CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305046979, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC, S=Hồ Chí Minh, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026-11-26 14:39:48
Foxit PhantomPDF Version: 10.0.1

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, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Giấy CNĐKKD số: 0305046979 - Điện thoại: (84-28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84-28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 12/2026/TM-HIPC-HĐQT *TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2026*

THƯ MỜI THAM DỰ
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Ngày 26/11/2026, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước (HIPC) đã ban hành Nghị quyết số 23/2026/NQ-HIPC-HĐQT về việc thông qua cập nhật danh sách nhân sự, dự thảo các thủ tục chuẩn bị và tài liệu phục vụ Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026.

Bằng văn bản này, Hội đồng quản trị Công ty HIPC trân trọng thông báo và kính mời Quý cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 của Công ty với các nội dung sau:

1. **Thời gian** : **08h00, thứ ba, ngày 22 tháng 12 năm 2026**
2. **Địa điểm** : Hội trường Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước
   Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh.
3. **Đối tượng tham dự đại hội:** Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước có tên trong danh sách cổ đông chốt ngày 20/11/2026.
4. **Nội dung Đại hội**:

- Quy chế làm việc và chương trình tại Đại hội;
- Các tờ trình Hội đồng quản trị trình Đại hội, gồm:
  - i. Tờ trình số 01: Về việc xin chủ trương Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2.
  - ii. Tờ trình số 02: Về việc xin chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
  - iii. Tờ trình số 03: Về việc điều chỉnh giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2.
  - iv. Tờ trình số 04: Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 – 2027).
  - v. Các nội dung khác nếu có.

5. Tài liệu Đại hội

Thư mời họp được gửi từ ngày 26/11/2026 cho Quý cổ đông theo địa chỉ đã đăng ký. Tài liệu nội dung Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026; Thông báo về việc đề cử, ứng cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 – 2027) và các biểu mẫu kèm theo, được đăng tải, cập nhật tại website: *https://hiepphuoc.com/trang-tai-lieu-co-dong.html* từ ngày 26/11/2026. Bản in được gửi đến Quý cổ đông khi tham dự Đại hội.

6. Thủ tục tham dự Đại hội

Quý cổ đông mang theo thư mời, giấy tờ tùy thân (giấy CMND/CCCD/CC/hộ chiếu); Giấy ủy quyền và giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền (trong trường hợp ủy quyền) khi tham dự Đại hội.

7. Địa chỉ gửi văn bản và liên hệ hỗ trợ

Công ty cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước

- Địa chỉ: Khu B, Đường số 1, KCN Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (028) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (028) 37800341.

Để biết thêm thông tin chi tiết, xin liên hệ:

- Bà Phan Thị Thanh Vân – Chức vụ: Thư ký công ty
- SĐT: (028) 37800345 (ext 114) hoặc 0979774952.

Rất hân hạnh được đón tiếp.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0305046... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC H. NHÀ BÈ - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Thịnh

Nơi nhận:
- Quý cổ đông;
- CBTT;
- Website của công ty;
- Lưu (Văn thư,Thư ký Công ty).

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026
Ngày 22 tháng 12 năm 2026

CHƯƠNG TRÌNH	THỜI GIAN
PHẦN I: KHAI MẠC ĐẠI HỘI	
1. Tiếp đón cổ đông	7h30 – 8h00
2. Khai mạc Đại hội	8h00 – 8h10
3. Báo cáo cơ cấu cổ đông tham dự Đại hội	8h10 – 8h15
4. Bầu chủ tọa đoàn điều hành Đại hội	8h15 – 8h20
5. Cử thư ký Đại hội, Bầu Ban kiểm phiếu, Ban Bầu cử	8h20 – 8h25
PHẦN II: NỘI DUNG ĐẠI HỘI	
1. Thông qua quy chế làm việc và chương trình Đại hội	8h25 – 8h30
2. Các tờ trình Hội đồng quản trị trình Đại hội - Tờ trình số 01: Về việc xin chủ trương Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2. - Tờ trình số 02: Về việc xin chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước. - Tờ trình số 03: Về việc điều chỉnh giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2. - Tờ trình số 04: Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 – 2027). - Các nội dung khác nếu có.	8h30 – 9h30
3. Cổ đông thảo luận, biểu quyết thông qua nội dung các tờ trình	09h30 – 10h00
4. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 – 2027)	10h00 – 10h20
5. Giải lao 40 phút	10h20 – 11h00
6. Công bố kết quả biểu quyết thông qua các tờ trình và kết quả bầu HĐQT, BKS	11h00 – 11h20
7. Tặng hoa	11h20 – 11h30
8. Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại Hội Đồng Cổ Đông Bất thường 2026	11h30 – 11h55
9. Bế mạc đại hội	11h55 – 12h00

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

MẪU

TP. Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2026

GIẤY ỦY QUYỀN

THAM DỰ BIỂU QUYẾT VÀ BẦU CỬ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

1. BÊN ỦY QUYỀN (Cổ đông):

- Họ và tên cá nhân / Tên tổ chức: .....
- Số CCCD/CMND/Hộ chiếu (hoặc Mã số doanh nghiệp/GCNĐKDN): .....
- Ngày cấp: ...../...../..... Nơi cấp: .....
- Địa chỉ liên hệ / Trụ sở chính: .....
- Điện thoại: .....
- Mã số cổ đông (nếu có): .....
- Tổng số cổ phần sở hữu / đại diện sở hữu: ..... cổ phần *(Bằng chữ: .....)*

2. BÊN NHẬN ỦY QUYỀN:

- Họ và tên cá nhân / Tên tổ chức: .....
- Số CCCD/CMND/Hộ chiếu (hoặc Mã số doanh nghiệp/GCNĐKDN): .....
- Ngày cấp: ...../...../..... Nơi cấp: .....
- Địa chỉ liên hệ / Trụ sở chính: .....
- Điện thoại: .....
- Số cổ phần được ủy quyền: ..... cổ phần *(Bằng chữ: .....)*

3. NỘI DUNG VÀ PHẠM VI ỦY QUYỀN:

Bên nhận ủy quyền được thay mặt Bên ủy quyền tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 của Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước và thực hiện các quyền, nghĩa vụ liên quan đến số cổ phần được ủy quyền (bao gồm phát biểu, biểu quyết, bầu cử... theo chương trình đại hội và Điều lệ công ty).

Giấy ủy quyền này có hiệu lực tại Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026.

4. CAM KẾT:

Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và của Điều lệ Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước và không có bất kỳ sự khiếu nại nào về sau.

BÊN NHẬN ỦY QUYỀN	**BÊN ỦY QUYỀN**
Ký, ghi rõ họ tên/	*Ký, ghi rõ họ tên*
(Đóng dấu nếu là tổ chức)	*(Đóng dấu nếu là tổ chức)*

Lưu ý:

- Người được ủy quyền khi dự Đại hội mang theo Giấy uỷ quyền, CMND/CCCD/CC để Ban thẩm tra tư cách cổ đông đối chiếu và xác nhận.
- Chi tiết vui lòng liên hệ Bà Phan Thị Thanh Vân, Thư ký Công ty, ĐT: (028) 37800345 (ext 114), Fax: 028 37800 341

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, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Giấy CNĐKKD số: 0305046979 - Điện thoại: (84-28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84-28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

QUY CHẾ LÀM VIỆC
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026
- Ngày 22 tháng 12 năm 2026 –

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;*
- *Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;*
- *Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;*
- *Quy chế nội bộ về quản trị (sửa đổi lần III) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;*
- *Nghị quyết số 23/2026/NQ-HIPC- HĐQT ngày 26/11/2026 của Hội đồng quản trị về việc thông qua việc cập nhật danh sách nhân sự, dự thảo các thủ tục chuẩn bị và tài liệu phục vụ Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026;*
- *Thông báo số 543/2026/TB-HIPC-TGĐ ngày 21/10/2026 của Tổng giám đốc về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026;*
- *Tình hình thực tế,*

Điều 1: Quy định chung

- Quy chế này quy định cụ thể quyền, nghĩa vụ của cổ đông và các bên liên quan khi tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 (sau đây gọi là Đại hội) của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
- Cổ đông và người được ủy quyền của cổ đông tham dự Đại hội sẽ được gọi chung là Đại biểu.
- Quy chế này quy định cụ thể cách thức bỏ phiếu biểu quyết bằng hình thức Thẻ biểu quyết; Phiếu biểu quyết và Phiếu bầu cử.
- Quy chế này quy định cụ thể cách thức tiến hành để Đại hội được diễn ra đúng quy định.
- Đại biểu tham dự Đại hội và các bên liên quan có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại quy chế này.
- Tài liệu chính thức của Đại hội được đăng tải trên website của công ty và được đóng cuốn gửi cổ đông tại Đại hội. Chỉ có tài liệu do Ban tổ chức phát ra mới được phép lưu hành tại Đại hội.

Điều 2: Chủ toạ đoàn

- Đại hội sẽ thông qua danh sách Chủ toạ đoàn của Đại hội.
- Nhiệm vụ của Chủ toạ đoàn:
  + Chủ trì, điều hành Đại hội hợp lệ, có trật tự, tuân thủ Điều lệ của công ty.
  + Trình các báo cáo, tờ trình để Đại hội biểu quyết.
  + Hướng dẫn cổ đông thảo luận tại Đại hội.
  + Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu.
  + Làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.
  + Giải quyết các vấn đề phát sinh trong khi Đại hội diễn ra.
  + Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3: Thư ký đoàn

- Thư ký Đại hội do Chủ toạ đoàn giới thiệu.
- Nhiệm vụ của Thư ký đoàn:
  + Ghi chép đầy đủ, trung thực các nội dung vào biên bản Đại hội.
  + Chuẩn bị dự thảo Biên bản và Nghị quyết theo đề nghị của Chủ tọa.
  + Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu của Đại hội và Chủ tọa đoàn.
  + Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 4: Ban kiểm tra tư cách đại biểu

- Danh sách Ban kiểm tra tư cách đại biểu do Hội đồng quản trị thông qua.
- Nhiệm vụ của Ban kiểm tra tư cách đại biểu:
  + Nhận giấy tờ cổ đông đến tham dự, kiểm tra tư cách đại biểu theo đúng quy định.
  + Phát các tài liệu, Thẻ biểu quyết; Phiếu biểu quyết và Phiếu bầu cử.
  + Báo cáo Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội.
  + Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 5: Ban kiểm phiếu

- Ban kiểm phiếu do Chủ toạ đoàn giới thiệu, được Đại hội thông qua.
- Nhiệm vụ của Ban kiểm phiếu.
  + Giúp Chủ tọa đoàn giám sát và ghi nhận kết quả biểu quyết tại Đại hội.
  + Phổ biến, hướng dẫn việc bỏ Thẻ/Phiếu biểu quyết và Phiếu bầu cử.
  + Lập Biên bản kiểm phiếu trung thực đầy đủ.
  + Báo cáo kết quả biểu quyết.
  + Báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết.
  + Kiểm phiếu bầu cử, công bố kết quả bầu cử;
  + Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

<u>Điều 6</u>: Quyền và nghĩa vụ của đại biểu tham dự Đại hội

- **Điều kiện tham dự:**
  + Cổ đông có tên trong danh sách người sở hữu chứng khoán (thực hiện quyền dự họp ĐHĐCĐ bất thường 2026) vào ngày chốt danh sách cổ đông 20/11/2026 đều được quyền tham dự Đại hội.
  + Đại diện được cổ đông ủy quyền tham dự phải có giấy ủy quyền hợp lệ.
- **Quyền và nghĩa vụ của đại biểu tham dự Đại hội:**
  + Đại biểu tham dự Đại hội phải mang theo Thư mời, Giấy uỷ quyền hợp lệ (trường hợp ủy quyền), Giấy tờ tùy thân (CMND/CCCD/CC/Hộ chiếu) và xuất trình cho Ban kiểm tra tư cách đại biểu.
  + Người được ủy quyền tham dự đại hội không được ủy quyền lại cho người khác.
  + Đại biểu muốn phát biểu ý kiến có thể đăng ký nội dung phát biểu thông qua Thư ký Đại hội hoặc giơ tay. Sau khi được chủ tọa đoàn chấp thuận, đại biểu phát biểu ngắn gọn và phù hợp với nội dung đang thảo luận.
  + Đại biểu đến tham dự sau thời gian khai mạc đại hội, được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết/bầu cử ngay sau khi đăng ký. Trong trường hợp này, hiệu lực của những biểu quyết đã tiến hành trước đó không thay đổi.
  + Đại biểu chấp hành nghiêm chỉnh quy chế làm việc của Đại hội. Đại biểu vi phạm quy chế này thì tùy theo mức độ cụ thể, Chủ tọa đoàn sẽ xem xét và có hình thức xử lý.

