đóng dấu)
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
H. NHÀ BÈ - T. P. HỒ CHÍ MINH
Huỳnh Bảo Đức

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Quý 4 năm 2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	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		185.924.617.961	175.115.929.984
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(46.607.794.616)	(70.981.216.673)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(31.520.902.936)	(32.314.076.953)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		(1.795.192.650)	(17.419.705)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		-	-
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		13.440.163.389	10.858.821.191
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(122.456.784.129)	(158.984.388.324)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.015.892.981)	(76.322.350.480)
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		(1.009.131.809)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(826.300.000.000)	(404.100.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		563.800.000.000	1.001.700.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(263.509.131.809)	597.600.000.000
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		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(6.192.400.000)	(6.192.400.000)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(6.192.400.000)	(6.192.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(272.717.424.790)	515.085.249.520
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		529.554.722.972	14.464.319.871
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		2.893.563	5.153.581
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	VIII	256.840.191.745	529.554.722.972

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Thanh Hảo

Lữ Thị Thu Vân

Huỳnh Bảo Đức



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*Tại ngày 31/12/2025***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.

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 (VNĐ)

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 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:**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 31/12/2025

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 năm
Tiền	256.840.191.745	529.554.722.972
Tiền mặt	54.444.500	135.093.500
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	38.085.747.245	9.919.629.472
Tiền gửi VND	37.993.969.894	9.830.745.684
Tiền gửi ngoại tệ (*)	91.777.351	88.883.788
Các khoản tương đương tiền	218.700.000.000	519.500.000.000

V.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
	362.800.000.000	100.300.000.000
i. Tiền gửi kỳ hạn có thời hạn ≤ 1 năm	362.800.000.000	100.300.000.000

Số dư tiền gửi ngắn hạn có kỳ hạn tại ngày 31 tháng 12 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.

ii. (*) Chi tiết số dư tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ vào ngày 31/12/2025:

Tiền gửi ngân hàng		
USD	3.520,15	91.777.351

V.3 Các khoản phải thu ngắn hạn

	Số cuối quý	Số đầu năm
V.3a Phải thu ngắn hạn của khách hàng	107.369.910.696	111.542.446.269
Thuê đất KCN Hiệp Phước	78.759.597.045	94.126.708.077

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
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 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 Thương Mại Và Vận Tải Phương Anh	3.700.688.452	4.504.382.468
Công Ty TNHH Mtv Chế Biến Thực Phẩm Thọ Phát	3.548.811.621	3.548.811.621
Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Nam Thái Sơn	2.069.260.600	2.368.040.001
Công Ty TNHH Panoval Asia	2.008.314.000	2.008.314.000
Công Ty Cổ Phần Kỹ Nghệ Lạnh Hoa Sáng	-	5.262.205.430
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sản Xuất Lê Trần	-	3.942.289.395
Công Ty TNHH Tân Phúc Hồng	-	2.934.886.917
+ Doanh nghiệp khác < 2 tỷ	50.955.620.618	64.197.475.777
Phí duy tu - bảo dưỡng	27.103.684.941	15.295.770.728

Chi tiết:

Công Ty Cổ Phần Thực Phẩm Bình Tây	3.356.395.172	2.679.780.705
Công Ty Cổ Phần Sx Xd Hưng Long Phước	3.120.766.437	2.658.922.536
Công Ty Cảng Container Trung Tâm Sài Gòn	3.056.377.223	-
+ Doanh nghiệp khác < 2 Tỷ đồng	9.533.538.832	5.338.703.241

Lắp đặt đồng hồ nước	-	93.000
Cung cấp nước sạch	407.881.412	305.362.945
Phí môi trường	404.458.872	813.920.955
Phòng trọ Nhà Lưu trú	126.034.328	140.162.505
Thuê mặt bằng, rác	78.283.696	370.457.656
Phải thu khác	489.970.402	489.970.403
Trả trước cho người bán ngắn hạn	11.653.052.147	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	1.079.737.681	2.338.532.607
Dự phòng nợ khó đòi	(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	21.305.598.364	26.211.226.505
Chi đền bù GPMB chưa quyết toán	13.777.202.638	18.754.725.531
Trích trước Lãi tiền gửi	3.318.690.959	3.526.658.082
Lãi vay Module 01 - GD 02 phải thu ngân sách	628.240.337	1.289.655.591
Lãi vay Module 02 - GD 02 phải thu ngân sách	1.368.681.389	1.063.477.528
IPC - Nền tái định cư	255.892.000	255.892.000
Tạm ứng của CBNV	1.938.891.041	1.306.317.773
Ký quỹ	18.000.000	14.500.000
Tổng cộng	139.697.758.488	150.038.840.883

V.4 Hàng tồn kho

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
CP SXKD DD-Dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 1	477.713.300.996	478.107.878.269
CP SXKD DD-Dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	543.292.076.748	575.449.616.502
Nguyên vật liệu Cấp Nước	217.010.236	155.990.036
Nguyên vật liệu Xử lý nước thải	145.317.530	69.360.030
Hàng hóa khác	610.879	-
Tổng cộng	1.021.368.316.389	1.053.782.844.837