<u>Điều 7</u>: Điều kiện tiến hành đại hội

- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước, Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 sẽ được tiến hành khi có số đại biểu tham dự đại diện **ít nhất 51%** tổng số cổ phần có quyền biểu quyết theo danh sách người sở hữu chứng khoán vào ngày 20/11/2026.
- Trường hợp không có đủ số lượng đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, người triệu tập họp huỷ cuộc họp. Đại hội đồng cổ đông phải được triệu tập lại trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày dự định tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Đại hội đồng cổ đông triệu tập lại chỉ được tiến hành khi có thành viên tham dự là các cổ đông và những đại diện được ủy quyền dự họp đại diện cho **ít nhất ba mươi ba phần trăm (33%)** cổ phần có quyền biểu quyết.
- Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành do không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng ba mươi (30) phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc đại hội, Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba có thể được triệu tập trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định tiến hành đại hội lần hai và trong trường hợp này đại hội được tiến hành không phụ thuộc vào số lượng cổ đông hay đại diện ủy quyền tham dự và được

coi là hợp lệ và có quyền quyết định tất cả các vấn đề dự kiến được phê chuẩn tại Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất.

Điều 8: Thông qua các vấn đề của đại hội

Đại hội biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình.

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông **tham dự và biểu quyết** tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020:
   a) Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
   b) Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
   c) Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
   d) Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong BCTC kỳ gần nhất được kiểm toán của Công ty;
   e) Tổ chức lại, giải thể công ty.
2. Các Nghị quyết được thông qua khi được số cổ đông sở hữu từ 51% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông **tham dự và biểu quyết** tại cuộc họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều này và tại các khoản 1,3,4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp 2020 *(Theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 148 Luật Doanh nghiệp năm 2020).*
3. Việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu quy định tại Điều 10 Quy chế này và Điều lệ công ty.
4. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Điều 9: Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết

1. **Nguyên tắc chung**
   - Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai.
   - Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho cổ đông tại Đại hội (kèm theo bộ tài liệu tham dự Đại hội đồng cổ đông). Mỗi cổ đông được cấp Thẻ biểu quyết (màu hồng) và Phiếu biểu quyết (màu xanh). Trên Thẻ/Phiếu biểu quyết ghi rõ họ tên, số cổ phần sở hữu và/hoặc số cổ phần nhận ủy quyền được biểu quyết của cổ đông đó.

2. Quy định về tính hợp lệ của Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết

a. Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết hợp lệ:

- Do Ban tổ chức phát ra;
- Không tẩy xoá, cạo sửa, rách, nát;
- Không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định;
- Có chữ ký của cổ đông đối với Phiếu biểu quyết;
- Cổ đông đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô vuông biểu quyết.

b. Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết không hợp lệ:

- Không do Ban tổ chức phát ra;
- Bị ghi/in thêm nội dung khác ngoài quy định;
- Bị tẩy xoá, cạo sửa, rách, nát;
- Đánh dấu chọn từ 2 (hai) ô vuông biểu quyết trở lên.

3. Các hình thức biểu quyết:

a. Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết (màu hồng):

- Đối tượng: Dùng để thông qua Chương trình Đại hội, danh sách Chủ toạ đoàn, danh sách Ban kiểm phiếu, Quy chế làm việc tại Đại hội, Biên bản và Nghị quyết Đại hội.
- Cách thức biểu quyết:
  + Cổ đông thực hiện quyền biểu quyết bằng cách giơ cao mặt trước của Thẻ biểu quyết hướng về phía Đoàn Chủ tọa.
  + Trường hợp cổ đông không giơ Thẻ biểu quyết trong cả ba lần biểu quyết **"Tán thành", "Không tán thành"** hoặc **"Không có ý kiến"** của một vấn đề thì được **xem như không tham gia biểu quyết đối với vấn đề đó** (phiếu trắng).
  + Trường hợp cổ đông giơ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn một (01) lần khi **"Tán thành", "Không tán thành"** hoặc **"Không có ý kiến"** của một vấn đề thì được xem như biểu quyết không hợp lệ.
  + Thành viên Ban kiểm phiếu đánh dấu mã cổ đông và số phiếu biểu quyết tương ứng các mục **"Tán thành", "Không tán thành"** hoặc **"Không có ý kiến"** và Phiếu Không hợp lệ.

b. Biểu quyết bằng hình thức điền Phiếu biểu quyết (màu xanh)

- Đối tượng: Thông qua các nội dung thảo luận tại đại hội theo đề nghị của Chủ tọa đoàn.
- Cách thức biểu quyết:
  + Cổ đông thực hiện việc biểu quyết đối với từng nội dung bằng cách đánh dấu "X" vào ô mình chọn: **"Tán thành", "Không tán thành"** hoặc **"Không có ý kiến".**

+ Sau khi hoàn thành tất cả nội dung cần biểu quyết, cổ đông gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban kiểm phiếu.
+ Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và họ tên của cổ đông thì mới được coi là hợp lệ.

Điều 10: Phiếu bầu cử (phiếu màu vàng)

1. Nguyên tắc chung:

- Mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của cổ đông được phát 01 (một) Phiếu bầu cử thành viên Hội đồng quản trị và 01 (một) Phiếu bầu cử thành viên Ban kiểm soát.
- Việc bầu cử bổ sung 01 thành viên HĐQT và 01 thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 – 2027) được thực hiện theo phương thức bầu dồn phiếu theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Tổng số phiếu bầu của mỗi cổ đông được xác định bằng số cổ phần sở hữu (hoặc đại diện) nhân (x) với số lượng thành viên Hội đồng quản trị/Ban kiểm soát được bầu.
- Cổ đông có quyền dồn toàn bộ hoặc một phần tổng số phiếu bầu của mình cho một hoặc một số ứng viên.
- Số phiếu bầu phân bổ cho các ứng viên không bắt buộc phải bằng nhau.
- Trường hợp cổ đông không bầu cho ứng viên nào, để trống cột "Số phiếu bầu" tương ứng với các ứng viên đó.

2. Quy định về tính hợp lệ của phiếu bầu cử:

a) Phiếu bầu cử hợp lệ:

- Phiếu do Ban tổ chức đại hội phát hành, có dấu treo của công ty;
- Phiếu bầu đủ hoặc thấp hơn số lượng thành viên cần bầu;
- Phiếu có tổng số phiếu bầu nhỏ hơn hoặc bằng tổng số phiếu bầu mà cổ đông có quyền bầu;
- Phiếu có ký tên và ghi rõ họ tên.

b) Phiếu bầu cử không hợp lệ:

- Phiếu không do Ban tổ chức phát hành, không có dấu treo của Công ty;
- Phiếu bầu nhiều hơn số thành viên cần bầu;
- Phiếu có tổng số phiếu bầu lớn hơn tổng số phiếu bầu mà cổ đông có quyền bầu;
- Phiếu viết thêm tên người ngoài danh sách ứng cử viên đã được Đại hội thông qua;
- Phiếu bị rách, gạch xóa, cạo sửa.

Điều 11: Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026

- Các nội dung tại Đại hội sẽ được Thư ký Đại hội tổng hợp, ghi vào Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026.

- Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 là căn cứ ban hành Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026.
- Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 phải được Đại hội thông qua trước khi bế mạc.

<u>Điều 12</u>: Điều khoản thi hành

- Trên đây là Quy chế làm việc tại Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 - Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
- Các vấn đề không được nêu trong Quy chế này sẽ được thực hiện theo Điều lệ của công ty và các quy định của pháp luật liên quan.
- Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được Đại hội biểu quyết thông qua *(khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu biểu quyết tán thành của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông).*

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
BẤT THƯỜNG 2026

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

HIEP PHUOC CORP

Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Giấy CNĐKKD số: 0305046979 - Điện thoại: (84-28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84-28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 01/2026/TTr-HIPC-HĐQT *Tp.Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH SỐ 01

Về việc Xin chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp hiện hành;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;*
- *Tờ trình số 24/2026/TTr-HIPC-TGĐ ngày 23/11/2026 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước về xin chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2;*
- *Tình hình thực tế,*

Để tiếp tục công tác đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng bất thường 2026 thông qua chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. **Tên dự án đầu tư:** DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC – GIAI ĐOẠN 2.
2. **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
3. **Tổ chức tư vấn lập dự án:** Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO.
4. **Mục tiêu xây dựng dự án:**

- Đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp nhằm thu hút đầu tư trong và ngoài nước, tạo điều kiện phát triển các ngành công nghiệp cơ bản và ngành dịch vụ phục vụ khu cảng và mở rộng không gian đô thị về phía Nam thành phố Hồ Chí Minh.

- Các lĩnh vực ngành nghề cho phép đầu tư vào khu công nghiệp là các ngành công nghiệp, dịch vụ phục vụ cảng sử dụng công nghệ cao, công nghệ sạch, không gây ô nhiễm môi trường và phù hợp với Quyết định 188/2004/QĐ-TTg ngày 01/11/2004 của Thủ tướng Chính phủ phê

duyệt "Quy hoạch phát triển công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2010, có tính đến năm 2020" bao gồm: các ngành sản xuất vật liệu xây dựng cao cấp sử dụng công nghệ tiên tiến, sản phẩm cơ khí và cơ khí chính xác, chế tạo máy móc thiết bị, sản xuất các loại thiết bị điện - điện tử, thiết bị hàng hải, thiết bị đo lường, chế biến thực phẩm cao cấp (chế biến tinh); các lĩnh vực dịch vụ công nghiệp như khai thác cảng biển (lai dắt tàu biển, vận tải, kinh doanh kho bãi,...); các lĩnh vực dịch vụ khác như ngân hàng, bảo hiểm, bưu điện, viễn thông, xây dựng, cung cấp thực phẩm, xăng dầu và khí đốt, vận chuyển, vệ sinh công cộng.

5. Quy mô dự án:

Theo quy hoạch được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, tổng diện tích Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 là 596,93 ha (không bao gồm diện tích thuộc Dự án Cảng Sài Gòn Hiệp Phước là 54,66 ha).

6. Địa điểm thực hiện dự án: Xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Vị trí:

Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 có diện tích 596,93ha nằm dọc sông Soài Rạp, thuộc xã Hiệp Phước, thành phố Hồ Chí Minh có phạm vi giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Ranh phía Bắc là bờ Bắc của rạch Trại Cưa Lớn và rạch Dinh Ông, giáp với Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 1.
- Phía Nam: Giáp rạch Sóc Vàm và khu vực dự kiến sẽ là đất phát triển giai đoạn 3 theo quy hoạch chung KCN Hiệp Phước.
- Phía Tây: Giáp rạch Mương Lớn và ruộng lúa, cách đường Nguyễn Văn Tạo khoảng 1.000m, sẽ là đất phát triển giai đoạn 3.
- Phía Đông: Giáp sông Soài Rạp.

8. Cơ cấu sử dụng đất:

Theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2.000 Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 được phê duyệt (điều chỉnh) kèm theo Quyết định số 6170/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quy mô sử dụng đất của dự án như sau:

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	**Đất xây dựng nhà máy, kho tàng, cảng**	**358,39**	**60,04**
1.1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	304,05	51,94
1.2	Bến cảng đường thủy	54,34	9,10
2	**Đất trung tâm điều hành, dịch vụ**	**27,62**	**4,63**
3	**Đất công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng**	**8,14**	**1,36**
4	**Đất cây xanh - mặt nước**	**113,47**	**19,01**
	- Đất cây xanh tập trung	3,80	0,64
	- Các dải cây xanh cảnh quan, cách ly	62,47	10,47
	- Mặt nước sông rạch, hồ điều hòa	47,20	7,91

STT	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
5	**Đất giao thông**	**89,31**	**14,96**
5.1	- Đường giao thông	85,87	14,38
5.2	- Bến bãi	-	-
5.3	- Bãi xe	3,44	0,58
Tổng diện tích KCN Hiệp Phước giai đoạn 2		**596,93**	**100,00**

II. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

1. Vốn đầu tư:

Theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4388253500 chứng nhận điều chỉnh lần thứ tư ngày 24 tháng 8 năm 2026 do Ban quản lý Các khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh cấp, tổng vốn đầu tư là **3.093 tỷ đồng**, trong đó vốn góp thực hiện dự án là 619 tỷ đồng.