V.5 Tài sản ngắn hạn khác

	<u>Số cuối quý</u>	<u>Số đầu năm</u>
Thuế GTGT được khấu trừ	21.300.017.516	20.785.858.062
Thuế & các khoản phải thu của nhà nước (*)	26.652.197.659	28.562.345.918
Tổng cộng	47.952.215.175	49.348.203.980

(*) 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 31/12/2025

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	-	2.154.597.852	-	109.654.000	-	2.264.251.852
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	(1.424.532.155)	(43.155.076)	-	(1.467.687.231)
2. Số cuối năm	47.038.467.387	7.974.805.213	10.546.873.354	2.329.085.486	-	67.889.231.440
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	1.776.266.808	1.334.270.946	118.861.354	69.657.615	-	3.299.056.723
- Tăng khác	-	-	(1.424.532.155)	(43.155.076)	-	(1.467.687.231)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
2. Số cuối năm	23.326.441.297	5.005.758.674	10.520.033.515	2.171.989.093	-	41.024.222.580
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 31/12/2025	23.712.026.090	2.969.046.539	26.839.839	157.096.393	-	26.865.008.860

2. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Tại ngày 01/01/2025	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2025
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	1.283.726.423	91.553.226	-	1.375.279.649
	1.283.726.423	91.553.226	-	1.375.279.649
Giá trị còn lại				
Phần mềm	24.374.949			383.336.723
	24.374.949			383.336.723

V.7 Bất động sản đầu tư

	Tại ngày 01/01/2025	Tăng	Giảm	Tại ngày 31/12/2025
Nguyên giá				
BDS đầu tư	236.788.314.230	-	-	236.788.314.230
	236.788.314.230	-	-	236.788.314.230
Giá trị hao mòn lũy kế				
BDS đầu tư	111.644.825.624	30.106.359.563	59.453.282.653	82.297.902.534
	111.644.825.624	30.106.359.563	59.453.282.653	82.297.902.534
Giá trị còn lại				
BDS đầu tư	125.143.488.606			154.490.411.696
	125.143.488.606			154.490.411.696

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

V.8 Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang
Tổng cộng

Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
297.573.460.775	-	13.600.000	297.559.860.775
297.573.460.775	-	13.600.000	297.559.860.775

Chi tiết:

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

XDCB DD - KCN Hiệp Phước GD 1
XDCB DD - KCN Hiệp Phước GD 2
XDCB DD - KCN Hiệp Phước GD 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

Số đầu năm	Tăng	Giảm	Số cuối quý
-	-	-	-
-	-	-	-
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	-	13.600.000	10.178.114.639
1.800.143.914	-	-	1.800.143.914
297.573.460.775	-	13.600.000	297.559.860.775

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

V.9 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025				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	-	(*)	45	47.331.000.000	-	(*)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác								
Công ty Cổ phần Long Hậu (b)	2	16.698.354.991	-	28.142.742.250	2	16.698.354.991	-	34.629.717.500
		64.029.354.991				64.029.354.991		

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 (a) 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 31/12/2025, Công ty đã đánh giá tổn 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 31/12/2025 của Kỹ nghệ Việt Nhật.
Tại ngày 31/12/2025 và ngày 31/12/2024, 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 (b) 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 31/12/2025 và vào ngày 31/12/2024 của Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Tại ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

V.10 Chi phí trả trước dài hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí chờ kết chuyển - Chi phí quản lý	-	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	-	310.745.121

V.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn TNHH Một thành viên	3.178.160.681	3.058.032.209
Công Ty TNHH Xây Dựng Nam Hải Sài Gòn	1.961.436.165	9.240.000
Công Ty TNHH Xây Dựng Và Xử Lý Môi Trường Quang Huy	245.125.000	-
Công Ty TNHH Hoa Nam	231.000.000	231.000.000
+ Doanh nghiệp khác	656.170.545	1.029.506.202
Tổng cộng	6.271.892.391	4.327.778.411

Phải trả người bán dài hạn (*)

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</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 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

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập cá nhân	1.766.903.527	1.608.052.350
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.307.353.969	-
Tổng cộng	3.074.257.496	1.608.052.350

V.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Trích trước giá vốn đất KCN Hiệp Phước (*)	1.607.810.828.502	1.607.828.248.207
Chi phí phải trả - Dự án KCN HP GD 1	861.431.119.449	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	-	1.795.192.650
Chi phí phải trả - Trạm cấp & XLN	422.358.342	363.076.237
Tổng cộng	1.608.233.186.844	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

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phí duy tu bảo dưỡng	80.835.459.773	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	72.953.403	148.544.946
Khác	236.554.413	894.032.927
Ký quỹ, ký cược	5.490.387.151	4.822.059.203
Tổng cộng	164.674.580.726	165.853.924.020

- (*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 29/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCDTN 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>	<i>88.441.848.473</i>	<i>93.883.612.025</i>
Tổng cộng	88.441.848.473	93.883.612.025
<i>Chi tiết:</i>		
<i>Thuê đất</i>	<i>88.339.654.673</i>	<i>93.593.547.025</i>
<i>Dịch vụ khác</i>	<i>102.193.800</i>	<i>290.065.000</i>