❖ **Tình hình sử dụng vốn đầu tư:**

- Tổng vốn đầu tư: 3.093 tỷ đồng, trong đó chi phí đầu tư xây dựng khoảng 2.092,4 tỷ đồng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng khoảng 429 tỷ đồng và các chi phí khác.
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ đầu tư và vốn huy động.
- Để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư, Công ty sẽ từng bước hoàn thiện đầu tư hạ tầng của khu công nghiệp phù hợp với kế hoạch cho thuê đất.
- Chi tiết lũy kế chi phí đầu tư đã thực hiện cho phần diện tích đất đã được nhà nước giao thuê 379,76ha/596ha, tính đến ngày 31/12/2025 như sau:

Stt	Hạng mục	Chi phí đã đầu tư *(triệu đồng)*
1	**Chi phí về đất**	**1.013.139,94**
	Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	1.013.139,94
2	**Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật**	**1.081.782,45**
	[DATP5] Cầu Dinh Ông	17.976,14
	[DATP6] Cầu Cá Chốt giai đoạn 1	31.188,40
	[DATP7] Module 1 nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất Q=3000m3/ngày.đêm (đặt tại khu đất NMXLNT KCN Hiệp Phước giai đoạn 1)	38.706,00
	[DATP8] Module 2 nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất Q=3000m3/ngày.đêm	58.900,50
	[DATP9] San nền các lô D1÷D9, E1a, E2÷E8CA, F3, F5-1, F6, F7, F9, F11ca, F14 và san lấp hành lang 30m dọc theo đường Bắc Nam (đoạn từ cầu Cá Chốt đến đường số 22)	431.762,97

Stt	Hạng mục	Chi phí đã đầu tư *(triệu đồng)*
	[DATP10] Đường - vỉa hè (giai đoạn 1), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường Bắc Nam đoạn từ cầu Cá Chốt đến cầu Mương Lớn 1, đường N1, đường N2, đường N4, đường tạm số 14A và các đường tạm phân khu công nghiệp hỗ trợ 1	269.595,99
	[DATP13] Đường - vỉa hè (giai đoạn 1), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường còn lại theo quy hoạch điều chỉnh	178.059,22
	[DATP16] Hệ thống thu gom nước thải	55.593,23
3	**Chi phí chuyển giao dự án**	**816.631,45**
4	**Chi phí lãi vay**	**290.614,46**
	Tổng cộng [(1)+(2)]	**3.202.168,3**

❖ **Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn đến 31/12/2025:**

Tổng vốn đầu tư đã thực hiện cho giai đoạn 1 (379,76ha): **3.202,16 tỷ đồng**, đạt 103,5% (=3.202.168,3trđ/3.093.000 trđ) tổng vốn đầu tư đăng ký, trong đó:

+ Vốn góp thực hiện dự án là 600 tỷ đồng.
+ Vốn huy động, trong đó:
  - Vốn vay từ các tổ chức tín dụng: 1.096,3 tỷ đồng.
  - Vốn huy động từ nguồn khác (khách hàng thuê đất): 1.505,86 tỷ đồng.
  - Vốn huy động từ cổ đông, thành viên, từ các chủ thể khác: không có.

2. Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:

Thực hiện mục tiêu thu hút đầu tư (trong và ngoài nước) theo định hướng của Thành phố Hồ Chí Minh vào khu công nghiệp Hiệp Phước: Tổng số nhà đầu tư thu hút vào KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 đến nay là 73 nhà đầu tư (trong đó có 3 nhà đầu tư đã có dự án ở giai đoạn 1) với tổng số 77 dự án (có 07 dự án mở rộng). Trong đó:

- Dự án có vốn FDI : 15 dự án, với tổng mức đầu tư là 325 triệu USD.
- Dự án trong nước : 62 dự án, với tổng mức đầu tư là 5.786 tỷ đồng.
- Tổng diện tích đất đã cho thuê: 104,7 ha

3. Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư:

❖ Tổng hợp thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng đến nay như sau:

TT	Nội dung	Đvt	Đã bồi thường	Chưa bồi thường	Đất công	Đường & sông rạch	Tổng cộng
I	**Dự án 513 ha**	**ha**	**447,56**		**4,16**	**62,05**	**513,77**
	% đạt /dự án	*%*	*87,11%*		*0,81%*	*12,08%*	*100,00%*

TT	Nội dung	Đvt	Đã bồi thường	Chưa bồi thường	Đất công	Đường & sông rạch	Tổng cộng
II	**Dự án 83 ha**	**ha**	**28,79**	**40,42**	**0,14**	**13,82**	**83,16**
	% đạt /dự án	*%*	*34,62%*	*48,60%*	*0,16%*	*16,62%*	*100,00%*
III	**Tổng (513+83) ha**	**ha**	**476,34**	**40,42**	**4,30**	**75,87**	**596,93**
	% đạt /dự án	*%*	*79,80%*	*6,77%*	*0,72%*	*12,71%*	*100,00%*

❖ Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đất đai:

TT	Quyết định giao đất	Hiện trạng pháp lý	Diện tích (m2)	Diện tích đất công nghiệp (m2)	Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê (m2)	Diện tích đất công nghiệp chưa cho thuê (m2)
				(a +b)	(a)	(b)
Đợt 1	Quyết định số 3007/QĐ-UBND ngày 13/6/2011 và số 2602/QĐ-UBND ngày 21/5/2012 và quyết định số 2269/QĐ-UBND ngày 09/5/2016 diện tích 200.959,9 m2, Quyết định số 5766/QĐ-UBND ngày 31/10/2016 diện tích 197.040,3 m2; Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2017 diện tích 12.835,3 m2; Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 08/6/2021; Quyết định số 2065/QĐ-UBND ngày 08/6/2021;	Đã được giao thuê 533.055,8m^2. Trong đó, đã được cấp GCNQSDĐ 398.000m^2, đã có đơn giá đất hàng năm chu kỳ 1 (2011-2016); và đơn giá đất hàng năm chu kỳ 2,3 (chu kỳ từ 2016 đến 31/7/2029)	528.055,80	410.835,30	320.599,10	90.236,20
Đợt 2	Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 và Quyết định số 2379/QĐ-UBND ngày 22/5/2015; Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 08/6/2021;		129.136,70	114.983,60	101.179,20	13.804,40

TT	Quyết định giao đất	Hiện trạng pháp lý	Diện tích (m2)	Diện tích đất công nghiệp (m2)	Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê (m2)	Diện tích đất công nghiệp chưa cho thuê (m2)
Đợt 3	Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 09/3/2016; Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 08/6/2021;		231.115,60	67.226,30	67.226,30	0
Đợt 4	Quyết định số 4677/QĐ-UBND ngày 07/9/2016 và Quyết định số 4678/QĐ-UBND ngày 07/9/2016 của UBNDTP; Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 08/6/2021;		833.543,00	549.309,70	391.427,33	157.882,37
Đợt 5	Quyết định số 25/QĐ-UBND ngày 06/01/2017; Quyết định số 26/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 và Quyết định số 27/QĐ-UBND ngày 06/01/2017 của UBNDTP; Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 08/6/2021;		998.138,80	764.240,00	167.000,30	597.239,70
Tổng diện tích đã được giao thuê (5 đợt); trong đó:			3.501.285,50	2.565.185,50	1.047.432,23	1.517.753,27
Trong 1.517.753,27m2, *có Trạm XLNT, Bãi rác, Trạm cấp nước*						*73.859,30*
					F9XLNT	*34.005,20*
					F8BR	*29.904,70*
					E5CN	*9.949,40*
Diện tích đất công nghiệp chưa cho thuê (m2)=1.517.753,27 - 73.859,3						*1.443.893,97*
+ Diện tích đã có đơn giá đất hàng năm chu kỳ 1, 2, 3 (từ năm 2011 đến 31/7/2029)			*533.055,8*			
+ Diện tích chưa có đơn giá đất hàng năm (từ thời điểm ban hành các Quyết định cho thuê đất đến nay)			*2.968.229,70*			

3.1. Dự án 513ha:

Đến nay đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho HIPC được giao, thuê đất, gồm 08 khu đất với diện tích 350,13ha/ 596,93ha.

Hiện nay, khu đất 134,17ha/ 513ha đã hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng xong 100% và đã có văn bản xác nhận hoàn tất bồi thường số 2100/UBND-TNMT ngày 18/9/2018 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc xác nhận bồi thường, thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất có diện tích 134,17ha thuộc một phần dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 2.

Ngày 11/5/2026, HIPC có công văn số 207/2026/CV-HIPC-KD gửi UBND xã Hiệp Phước về xin thuê khu đất 1.341.654,4m^2, thuộc một phần dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước – giai đoạn 2, xã Hiệp Phước.

3.2. Dự án 83ha:

Khu đất đã bồi thường được 28,79ha, phần đất còn lại 40,42ha chưa hoàn tất công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

Ngày 10/02/2014, HIPC và Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè đã ký hợp đồng số 02/2014/HĐGPMB về việc thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng;

Ngày 30/12/2016, HIPC và IPC đã ký Thỏa thuận nguyên tắc số 241/TT-IPC.16 và các phụ lục có liên quan về giao nhận nền tại Khu dân cư Hiệp Phước 1, để bố trí tái định cư đối với các hộ dân trong dự án KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2

Ngày 30/01/2018, IPC có văn bản số 117/IPC.18 về đảm bảo cung cấp nền tái định cư tại KDC Hiệp Phước 1 cho các hộ dân thuộc khu 83,1ha, dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2;

Ngày 10/9/2018, Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã ban hành quyết định số 2217/QĐ-UBND về ban hành kế hoạch thu hồi đất, điều tra, khảo sát đo đạc, kiểm đếm phục vụ công tác thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 mở rộng;

Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè đã ban hành Thông báo thu hồi đất ngày 28/11/2018 cho tất cả các hộ dân; Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè đã và đang tiến hành các công tác thành lập Hội đồng bồi thường, lập Tổ kiểm kê đất đai và tài sản trên đất, thuê đơn vị tư vấn xác định đơn giá bồi thường và đơn giá bán nền tái định cư;

Ngày 04/5/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường có công văn số 3254/STNMT-BTTĐC ngày 04/5/2021 gửi Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh; theo đó, đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè báo cáo thời điểm hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng để giao cho Công ty TNHH Một Thành Viên Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận sớm triển khai thực hiện dự án;

Ngày 26/5/2021 Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản số 4072/STNMT-BTTĐC về việc đính chính nội dung công văn số 3254/STNMT-BTTĐC ngày 04/5/2021. Theo đó Sở đề nghị HIPC chuẩn bị đủ số lượng nền tái định cư để bố trí cho 20 trường hợp dự kiến đủ điều kiện tái định cư.

3.3. Tái định cư:

- **Đã tái định cư**: HIPC đã phối hợp với Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC), Ban bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Nhà Bè, Ủy ban nhân dân xã Hiệp Phước đã bàn giao nền tái định cư cho 93/94 hộ dân thuộc khu đất 513ha, KCN Hiệp Phước - giai đoạn 2, với tổng diện tích 25.678,7m^2 tại dự án KDC Hiệp Phước 1, xã Hiệp Phước.
- **Còn phải tái định cư:** Khu 83 ha dự kiến cần 6.000m^2 cho 20 hộ.

3.4. Kế hoạch thực hiện công tác bồi thường, tái định cư phần còn lại:

- **Phương án 1:** Tái định cư tại KDC Hiệp Phước 1. Trường hợp IPC được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết sớm thủ tục cấp GCNQSDĐ trong năm 2026, HIPC sẽ mua nền của IPC để bàn giao cho các hộ dân.
- **Phương án 2:** Tái định cư tại các khu vực khác trên địa bàn xã Hiệp Phước. Trường hợp IPC chưa được các cơ quan có thẩm quyền giải quyết sớm thủ tục cấp GCNQSDĐ trong năm 2026, HIPC sẽ mua nền tại các khu vực khác trên địa bàn xã Hiệp Phước để bàn giao cho các hộ dân.

4. Xây dựng cơ sở hạ tầng:

Tình hình triển khai các dự án thành phần theo Nghị quyết số 03/2019/NQ-HIPC-ĐHĐCĐ ngày 29/01/2019 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước như sau:

STT	Ký hiệu	Tên dự án thành phần	Tình hình triển khai dự án
A	**Dự án sử dụng vốn ngân sách:**		
1	DATP1	Cầu Rạch Rộp 1 giai đoạn 1	Hoàn thành
2	DATP2	Cầu Mương Lớn 1 giai đoạn 1	Hoàn thành
3	DATP3	Cầu Rạch Rộp 1 giai đoạn 2	Hoàn thành
4	DATP4	Cầu Mương Lớn 1 giai đoạn 2	Hoàn thành
B	**Dự án sử dụng vốn doanh nghiệp:**		
5	DATP5	Cầu Dinh Ông	Hoàn thành
6	DATP6	Cầu Cá Chốt giai đoạn 1	Hoàn thành
7	DATP7	Module 1 nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 - công suất Q=3000m^3/ngày.đêm (đặt tại khu đất NMXLNT KCN Hiệp Phước giai đoạn 1)	Hoàn thành
8	DATP8	Module 2 nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 - công suất Q=3000m^3/ngày.đêm	Hoàn thành
9	DATP9	San nền các lô D1÷D9, E1A, E2÷E8CA, F3, F5-1, F6, F7, F9, F11CA, F14 và san lấp hành lang 30m dọc theo đường Bắc Nam (đoạn từ cầu Cá chốt đến đường số 22)	Hoàn thành (*ngoại trừ lô E4 đã hoàn tất phát quang, chưa triển khai san lấp do chưa có nhu cầu kinh doanh*)
10	DATP10	Đường – vỉa hè (giai đoạn 1), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường Bắc Nam đoạn từ cầu Cá Chốt đến cầu Mương Lớn 1, đường N1, đường N2, đường N4, đường tạm số 14A và các đường tạm phân khu công nghiệp hỗ trợ 1	Hoàn thành
11	DATP11	San nền các lô đất còn lại	Chưa triển khai.
12	DATP12	Hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dọc trục đường D3-đoạn từ cầu Rạch Rộp 2 đến ranh KCN Hiệp Phước giai đoạn 2	Chưa triển khai. Dự kiến Sở Xây dựng sẽ

STT	Ký hiệu	Tên dự án thành phần	Tình hình triển khai dự án
			bàn giao cho HIPC quản lý khai thác và bảo trì công trình đường D3.
13	DATP13	Đường – vỉa hè (giai đoạn 1), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường còn lại theo quy hoạch điều chỉnh	Hoàn thành đưa vào sử dụng một số tuyến đường thuộc khu E&F. (đường số 14, 14A, 19, 19A, 20, 22, 22A, 24)
14	DATP14	Đường – vỉa hè (giai đoạn 2)	Chưa triển khai
15	DATP15	Cầu Cá Chốt giai đoạn 2	Đang triển khai
16	DATP16	Hệ thống thu gom nước thải (xây dựng hoàn thiện hệ thống xử lý nước thải, công trình hồ ứng phó sự cố, trạm thu gom rác)	Một số hạng mục đã hoàn thành đưa vào sử dụng (*hệ thống thu gom nước thải khu D, E & F, bao gồm trạm bơm, tuyến ống thu gom nước thải tự chảy, tuyến ống có áp*)
17	DATP17	Module 3 nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 - công suất Q=3000m^3/ngày.đêm	Chưa triển khai
18	DATP19	Cây xanh tập trung	Chưa triển khai
19	DATP20	Nhà điều hành	Chưa triển khai
20	DATP21	Hoàn thiện cầu Rạch Rộp 1	Chưa triển khai
21	DATP22	Hoàn thiện cầu Mương Lớn 1	Chưa triển khai
22	DATP23	Trạm cấp nước	Chưa triển khai
23	DATP24	Trạm PCCC	Chưa triển khai
24	DATP25	Gia cố bờ kè	Chưa triển khai

➢ ***Quy mô đã đầu tư:***

Hiện đã hoàn tất đầu tư xây dựng hạ tầng khu vực 379,76ha (gồm toàn bộ khu D và một phần khu E&F) với đầy đủ hạ tầng giao thông, kỹ thuật kết nối cho nhà đầu tư thuê đất. Cụ thể:

- San nền đất công nghiệp, dịch vụ, bến bãi: 213,91 ha
- Đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến: 11,82 km
- Phần cầu: 06 cầu
- Nhà máy xử lý nước thải tập trung: 02 module × 3.000m^3/ngày.đêm
- Tuyến ống thu gom nước thải và trạm bơm trung chuyển: 18,4 km
- Đường ống cấp nước: 19,84 km

➢ ***Tiến độ triển khai xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng:***

- Công tác san nền: đạt 55%
- Công trình cầu: đạt 86%
- Công trình đường, hệ thống thoát nước mưa: đạt 65%
- Công trình nhà máy xử lý nước thải: đạt 50%
- Công trình tuyến ống thu gom nước thải: đạt 53%
- Công trình tuyến ống cấp nước: đạt 48%
- Công trình cấp điện (do EVN đầu tư): đạt 65%
- Khu trung tâm điều hành, dịch vụ: chưa triển khai

IV. SỰ CẦN THIẾT ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN

1. Dự án không thể triển khai theo tiến độ đã được phê duyệt:

Dự án đầu tư được duyệt năm 2018 thực hiện trên cơ sở Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 41221000148, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 10/4/2015 do Hepza cấp, theo đó tiến độ thực hiện dự án được xác định từ năm 2008 đến năm 2022.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai, dự án gặp nhiều khó khăn, vướng mắc khách quan thuộc thẩm quyền giải quyết của các cơ quan nhà nước, làm ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ đầu tư, cụ thể:

- Chưa bố trí được quỹ nền tái định cư nên công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng không thể hoàn tất theo kế hoạch.
- Việc xác định đơn giá thuê đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai kéo dài trong nhiều năm, khiến Công ty chưa thể hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước.
- Chưa được bàn giao đất trên thực địa để triển khai đầu tư xây dựng mặc dù Công ty luôn sẵn sàng về nguồn lực tài chính và tổ chức thực hiện.
- Đến tháng 6/2025, dự án mới được bàn giao đất, làm chậm toàn bộ quá trình đầu tư xây dựng và khai thác quỹ đất công nghiệp trong thời gian kéo dài hơn một thập kỷ.

Những nguyên nhân nêu trên đều mang tính khách quan, vượt ngoài khả năng chủ động xử lý của doanh nghiệp và là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến việc dự án không thể hoàn thành theo tiến độ đã được chấp thuận.

2. Các nội dung của dự án không còn phù hợp với tình hình thực tế

Do tiến độ triển khai thực tế thay đổi đáng kể, nhiều nội dung của dự án đã không còn phù hợp với phương án được phê duyệt trước đây, bao gồm:

- Tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng và thủ tục đất đai;
- Tiến độ đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh;
- Tổng mức đầu tư và cơ cấu nguồn vốn;
- Kế hoạch huy động vốn để tiếp tục triển khai dự án.

Việc cập nhật các nội dung trên là cần thiết nhằm bảo đảm tính khả thi và phù hợp với tình hình triển khai thực tế của dự án.

3. Sự thay đổi của chi phí đầu tư xây dựng:

Chi phí xây dựng cơ bản thuộc Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 phê duyệt tại Nghị quyết số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/03/2018 là **3.808 tỷ đồng**. Đến nay giá trị này không còn phù hợp do các nguyên nhân sau:

- **Về khối lượng/ quy mô đầu tư**:
  - Theo pháp luật về môi trường và hồ sơ ĐTM được duyệt, yêu cầu phải bổ sung công trình phòng ngừa và ứng phó sự cố cho nhà máy xử lý nước thải tập trung khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 (bắt buộc phải đầu tư đối với các khu công nghiệp mới, còn quỹ đất).
  - Đường D3 (dài 1,8km) và 02 cầu trên tuyến dự kiến được Sở Xây dựng bàn giao hiện trạng cho HIPC quản lý và khai thác (theo chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố). Quy mô đầu tư hoàn thiện gồm: bù lún đường – vỉa hè, hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến sau khi nhận bàn giao + chi phí hoàn thiện mặt đường bê tông nhựa.
  - Cao độ hiện trạng các tuyến đường đã đưa vào khai thác đến nay rất thấp (khoảng 1,65m – hệ cao độ Hòn Dấu), làm tăng khối lượng cấp phối đá dăm bù cao độ khi hoàn thiện giai đoạn 2 các tuyến đường.
- **Về giá vật tư/ suất đầu tư xây dựng:**
  - So với thời điểm năm 2018, hiện nay đơn giá các vật tư, thiết bị đã tăng lên rất nhiều (trong đó chiếm tỷ trọng lớn là cát san lấp, đá dăm, nhựa đường, bê tông nhựa..) do đó làm tăng đơn giá/ suất đầu tư xây dựng các hạng mục công trình (chủ yếu là san nền, đường giao thông). Đồng thời, chi phí nhiên liệu, nhân công cũng có sự tăng đột biến và thay đáng kể so với thời điểm lập dự án.
  - Về dự phòng phí cho trượt giá: Tiến độ đầu tư xây dựng các dự án thành phần đồng loạt bị kéo dãn để phù hợp với kế hoạch kinh doanh và khả năng triển khai đầu tư, dẫn tới trượt giá chi phí đầu tư xây dựng.

Bên cạnh đó, các chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư, chi phí thuê đất và nghĩa vụ tài chính về đất đai cũng cần được cập nhật theo quy định pháp luật hiện hành và tình hình thực tế.

4. Sự cần thiết điều chỉnh dự án:

Theo phương án điều chỉnh, tổng mức đầu tư dự kiến là **8.117.397 triệu đồng**, tăng khoảng **19%** so với phương án được Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2018 và tăng khoảng **162%** so với tổng mức đầu tư ghi nhận tại Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hiện hành.

Do đó, việc điều chỉnh dự án, bao gồm tổng mức đầu tư, tiến độ thực hiện, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch huy động vốn là cần thiết nhằm:

- Phản ánh đúng tình hình triển khai thực tế của dự án;
- Bảo đảm tính khả thi trong giai đoạn tiếp theo;
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý về điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hồ sơ pháp lý có liên quan theo quy định của pháp luật.

V. NỘI DUNG ĐIỀU CHỈNH DỰ ÁN

1. Tiến độ thực hiện sau điều chỉnh:

- Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, thủ tục đất đai: từ năm 2008 đến hết năm 2028.
- Xây dựng và hoàn thiện kết cấu hạ tầng (bao gồm module 3 nhà máy xử lý nước thải, công trình phòng ngừa và ứng phó sự số, bãi rác) theo Quy hoạch 1/2000 và Giấy phép môi trường: từ năm 2012 đến năm 2028.
- Đưa vào khai thác, kinh doanh: từ năm 2011.