V.16 Vay và Nợ

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>6.192.400.000</i>	<i>6.192.400.000</i>
<i>Vay dài hạn</i>	<i>13.447.400.000</i>	<i>19.639.800.000</i>
Tổng cộng	19.639.800.000	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 02)

V.17 Quỹ khen thưởng phúc lợi

	<i>Số cuối quý</i>	<i>Số đầu năm</i>
<i>Quỹ khen thưởng</i>	<i>12.310.323</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	5.515.166.082	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>	<i>31.713.028.459</i>	<i>56.021.583.054</i>
Tổng cộng	31.713.028.459	56.021.583.054

Đây là khoản dự phòng cho các hợp đồng cho thuê đất đã ký kết có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ các hợp đồng này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Tại ngày 31/12/2025

V.19		Nguồn vốn chủ sở hữu				Đơn vị tính: VND				
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	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
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	66.198.661.604	66.198.661.604
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	-	-	-	(732.000.000)	(732.000.000)
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 01/01/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-	-	-	41.208.052.350	(313.520.765.387)	427.687.286.963
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	9.487.098.368	9.487.098.368
Thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	-	-	-	(732.000.000)	(732.000.000)
Số dư ngày 31/12/2025	600.000.000.000	100.000.000.000	-	-	-	-	-	41.208.052.350	(304.765.667.019)	436.442.385.331

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu
Cổ đông / thành viên

	31/12/2025			01/01/2025		
	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ (%)
Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận	24.326.178	243.261.780.000	40,54%	24.326.178	243.261.780.000	40,54%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	20.000.000	200.000.000.000	33,33%	20.000.000	200.000.000.000	33,33%
Cổ phiếu quỹ	-	-	0,00%	-	-	0,00%
Các cổ đông khác	15.673.822	156.738.220.000	26,12%	15.673.822	156.738.220.000	26,12%
	60.000.000	600.000.000.000	100,00%	60.000.000	600.000.000.000	100,00%

Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	60.000.000	60.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	60.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	60.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	60.000.000	60.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 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 IV năm 2025	Quý IV năm 2024
- Tổng doanh thu		
+ Doanh thu thuê đất	3.258.623.975	3.293.975.545
- Giai đoạn 01	402.291.709	402.291.709
- Giai đoạn 02	2.856.332.266	2.891.683.836
+ Doanh thu cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	11.646.035.627	13.468.213.590
+ Doanh thu xử lý nước thải	7.155.267.840	8.035.845.034
+ Doanh thu nhà lưu trú	1.142.586.501	1.125.575.416
+ Doanh thu khác	92.505.000	(312.932.502)
Tổng cộng	23.295.018.943	25.610.677.083
- Các khoản giảm trừ doanh thu	17.325.353.819	11.359.314.083
- Các khoản giảm trừ doanh thu	17.325.353.819	11.359.314.083
- Doanh thu thuần	5.969.665.124	14.251.363.000
VI.2 Giá vốn hàng bán		
+ Giá vốn thuê đất	2.777.438.676	(1.036.368.480)
- Giai đoạn 01	121.463.809	(3.037.037.524)
- Giai đoạn 02	2.655.974.867	2.000.669.044
+ Giá vốn cung cấp nước sạch và lắp đặt đồng hồ nước	13.236.959.763	12.537.859.151
+ Giá vốn xử lý nước thải	3.386.215.481	2.284.299.883
+ Giá vốn nhà lưu trú	1.160.185.478	1.034.100.864
+ Giá vốn khác	57.907.046	31.862.376
+ Hoàn nhập giá vốn thuê đất GD 2	(1.327.987.434)	(22.234.903.123)
Tổng cộng	19.290.719.010	(7.383.149.329)
VI.3 Doanh thu hoạt động tài chính		
- Lãi tiền gửi	9.496.728.947	4.928.671.450
- Lãi chậm thanh toán	73.248.698	189.703.873
- Lãi chênh lệch tỷ giá	1.098.287	281.612
Tổng cộng	9.571.075.932	5.118.656.935
VI.4 Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên bán hàng	1.301.147.395	592.314.825
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	47.755.774
Chi phí dịch vụ mua ngoài	456.658.156	162.012.286
Chi phí bằng tiền khác	207.290.441	1.200.000
Tổng cộng	1.965.095.992	803.282.885

VI.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí nhân viên quản lý	3.814.474.805	5.175.795.225
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	370.601.382
Chi phí khấu hao TSCĐ	43.405.053	52.897.970
Thuế, phí và lệ phí	-	432.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	633.128.850	1.768.090.003
Chi phí bằng tiền khác	806.198.592	468.346.509
Tổng cộng	5.297.207.300	7.836.163.089

Người lập biểu

(Ký, họ tên)

**Nguyễn Thị Thanh Hảo****Kế toán trưởng**

(Ký, họ tên)

**Lữ Thị Thu Vân**

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2026

Tổng Giám đốc

(Ký, họ tên, đóng dấu)

**Huỳnh Bảo Đức**