2. Về dự kiến hoạt động kinh doanh:

Các giả định như sau:

STT	Nội dung	ĐVT	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh (Phương án tăng vốn điều lệ)
1	Về tiền sử dụng đất phải nộp		Dự kiến HIPC nộp tiền thuê đất theo hình thức 1 lần cho suốt thời gian thuê cho tất cả diện tích đất thương phẩm.	- Đối với các lô đất đã cho thuê: dự kiến HIPC nộp tiền thuê đất theo hình thức hàng năm cho suốt thời gian thuê. - Đối với các lô đất chưa cho thuê: dự kiến nộp tiền thuê đất hàng năm theo phương thức thu hộ chi hộ từ khách hàng (tức khách hàng nộp gián tiếp thông qua HIPC).
2	Giá cho thuê dự kiến	USD/m^2	132 USD/m^2 (bao gồm VAT). **Ghi chú:** Đơn giá này bao gồm cả tiền sử dụng đất phải nộp cho nhà nước.	5.104.000 VNĐ/m^2 Tương đương 200 USD/m^2 (bao gồm VAT) bắt đầu từ năm 2026. **Ghi chú:** Đơn giá chưa bao gồm tiền sử dụng đất. Phần tiền thuê đất đóng hàng năm cho nhà nước HIPC thu của khách hàng và nộp cho nhà nước theo hình thức thu hộ chi hộ.
3	Mức tăng trưởng giá cho thuê dự kiến		Đơn giá dự kiến cho thuê cứ 3 năm sẽ tăng 3% bắt đầu từ năm 2018.	Đơn giá dự kiến cho thuê cứ mỗi năm sẽ giảm 3% so với năm liền kề trước (bắt đầu giảm từ năm 2027).
4	Phương thức thanh toán		Trả trước 50% ngay sau khi ký HĐ và trả chậm có lãi suất (dự kiến 10%) trong năm tiếp theo.	Trả trước 50% ngay sau khi ký HĐ và trả chậm có lãi suất (lãi suất tiết kiệm 12 tháng trả sau + 4% (dự kiến 10%) trong năm tiếp theo và thanh toán giá trị còn lại trong vòng 03 năm.
5	Tổng diện tích cho thuê	m^2	3.648.177	3.813.936,3
6	Thời gian dự kiến cho thuê hết đất thương phẩm	Năm	Từ 2011 - 2024	Từ 2011 – 2033
7	Diện tích đất bình quân cho thuê hàng năm	m2	Từ năm 2018-2024 dự kiến bình quân 30-60 ha/năm.	Từ năm 2026 – 2033 dự kiến bình quân 34,9 ha/năm.
8	Suất chiết khấu	%	11%	13%
9	Lãi suất vay	%	11%	12%

3. Tổng mức đầu tư dự án:

❖ **Giá trị tổng mức đầu tư trước và sau điều chỉnh:**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Danh mục chi phí	Tổng mức đầu tư (giá trị sau thuế) trước điều chỉnh	Tổng mức đầu tư sau khi điều chỉnh (Phương án tăng vốn điều lệ)		
			Giá trị sau thuế	Chênh lệch	% so với trước khi điều chỉnh
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)=(3)/(2)
1	Chi phí bồi thường GPMB và nộp tiền sử dụng đất	1.939.064	2.257.249	318.185	116%
2	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	3.808.237	4.751.240	943.003	125%
3	Chi phí nhận chuyển giao dự án	265.676	816.631	550.955	307%
4	Chi phí lãi vay dự án	808.245	292.276	(515.968)	36%
	Tổng cộng	**6.821.222**	**8.117.397**	**1.296.175**	**119%**

Ghi chú: Cơ cấu và giá trị tổng mức đầu tư trước khi điều chỉnh được lấy theo giá trị được duyệt tại Nghị quyết số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/3/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước.

❖ **Cơ cấu tổng mức đầu tư:**

STT	Khoản mục	Giá trị sau thuế (triệu đồng)
1	**Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư**	**2.257.249**
1.1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	2.217.152
1.2	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng	40.097
2	**Chi phí đầu tư hạ tầng**	**4.751.240**
2.1	Phần đã thực hiện	1.081.782
2.2	Phần chưa thực hiện	3.669.458
3	**Chi phí chuyển giao dự án**	**816.631**
4	**Chi phí lãi vay**	**292.276**
4.1	Phần đã thực hiện	290.615
4.2	Phần chưa thực hiện	1.661
	TỔNG CỘNG	8.117.397

4. Cơ sở và nội dung điều chỉnh chi phí đầu tư:

4.1. Về chi phí bồi thường GPMB và nộp tiền sử dụng đất:

4.1.1. Về cơ sở ước tính chi phí bồi thường và tiền sử dụng đất phải nộp cho Nhà nước

a. Cơ sở xác định giá đất mỗi năm tăng 3%/năm (5 năm tăng 15%):

Theo Luật đất đai 2024, Điều 153. Các khoản thu ngân sách từ đất đai:

"2. Tiền thuê đất hằng năm được áp dụng ổn định cho chu kỳ 05 năm tính từ thời điểm Nhà nước quyết định cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất gắn với việc chuyển sang hình thức Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Tiền thuê đất cho chu kỳ tiếp theo được tính căn cứ vào bảng giá đất của năm xác định tiền thuê đất tiếp theo. Trường hợp tiền thuê đất tăng so với chu kỳ trước thì tiền thuê đất phải nộp được điều chỉnh nhưng không quá tỷ lệ do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn.

Tỷ lệ điều chỉnh do Chính phủ quy định cho từng giai đoạn không quá tổng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) hằng năm cả nước của giai đoạn 05 năm trước đó.

3. Chính phủ quy định chi tiết các điểm a, b, c, d, đ khoản 1 và khoản 2 Điều này".

Quyết định số 1357-TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ tài chính về quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được nhà nước cho thuê đất. Tại Điều 3 có nêu "Giá cho thuê đất được ổn định tối thiểu là 5 năm. Giá cho thuê đất được điều chỉnh trong trường hợp: UBND cấp tỉnh điều chỉnh giá đất mà giá cho thuê đất đã được ổn định quá 5 năm. Mức điều chỉnh mỗi lần không quá 15% theo giá trị hợp đồng thuê đất và chỉ điều chỉnh cho thời gian các kỳ thanh toán còn lại."

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 2188/HĐ-TĐ ngày 25 tháng 11 năm 1997 và các Phụ lục hợp đồng thuê đất số 2696/PLHĐ-GTĐ ngày 10/3/2000; Phụ lục hợp đồng thuê đất số 9163/PLHĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 30/10/2007; Phụ lục hợp đồng thuê đất số 4725/PLHĐ-TNMT-QHSDĐ ngày 16/6/2008; Phụ lục hợp đồng thuê đất số 6682/PLHĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 17/9/2014; Phụ lục hợp đồng số 10073/PLHĐ-TNMT-QLĐ ngày 28/9/2016 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 11645/PLHĐ-TNMT-QLĐ ngày 09 tháng 11 năm 2017;

Công văn số 8591/STC-BVG ngày 22/9/2014 của Sở Tài chính về đơn giá thuê đất tại KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 huyện Nhà Bè của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;

Thông báo số 14190/TB-CTTPHCM ngày 08/11/2021 của Cục thuế thành phố thông báo về đơn giá thuê đất của KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1:

- QĐ số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 về Bảng giá đất trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh - huyện Nhà Bè (2015-2019):	3.600.000
- QĐ số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 về Hệ số giá đất địa bàn Tp. Hồ Chí Minh - huyện Nhà Bè (2015):	1,0
- Giá đất SX-KD phi nông nghiệp = 60% giá đất ở theo QĐ số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014	60%
- Hệ số giá đất KCN Hiệp Phước - giai đoạn 1 (05 năm tăng 15%)	15%
- Đơn giá năm 2015 (3.600.000x60%x1,0x1%)	21.600
- Đơn giá năm 2020 (2.400.000x60%x1,5x1%)	21.600

b. Cơ sở xác định giá bồi thường giải phóng mặt bằng để khấu trừ vào tiền thuê đất phải nộp:

Phương án bồi thường 141/PABT-HĐBT ngày 25/10/2011 được Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè phê duyệt Theo quyết định số 483/QĐ-UBND ngày 08/12/2011 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè;

Thỏa thuận chuyển nhượng dự kiến được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt.

- Quyết định số 51/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 về Bảng giá đất trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh - huyện Nhà Bè (2015-2019):	
Đất hàng năm	78.000
Đất lâu năm	100.000
- Quyết định số 35/2015/QĐ-UBND ngày 14/7/2015 về Hệ số giá đất địa bàn Tp. Hồ Chí Minh - huyện Nhà Bè (2015):	1,4

Đất hàng năm	Khu vực 2	Vị trí 3	78.000	**109.200**
Đất lâu năm	Khu vực 2	Vị trí 3	100.000	**140.000**

4.1.2. Về việc hỗ trợ các hộ dân có hoàn cảnh khó khăn

Hiện nay, HIPC chưa thể bàn giao nền đất tái định cư chính thức (do hạ tầng, điện nước, giấy tờ pháp lý chưa đầy đủ…) cho các hộ dân bị giải tỏa tại dự án KCN Hiệp Phước – giai đoạn 2, nên vẫn còn 07 hộ dân đang sinh sống tại dự án. Đồng thời, các hộ dân này cũng chưa bàn giao mặt bằng cho HIPC và HIPC cũng chưa phải chi tiền hỗ trợ tạm cư.

4.1.3. Về tiền tái định cư

HIPC dự kiến sẽ mua nền của IPC để giao nền cho các hộ dân tại dự án 83ha. HIPC dự kiến giá bán nền và số tiền phải trả IPC như sau:

4.1.4. Về số tiền ước tính bồi thường giải phóng mặt bằng bình quân khu 83 ha:

Cơ sở ước tính:

Căn cứ:

- *Quyết định số 28/2018/QĐ-UBND ngày 09/8/2018 ban hành quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;*
- *Dự án Cầu Bàu Le đã được phê duyệt theo Quyết định số 3217/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xây dựng cầu Bàu Le, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè;*
- *Dự án Cầu Mương Bằng đã được phê duyệt theo Quyết định số 3286/QĐ-UBND ngày 30/12/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Nhà Bè về việc phê duyệt Chính sách bồi thường, hỗ trợ, tái định cư của dự án xây dựng cầu Mương Bằng, xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè;*
- *Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 về Bảng giá đất trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh - huyện Nhà Bè (2020-2024);*

- *Quyết định số 13/2023/QĐ-UBND ngày 08/3/2023 ban hành quy định về hệ số điều chỉnh giá đất để lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư lấy ý kiến người dân có đất bị thu hồi trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh năm 2023.*
- *Luật đất đai 2024;*
- *Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26/12/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;*

Dự án 83ha	Diện tích (m^2)	Đơn giá (đồng)	Thành tiền (đồng)	Tỷ lệ %	Ghi chú
Đất Nông nghiệp	398.197,7	3.317.530	1.321.032.656.402	98,52%	Đơn giá đất Nông nghiệp tạm tính theo bình quân 02 dự án trên.
Đất Ở	6.000,0	35.000.000	210.000.000.000	1,48%	Đất Ở 35tr/m^2 (tạm tính theo thị trường tại thời điểm trong khu vực).
Tổng	**404.197,7**		**1.531.032.656.402**		
Giá trị bình quân bồi thường và hỗ trợ của dự án (đồng/m^2)			**3.787.831**		Giá bình quân, đã bao gồm chi phí phục vụ bồi thường 2% và dự phòng phí 10% + tái định cư.

- Đơn giá đất nông nghiệp là 3.317.530đ/m^2:

  = {(128.000+153.600)/2} x 17,5 + {(128.000+153.600)/2} x 3,5 + CP PVBT 2% + Dự phòng phí 10%.

  {(đất hàng năm + lâu năm)/2} x hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp + {(đất hàng năm + lâu năm)/2} x hệ số hỗ trợ giá đất nông nghiệp + chi phí phục vụ bồi thường 2% + Dự phòng phí 10%.
- Tiền mua nền tái định cư dự kiến: 35.000.000đ/m^2 (có GCNQSDĐ, cơ sở hạ tầng đầy đủ, tham khảo giá bán nền trên địa bàn xã Hiệp Phước).

4.1.5. Cơ sở ước tính giá mua nền tái định cư:

Giá bán nền tham khảo năm 2026:

- **Vị trí 1**: Khu nhà ở 28ha Nhơn Đức, Đường Lê Văn Lương, xã Hiệp Phước, Hồ Chí Minh (huyện Nhà Bè, Hồ Chí Minh cũ) - đường D2: 5x24m, 35tr/m2 - đường D3, view công viên: 5x24m, 33tr/m2. Được tham khảo tại: *https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-khu-nha-o-28ha-nhon-duc-xa-hiep-phuoc-tp-ho-chi-minh/hailongreal-gia-tu-33tr-m2-gio-hang-a-dang-chuyen-28-ha-le-thi-tam-be-pr45268906*
- **Vị trí 2**: bán đất dự án The Star Village lô E6-89, Đường Ngô Quang Thắm, xã Hiệp Phước, Hồ Chí Minh(huyện Nhà Bè, Hồ Chí Minh cũ); Diện tích: 76,5m^2,

  Giá chủ gửi: 35 triệu/m^2. Được tham khảo tại: *https://batdongsan.com.vn/ban-*

dat-nen-du-an-the-star-village-xa-hiep-phuoc-tp-ho-chi-minh/ban-lo-e6-89-vi-tri-lo-e6-89-pr45054296.

- **Vị trí 3**: Khu dân cư Anh Tuấn Garden, Đường Lê Văn Lương, xã Hiệp Phước, Hồ Chí Minh (huyện Nhà Bè, Hồ Chí Minh cũ). Diện tích: 6x20m, Giá bán 32 triệu/m². Được tham khảo tại: *https://batdongsan.com.vn/ban-dat-nen-du-an-khu-dan-cu-anh-tuan-garden-xa-hiep-phuoc-tp-ho-chi-minh/ban-kdc-d-le-van-luong-nhon-duc-nha-be-6x20m-32-trieu-m2-lh-pr44818113.*

Theo tổng hợp, dự án 83 ha dự kiến phải bồi thường 40,42 ha. Trong đó đa số là đất nông nghiệp. Dự kiến có khoảng 20 hộ dân có đất ở với diện tích ước tính 6.000m2;

Từ các dữ liệu nêu trên, ước tính này đánh giá và nhận định tình hình đơn giá để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng dự án 83 ha của KCN HP2 dự kiến là: **3.787.831 đồng/m² (giá tạm tính)** *(Giá trị bình quân, đã bao gồm chi phí phục vụ bồi thường 2% và dự phòng phí 10%)*. Do đó, tạm tính đơn giá này để tính toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng cho dự án. (Việc xác định đơn giá bồi thường thực tế sẽ được thực hiện chi tiết theo các quy định của Luật đất đai 2013, Luật đất đai 2024 và chỉ có giá trị khi được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt).

4.2. Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng):

4.2.1 Nguyên nhân và nội dung điều chỉnh:

- **Về tiến độ đầu tư**: do các khu đất còn lại chậm được bàn giao, dự kiến trong năm 2027 được bàn giao khu đất có diện tích 134ha, nên cấp thiết điều chỉnh chi phí xây dựng cơ bản để đủ điều kiện pháp lý triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật để sớm thu hút đầu tư do thời hạn của dự án chỉ còn lại 32 năm.
- **Về cập nhật chi phí/ suất đầu tư xây dựng:** Tính toán lại chi phí xây dựng cơ bản (sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng) của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 theo Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp do Bộ Xây dựng ban hành năm 2026, có tính dự phòng phí cho yếu tố khối lượng, công việc phát sinh và dự phòng cho yếu tố trượt giá.

4.2.2 Chi tiết chi phí xây dựng cơ bản (sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng):

❖ ***Thống kê diện tích đầu tư hạ tầng:***

STT	Khu vực	Diện tích (ha)	Ghi chú
1	Tổng diện tích khu công nghiệp theo quy hoạch	596,93	*Quyết định 6170/QĐ-UBND ngày 23/11/2017*
2	Khu vực đã đầu tư hạ tầng	327,12	*Tạm tính bằng 54,8% theo tỷ lệ diện tích các lô đất kinh doanh đã hoàn tất hạ tầng*
3	Khu vực chưa đầu tư hạ tầng	269,81	
	+ Khu dự án 83ha	*83,0*	
	+ Khu vực còn lại	*186,81*	

❖ **Bảng ước tính sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng:**

STT	Nội dung chi phí	Ký hiệu	Đơn vị tính	Giá trị sau thuế	Ghi chú
A	**KHU VỰC ĐÃ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG**				
I	**Giá trị đã thực hiện thuộc các dự án thành phần**	(1)	triệu đồng	**1.081.782**	
	[DATP5] Cầu Dinh Ông		triệu đồng	17.976	Theo giá trị quyết toán các hạng mục đã triển khai thuộc các dự án thành phần
	[DATP6] Cầu Cá Chốt giai đoạn 1		triệu đồng	31.188	
	[DATP7] Module 1 nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất Q=3000m3/ngày.đêm (đặt tại khu đất NMXLNT KCN Hiệp Phước giai đoạn 1)		triệu đồng	38.706	
	[DATP8] Module 2 nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 - Công suất Q=3000m3/ngày.đêm		triệu đồng	58.901	
	[DATP9] San nền các lô D1÷D9, E1a, E2÷E8CA, F3, F5-1, F6, F7, F9, F11ca, F14 và san lấp hành lang 30m dọc theo đường Bắc Nam (đoạn từ cầu Cá Chốt đến đường số 22)		triệu đồng	431.763	
	[DATP10] Đường - vỉa hè (giai đoạn 1), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường Bắc Nam đoạn từ cầu Cá Chốt đến cầu Mương Lớn 1, đường N1, đường N2, đường N4, đường tạm số 14A và các đường tạm phân khu công nghiệp hỗ trợ 1		triệu đồng	269.596	
	[DATP13] Đường - vỉa hè (giai đoạn 1), hệ thống thoát nước mưa, hệ thống cấp nước, cây xanh và chiếu sáng các tuyến đường còn lại theo quy hoạch điều chỉnh		triệu đồng	178.059	
	[DATP16] Hệ thống thu gom nước thải		triệu đồng	55.593	
II	**Chi phí hoàn thiện hạ tầng giao thông**	(2)	**triệu đồng**	**728.267**	
1	Chiều dài các tuyến đường đã đầu tư		km	11,84	
2	Suất đầu tư xây dựng (năm 2025) đường ô tô với kết cấu mặt đường bê tông nhựa 02 lớp trên nền cấp phối đá dăm		triệu đồng/km	59.660	Bảng 68 - Suất vốn đầu tư xây dựng công trình đường ô tô năm 2025 ban hành kèm theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng
3	Hệ số điều chỉnh vùng			1,031	Vùng 8
4	Hệ số trượt giá năm 2026/2025			1,0	

STT	Nội dung chi phí	Ký hiệu	Đơn vị tính	Giá trị sau thuế	Ghi chú
5	Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng sau thuế (chưa bao gồm dự phòng phí)		triệu đồng	728.267	
B	**KHU VỰC CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG**				
I	**Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu 83ha**	(3)		**753.059**	
1	Tổng diện tích cần đầu tư hạ tầng		ha	83,0	
2	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp		triệu đồng/ ha	8.241	Bảng 51 - Suất vốn đầu tư xây dựng
3	Hệ số điều chỉnh vùng			1,089	Vùng 8
4	Hệ số trượt giá năm 2026/2025			1,011	
5	Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng sau thuế (chưa bao gồm dự phòng phí)		triệu đồng	753.059	
II	**Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu còn lại**	(4)		**1.694.927**	
1	Tổng diện tích cần đầu tư hạ tầng		ha	186,81	
2	Suất vốn đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp		triệu đồng/ ha	8.241	Bảng 51 - Suất vốn đầu tư xây dựng
3	Hệ số điều chỉnh vùng			1,089	Vùng 8
4	Hệ số trượt giá năm 2026/2025			1,011	
5	Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng sau thuế (chưa bao gồm dự phòng phí)		triệu đồng	1.694.927	
C	**CHI PHÍ DỰ PHÒNG**			**493.205**	
1	Chi phí dự phòng cho yếu tố khối lượng, công việc phát sinh	(5)	triệu đồng	317.625	*10% giá trị*
2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	(6)	triệu đồng	175.580	Chi tiết trong hồ sơ đính kèm
	TỔNG CỘNG			**4.751.240**	

4.3. Về chi phí chuyển giao dự án:

Đây là chi phí chuyển giao dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 từ IPC sang HIPC làm chủ đầu tư theo hợp đồng số 16/HĐ.IPC.11 ngày 24/06/2011. Tổng giá trị sau thuế chuyển giao dự án bao gồm VAT là 816.631.450.149 đồng. HIPC cập nhật lại số liệu theo Biên bản làm việc số 09/BB.IPC.18 ngày 16/3/2018. *Do năm 2018, Công ty phân bổ vào các khoản mục tương ứng nên số thể hiện chi phí chuyển nhượng chỉ còn 265.676 triệu đồng*. Tính đến nay, HIPC đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính của hợp đồng số 16/HĐ.IPC.11 ngày 24/06/2011 và Biên bản làm việc số 09/BB.IPC.18 ngày 16/3/2018. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Diễn giải	Tổng giá trị chuyển giao (Đã bao gồm VAT)	
		Trước khi điều chỉnh	Sau khi điều chỉnh
1	Chi phí đầu tư	9.073	374.181
1.1	*Chi phí bồi thường*	-	*349.742*
1.2	*Chi phí đầu tư ban đầu*	*9.073*	*14.523*
1.3	*Chi phí xây dựng Cầu*	-	*9.916*
2	Phí thương quyền	145.920	145.920
3	Cầu Đồng Điền	21.821	21.821
4	Lãi vay	-	145.190
5	CP nạo vét luồng Soài Rạp	-	60.321
6	Tư vấn, thiết kế Chung cư Long Thới		364
7	Chi phí hoàn trả bổ sung	88.862	
Giá trị trước thuế (=1+2+3+4+5+6+7)		265.676	747.797
Thuế GTGT			68.834
Giá trị sau thuế		**265.676**	**816.631**

4.4. Về chi phí lãi vay dự án:

Do tác động của việc điều chỉnh các khoản chi phí bao gồm: chi phí thuê đất phải nộp cho Nhà nước, chi phí bồi thường, chi phí xây dựng cơ bản và chi phí tái định cư, tổng mức đầu tư dự kiến cho Dự án Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2 đã tăng từ 6.821 tỷ đồng (theo tổng mức đầu tư trước khi điều chỉnh) lên 8.117 tỷ đồng.

Để đảm bảo vốn đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 2, Công ty dự kiến tăng vốn điều lệ từ 600 tỷ đồng lên thành 1.220 tỷ đồng, tức tăng 620 tỷ đồng.

Mặt khác, dự kiến dòng tiền thu vào từ năm 2026-2029 là 6.476 tỷ đồng và tổng dòng tiền chi ra là 3.614 tỷ đồng và dòng tiền thuần lũy kế dự kiến đến năm 2029 là 2.064 tỷ đồng. Vì vậy dự kiến đến năm 2030 HIPC sẽ hoàn chỉnh các pháp lý và bồi thường khu 83ha với tổng giá trị bồi thường là 1.474 tỷ đồng, HIPC không phải huy động nguồn vốn từ các tổ chức tín dụng. Điều này làm cho tổng vốn vay từ 2.108 tỷ đồng xuống còn 1.096 tỷ đồng, làm cho lãi vay phải trả cho dự án từ 808 tỷ đồng giảm còn 292 tỷ đồng tức giảm 64% so với trước khi điều chỉnh.

5. Cơ cấu nguồn vốn sau điều chỉnh:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Danh mục	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh		
			Phương án (Tăng vốn điều lệ)	Chênh lệch	% so với trước khi điều chỉnh
	1	*2*	*3*	*4=3-2*	*5=3/2*
1	**Vốn tự có (bao gồm huy động từ khách hàng)**	**4.712.973**	**6.401.114**	**1.688.141**	**136%**
	Vốn chủ sở hữu (giai đoạn 1)	640.000	600.000	(40.000)	94%
	- Năm 2011		300.000		
	- Năm 2016		300.000		
	- Vốn huy động từ khách hàng	4.072.973	5.801.114	1.728.141	142%
2	**Tăng vốn điều lệ**		**620.000**	**620.000**	**100%**
3	**Phát hành trái phiếu chuyển đổi**				
4	**Vốn vay**	**2.108.249**	**1.096.283**	**(1.011.966)**	**52%**
4.1	Vay Vietinbank	988.514	988.514		0%
	Hạn mức 515 tỷ đồng	*503.514*	*503.514*		0%
	Hạn mức 485 tỷ đồng	*485.000*	*485.000*		0%
4.2	Vay tổ chức khác	101.981	107.769	5.788	106%
	BIDV PMH	*47.090*	*54.891*	*7.801*	*117%*
	HFIC	*54.891*	*52.878*	*(2.013)*	*96%*
4.3	Vay bổ sung	1.017.754		(1.017.754)	-100%
	Tổng cộng	**6.821.222**	**8.117.397**	**1.296.175**	**119%**

6. Suất đầu tư dự án (giá vốn):

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Hạng mục chi phí	Đơn vị tính	Giá vốn trước khi điều chỉnh *(Chưa bao gồm VAT)*	Giá vốn sau khi điều chỉnh *(Chưa bao gồm VAT)*	
				Phương án (Tăng vốn điều lệ)	Chênh lệch
I	**TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG**		**6.449.116**	**8.277.291**	**1.828.175**
1	Chi phí đầu tư xây dựng	Trđ	3.462.034	4.319.309	857.275
2	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	Trđ	1.939.064	2.163.396	224.332
3	CP chuyển nhượng dự án	Trđ	241.524	747.798	506.274
4	Lãi vay	Trđ	806.494	292.276	(514.218)
5	Chi phí tiền thuê đất (phần diện tích đã cho thuê)	Trđ	0	754.512	754.512
II	**DIỆN TÍCH ĐẤT**				

STT	Hạng mục chi phí	Đơn vị tính	Giá vốn trước khi điều chỉnh *(Chưa bao gồm VAT)*	Giá vốn sau khi điều chỉnh *(Chưa bao gồm VAT)*	
				Phương án (Tăng vốn điều lệ)	Chênh lệch
1	Tổng diện tích đất thô	m^2	5,969,300	5.969.300,00	0
2	Tổng diện tích đất khai thác	m^2	3.878.127	3.813.936,30	(64.190,70)
3	Diện tích Lô D1&D10	m^2	229.947,70	229.947,70	0
	Lô D1	m^2	80.947,70	80.947,70	0
	Lô D10	m^2	149.000	149.000,00	0
5	Diện tích đất khai thác sau khi trừ lô D1&D10 (=II.2-II.3)	m^2	3.639.890	3.583.988,60	(64.190,70)
III	**GIÁ VỐN**				
1	*Tổng mức đầu tư Lô D1&D10*	Trđ	157.809,55	157.809,55	0
	Chi phí Lô D10 - Công ty Thịnh Toàn theo NQ số 13/NQ/HĐQT/HIPC/12 ngày 01/10/2012 (149.000 m2)	Trđ	68.421,84	68.421,84	0
	Chi phí Lô D1 - Hải Quan theo NQ số 13/NQ/HĐQT/HIPC/12 ngày 01/10/2012 (80.947,7 m2)	Trđ	89.387,71	89.387,71	0
2	Tổng mức đầu tư còn lại sau khi trừ Lô D1&D10 (=I-II.2.1)	Trđ	6.291.307	8.119.481	1.828.174
3	**Giá vốn bình quân bao gồm tiền SDĐ đất cho toàn bộ diện tích đất khai thác (không bao gồm Lô D1&D10) (=III.2/II.5)**	**đồng/m2**	**1.728.433**	**2.265.488**	**537.055**
	Làm tròn	**đồng/m2**	**1.728.000**	**2.265.500**	**537.500**

7. Hiệu quả tài chính:

STT	Chỉ tiêu đánh giá	Trước khi điều chỉnh	Sau khi điều chỉnh	
			Phương án (Tăng vốn điều lệ)	Chênh lệch
1	Thời gian tính toán (*)	50 năm	48 Năm	- 02 năm
2	Tổng kinh phí đầu tư sau thuế (triệu đồng)	6.821.222	8.117.397	1.296.175
3	Tổng doanh thu cho thuê đất KCN HP2 (triệu đồng)	11.232.234	14.067.834	2.835.600
4	Tổng hiện giá thuần (NPV) (triệu đồng)	13.631	78.711	65.080
5	Suất nội hoàn (IRR)	11,1%	13,89%	2,79%
7	Thời gian hoàn vốn có chiết khấu		23 năm 04 tháng	

VI. KIẾN NGHỊ

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2.
2. Giao Hội đồng Quản trị triển khai các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ có liên quan.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Nguyễn Văn Thịnh

PHỤ LỤC

BẢNG SO SÁNH CÁC NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC – GIAI ĐOẠN 2

(Phương án được thông qua năm 2018 và phương án điều chỉnh trình xem xét năm 2026)

Căn cứ đối chiếu: Nghị quyết số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/3/2018 và hồ sơ điều chỉnh Dự án đang trình xem xét năm 2026.

Đơn vị tính: ha, m^2, triệu đồng, trừ trường hợp có ghi chú khác.

STT	Nội dung so sánh	Phương án được thông qua năm 2018	Phương án điều chỉnh trình xem xét năm 2026
I. THÔNG TIN CHUNG VÀ QUY MÔ DỰ ÁN			
1	Tên Dự án	Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hiệp Phước – Giai đoạn 2	Không thay đổi
2	Nhà đầu tư	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước	Không thay đổi
3	Địa điểm thực hiện	Xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh	Xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh (Cập nhật địa danh hành chính)
4	Tổng diện tích Dự án	596,93 ha	Không thay đổi; không bao gồm Dự án Cảng Sài Gòn Hiệp Phước diện tích 54,66 ha
5	Đất nhà máy, kho tàng và cảng	358,39 ha	Không thay đổi; gồm đất nhà máy, kho tàng 304,05 ha và đất cảng thủy nội địa 54,34 ha
6	Đất trung tâm điều hành, dịch vụ	27,62 ha	Không thay đổi
7	Đất công trình đầu mối kỹ thuật	8,14 ha	Không thay đổi
8	Đất cây xanh, mặt nước	113,47 ha	Không thay đổi; gồm cây xanh tập trung 3,80 ha, cây xanh cách ly 62,47 ha, mặt nước 47,20 ha
9	Đất giao thông	89,31 ha	Không thay đổi; gồm đường giao thông 85,87 ha và bãi đỗ xe 3,44 ha

STT	Nội dung so sánh	Phương án được thông qua năm 2018	Phương án điều chỉnh trình xem xét năm 2026
II. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN			
10	Bồi thường, giải phóng mặt bằng và thủ tục đất đai	Dự kiến hoàn tất khoảng năm 2019	Điều chỉnh tiến độ thực hiện đến hết năm 2028, phù hợp tình hình bàn giao đất, bồi thường và hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất
11	Đầu tư, hoàn thiện hạ tầng chính	Các hạng mục phân kỳ đến năm 2030	Điều chỉnh tiến độ hoàn thiện hạ tầng chính đến năm 2028-2030, gồm hạ tầng kỹ thuật và các công trình môi trường theo Giấy phép môi trường
12	Thời gian khai thác, kinh doanh	Kế hoạch cho thuê đất đến năm 2024	Tiếp tục khai thác từ năm 2011; cập nhật kế hoạch kinh doanh/cho thuê đến năm 2033
13	Nguyên nhân điều chỉnh tiến độ	Tiến độ lập theo điều kiện tại thời điểm năm 2018	Chậm bàn giao đất, bố trí tái định cư và hoàn tất nghĩa vụ tài chính về đất; một số hạng mục hạ tầng cần tiếp tục đầu tư, hoàn thiện
III. PHẠM VI VÀ QUY MÔ HẠ TẦNG KỸ THUẬT			
14	Công suất xử lý nước thải tập trung	12.000 m^3/ngày đêm (theo quy hoạch được duyệt)	9.000 m^3/ngày đêm (theo hồ sơ ĐTM được phê duyệt)
15	Các module nhà máy xử lý nước thải	Theo quy hoạch được duyệt gồm 04 module với tổng công suất 12.000m3/ngày.đêm	Module 1 và 2, mỗi module 3.000 m^3/ngày đêm đã hoàn thành; Module 3 dự kiến tiếp tục đầu tư. Không triển khai Module 4 (theo ĐTM được duyệt)
16	Công trình ứng phó sự cố môi trường	Chưa bao gồm hồ ứng phó sự cố	Cập nhật yêu cầu về hồ ứng phó sự cố, khu lưu giữ chất thải và các hạng mục liên quan theo quy định môi trường và hồ sơ ĐTM điều chỉnh
17	Đường giao thông, cầu và hạ tầng kỹ thuật	Quy mô theo quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt năm 2017	Cập nhật chi phí theo hiện trạng đã đầu tư; tiếp tục hoàn thiện (nâng cao độ, hoàn thiện mặt đường bê tông nhựa) các tuyến đường, nâng cao độ vỉa hè, thoát nước và hạ tầng kỹ thuật, trong đó có phần việc liên quan hoàn thiện tuyến D3 và các hạ tầng kỹ thuật dọc tuyến

STT	Nội dung so sánh	Phương án được thông qua năm 2018	Phương án điều chỉnh trình xem xét năm 2026
18	Tình hình đầu tư hạ tầng đến thời điểm lập hồ sơ	Kết quả đầu tư đến thời điểm năm 2018	Cập nhật tình hình triển khai đầu tư hạ tầng đến năm 2026 (chi tiết theo hồ sơ dự án)
IV. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ CƠ CẤU CHI PHÍ			
19	Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và tiền đất	1.939.064	2.257.249 (tăng 318.185, khoảng 16,4%)
20	Đầu tư xây dựng hạ tầng	3.808.237	4.751.240 (tăng 943.003, khoảng 24,8%)
21	Chi phí chuyển nhượng dự án	265.676	816.631 (tăng 550.955, do cập nhật lại số liệu theo Biên bản làm việc số 09/BB.IPC.18 ngày 16/3/2018)
22	Chi phí lãi vay	808.245	292.276 (giảm 515.969, khoảng 63,9%)
23	Tổng mức đầu tư	6.821.222	8.117.397 (tăng 1.296.175, khoảng 19,0%)
24	Cơ sở xác định chi phí	Khái toán theo quy mô các hạng mục đầu tư, áp dụng đơn giá/ suất đầu tư tham khảo từ các hạng mục tương tự tại thời điểm năm 2018	Quy mô tổng thể dự án đầu tư không thay đổi. Chi phí đầu tư được cập nhật dựa trên hiện trạng đã triển khai, cụ thể: ▪ Các hạng mục đã đầu tư: lấy theo giá trị quyết toán. ▪ Các hạng mục công trình còn lại: + Hoàn thiện hạ tầng giao thông: tính toán dựa trên quy mô công trình và suất vốn đầu tư do Bộ Xây dựng ban hành năm 2026; + Hạ tầng kỹ thuật khu vực chưa triển khai: tính toán dựa trên quy mô diện tích và suất vốn đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp do Bộ Xây dựng ban hành năm 2026.

STT	Nội dung so sánh	Phương án được thông qua năm 2018	Phương án điều chỉnh trình xem xét năm 2026
			+ Dự phòng phát sinh khối lượng (10%) và dự phòng trượt giá
25	Nguyên nhân chính làm tăng chi phí hạ tầng	Khái toán theo suất đầu tư các hạng mục công trình tại thời điểm năm 2018	Giá vật liệu, thiết bị, nhân công và nhiên liệu tăng làm tăng suất vốn đầu tư hạ tầng khu công nghiệp. Tiến độ đầu tư hạ tầng thay đổi làm tăng dự phòng phí trượt giá.
V. NGUỒN VỐN THỰC HIỆN (ĐVT: TRIỆU ĐỒNG)			
26	Tổng nguồn vốn	6.821.222	8.117.397
27	Vốn tự có và nguồn huy động từ khách hàng	4.712.973	6.401.114
28	Vốn vay	2.108.249	1.096.283
29	Tăng vốn điều lệ	Vốn điều lệ công ty 600 tỷ đồng theo phương án hiện hữu	Dự kiến tăng thêm 620 tỷ đồng, từ 600 tỷ đồng lên 1.220 tỷ đồng
30	Định hướng cơ cấu vốn	Tỷ trọng vốn vay cao hơn phương án điều chỉnh	Tăng vốn chủ sở hữu và nguồn huy động từ khách hàng, giảm nhu cầu vay và chi phí lãi vay
VI. KẾ HOẠCH KINH DOANH VÀ GIẢ ĐỊNH TÀI CHÍNH			
31	Tổng diện tích thương phẩm	3.648.177 m^2	3.813.936,3 m^2 (tăng khoảng 165.759,3 m^2, tương đương 4,5%)
32	Giá cho thuê lại đất/hạ tầng	132 USD/m^2/toàn thời hạn thuê, đã gồm VAT và khoản tiền đất theo giả định năm 2018	200 USD/m^2/toàn thời hạn thuê, đã gồm VAT nhưng chưa gồm tiền thuê đất; tiền thuê đất tính/thu riêng
33	Lưu ý so sánh đơn giá	Đơn giá 132 USD/m^2 gắn với giả định đã bao gồm khoản tiền đất	Đơn giá 200 USD/m^2 chưa bao gồm tiền thuê đất;
34	Điều chỉnh giá cho thuê	Tăng 3% mỗi 3 năm kể từ năm 2018	Giảm 3% mỗi năm từ năm 2027 theo giả định trong hồ sơ điều chỉnh

STT	Nội dung so sánh	Phương án được thông qua năm 2018	Phương án điều chỉnh trình xem xét năm 2026
35	Phương thức thanh toán	50% khi ký hợp đồng, phần còn lại vào năm tiếp theo; lãi suất 10% đối với khoản chậm thanh toán theo phương án	50% khi ký; 22,5% sau 1 năm; 22,5% sau 2 năm; 5% sau 3 năm; áp dụng lãi đối với khoản chậm thanh toán theo phương án
36	Phương thức thực hiện nghĩa vụ tiền thuê đất	Giả định nộp tiền đất một lần cho toàn bộ diện tích thương phẩm	Nộp tiền thuê đất hằng năm đối với diện tích đã cho thuê và thu/chuyển tiếp nghĩa vụ tiền thuê đất đối với diện tích chưa cho thuê theo hồ sơ điều chỉnh
37	Thời kỳ/kế hoạch cho thuê	Kế hoạch cho thuê đến năm 2024	Kế hoạch cho thuê đến năm 2033
38	Diện tích cho thuê bình quân năm	Khoảng 30–60 ha/năm trong giai đoạn 2018–2024	Khoảng 34,9 ha/năm trong giai đoạn 2026–2033
39	Lãi suất chiết khấu	11%	13%
40	Lãi suất vay	11%	12%
41	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Theo giả định của phương án năm 2018	20% từ năm 2026 theo giả định trong hồ sơ điều chỉnh
VII. CÁC CHỈ TIÊU HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH (ĐVT: TRIỆU ĐỒNG)			
42	Thời kỳ tính toán	50 năm	48 năm
43	Tổng doanh thu cho thuê đất/hạ tầng	11.232.234	14.067.834 (tăng 2.835.600, khoảng 25,2%)
44	Giá trị hiện tại thuần (NPV)	13.631	78.711
45	Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)	11,1%	13,89% (tăng 2,79%)
46	Thời gian hoàn vốn chiết khấu	7 năm 2 tháng	23 năm 04 tháng
VIII. NHẬN XÉT TỔNG HỢP			
47	Quy mô diện tích và cơ cấu sử dụng đất	596,93 ha; cơ cấu sử dụng đất theo đồ án điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 được duyệt năm 2017	Không thay đổi

STT	Nội dung so sánh	Phương án được thông qua năm 2018	Phương án điều chỉnh trình xem xét năm 2026
48	Các nội dung điều chỉnh trọng yếu	Tổng mức đầu tư, tiến độ, dự toán, nguồn vốn và giả định kinh doanh theo hồ sơ năm 2018	Cập nhật tổng mức đầu tư, tiến độ, chi phí hạ tầng còn lại, công suất xử lý nước thải, cơ cấu vốn, nghĩa vụ tiền thuê đất và kế hoạch kinh doanh
49	Tác động tài chính chính	Tổng mức đầu tư: 6.821.222; NPV= 13.631; IRR= 11,1%	Tổng mức đầu tư tăng 19,0%; Doanh thu dự kiến tăng 25,2%; NPV và IRR theo hồ sơ điều chỉnh tăng so với phương án năm 2018

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

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
HIEP PHUOC CORP
Khu B, đường số 1, Khu công nghiệp Hiệp Phước, xã Hiệp Phước, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Giấy CNĐKKD số: 0305046979 - Điện thoại: (84-28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84-28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 02/2026/TTr-HIPC-HĐQT *TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH SỐ 02

V/v: phê duyệt chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty CP KCN Hiệp Phước.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp hiện hành;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;*
- *Tờ trình số 25/2026/TTr-HIPC-TGĐ ngày 25/11/2026 của Tổng giám đốc về xin chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;*
- *Nhu cầu triển khai đầu tư và kế hoạch huy động vốn phục vụ dự án,*

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty CP KCN Hiệp Phước. Cụ thể như sau:

I. Tổng quan về tình hình tài chính của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025	ĐẾN QUÝ 3 NĂM 2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**931.803**	**913.911**	**1.883.025**	**1.828.336**	**2.618.214**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**52.754**	**14.464**	**529.555**	**557.640**	**56.498**
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**631.730**	**697.900**	**100.300**	**62.000**	**1.332.000**
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**205.344**	**156.426**	**150.039**	**140.101**	**143.960**
IV. Hàng tồn kho	**649**	**272**	**1.053.783**	**1.021.399**	**1.050.676**
V. Tài sản sinh học ngắn hạn					
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**41.326**	**44.849**	**49.348**	**47.196**	**35.080**
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**1.490.041**	**1.536.529**	**514.981**	**545.211**	**510.447**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
II. Tài sản cố định	**28.183**	**25.877**	**27.924**	**27.199**	**25.357**
III. Tài sản sinh học dài hạn	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
IV. Bất động sản đầu tư	**139.477**	**153.640**	**125.143**	**156.380**	**122.440**
V. Tài sản dở dang dài hạn	**1.258.075**	**1.292.661**	**297.574**	**297.560**	**297.560**
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**63.995**	**64.029**	**64.029**	**64.029**	**64.029**

Chỉ tiêu	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025	ĐẾN QUÝ 3 NĂM 2026
VII. Tài sản dài hạn khác	**311**	**322**	**311**	**43**	**1.061**
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (= A + B)	**2.421.844**	**2.450.440**	**2.398.006**	**2.373.547**	**3.128.661**
C - NỢ PHẢI TRẢ (=I+II)	**2.126.365**	**2.088.220**	**1.970.319**	**1.934.134**	**2.678.507**
I. Nợ ngắn hạn	**1.977.031**	**1.946.054**	**1.890.633**	**1.884.949**	**2.634.697**
II. Nợ dài hạn	**149.334**	**142.166**	**79.686**	**49.185**	**43.810**
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (=1+2+3+4)	**295.479**	**362.220**	**427.687**	**439.413**	**450.154**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
2. Thặng dư vốn	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	41.208	41.208	41.208	41.208	41.208
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(445.729)	(378.987)	(313.521)	(301.794)	(291.054)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	(477.938)	(445.729)	(378.987)	(313.521)	(301.795)
- LNST chưa phân phối kỳ này	32.209	66.742	65.466	11.727	10.741
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (= C + D)	**2.421.844**	**2.450.440**	**2.398.006**	**2.373.547**	**3.128.661**

Các chỉ số tài chính:

Tên	ĐVT	NĂM 2022	NĂM 2023	NĂM 2024	NĂM 2025	ĐẾN QUÝ 3 NĂM 2026
Cơ cấu tài chính và cơ cấu tài sản						
1. Hệ số nợ	%	88%	85%	82%	81%	86%
2. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu	%	720%	577%	461%	440%	595%
3. Hệ số nợ dài hạn trên tổng tài sản	%	6%	6%	3%	2%	1%
Hệ số thanh toán						
1. Hệ số khả năng thanh toán hiện hành	Lần	0,47	0,47	1,00	0,97	0,99
2. Hệ số khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,47	0,47	0,44	0,43	0,59
3. Hệ số khả năng thanh toán tức thời	Lần	0,03	0,01	0,28	0,30	0,02
Khả năng hoạt động						
1. Vòng quay hàng tồn kho	Vòng					
2. Vòng quay khoản phải thu	Vòng	0,71	0,13	0,22	0,39	32,74
3. Vòng quay khoản phải trả	Vòng	0,06	0,01	0,02	0,03	2,02
Khả năng sinh lời						
1. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu (ROS)	%	17%	49%	94%	14%	7%
2. Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE)	%	11%	19%	15%	3%	79%

II. Về nhu cầu vốn và mục đích tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước:

1. Về nhu cầu vốn:

- Căn cứ vào chủ trương điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2, nhu cầu vốn như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Danh mục	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh		
			Sau khi điều chỉnh	Chênh lệch	% so với trước khi điều chỉnh
	1	*2*	*3*	*4=3-2*	*5=3/2*
1	**Vốn tự có (bao gồm huy động từ khách hàng)**	**4.712.973**	**6.401.114**	**1.688.141**	**136%**
	Vốn chủ sở hữu (giai đoạn 1)	640.000	600.000	(40.000)	94%
	- Năm 2011		300.000		
	- Năm 2016		300.000		
	- Vốn huy động từ khách hàng	4.072.973	5.801.114	1.728.141	142%
2	**Dự kiến tăng vốn điều lệ**		**620.000**	**620.000**	**100%**
3	**Phát hành trái phiếu chuyển đổi**				
4	**Vốn vay**	**2.108.249**	**1.096.283**	**(1.011.966)**	**52%**
	Tổng cộng	**6.821.222**	**8.117.397**	**1.296.175**	**119%**

- Thời gian thực hiện dự án của dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 đến năm 2058, tức còn chưa đến 32 năm, do đó Công ty phải cấp thiết hoàn thiện việc điều chỉnh dự án đầu tư và tăng vốn điều lệ tương ứng kịp thời nhằm đáp ứng hạ tầng kỹ thuật để thu hút đầu tư theo đúng quy định. Việc chậm trễ triển khai đầu tư gây hạn chế, giảm sức hút, thậm chí không thể thu hút nhà đầu tư do thời hạn dự án còn lại quá ngắn, gây nguy cơ lãng phí đất đai, ảnh hưởng đến việc thu ngân sách của thành phố.

- Căn cứ theo tổng mức đầu tư dự kiến điều chỉnh dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 là 8.117.397 triệu đồng, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước dự kiến sẽ phải tăng vốn điều lệ nhằm thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2 đáp ứng . Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Hạng mục	Tổng mức đầu tư		Nhu cầu vốn	Vốn điều lệ dự kiến sau khi tăng	Vốn điều lệ hiện hữu	Vốn điều lệ dự kiến tăng	Thời gian dự kiến tăng
	Trước thuế	*Sau thuế*					
1	*2*	*3*	*4=3*15%*	5	6	7=5-6	
Tổng mức đầu tư sau khi điều chỉnh	**7.522.779**	**8.117.397**	**1.217.610**	**1.220.000**	**600.000**	**620.000**	Năm 2027

2. Mục đích tăng vốn:

- Tổng mức đầu tư dự kiến điều chỉnh là 8.117.397 triệu đồng tương ứng tăng 19% (=8.117.397trđ/6.821.222trđ) so với trước khi điều chỉnh theo Nghị quyết số 28/2018/NQ-HIPC-ĐHĐCĐTN ngày 28/3/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018 và tăng 162% (=8.117.397trđ/3.093.203trđ) so với Giấy chứng nhận đầu tư số 41221000148, chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 10 tháng 4 năm 2015 do Hepza cấp.

- Về pháp lý dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2, đối với diện tích 349,81 ha đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích còn lại 134 ha vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục giao đất.

- Vì vậy, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước cần phải điều chỉnh tổng mức đầu tư và thời hạn hoạt động của dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời làm cơ sở để hoàn thiện các cơ sở pháp lý về Giấy chứng nhận đầu tư, Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

- Để đảm bảo nhu cầu về vốn theo tiến độ đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 khi điều tổng mức đầu tư theo quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 quy định:

> *"c) Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thông qua dự án bất động sản phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha,* ***không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư****; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án".*

- Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước dự kiến sẽ tăng vốn điều lệ nhằm thực hiện đầu tư Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2.

III. KIẾN NGHỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước kính trình Đại hội đồng bất thường 2026 xem xét thông qua các nội dung sau:

1. Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ từ **600 tỷ đồng** lên **1.220 tỷ đồng.**
2. Giao Hội đồng Quản trị tổ chức triển khai các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ có liên quan.

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

M.S.D.N: 0305046... CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC H. NHÀ BÈ - T.P HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Văn Thịnh

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, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
Giấy CNĐKKD số: 0305046979 - Điện thoại: (84-28) 37800345; 37800350; 37800351 - Fax: (84-28) 37800341
E-mail: hiepphuocco@hiepphuoc.com Website: www.hiepphuoc.com

Số: 03/2026/TTr-HIPC-HĐQT *TP. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2026*

TỜ TRÌNH SỐ 03

V/v: Điều chỉnh giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2.

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026

Căn cứ:

- *Chuẩn mực kế toán số 01 được ban hành và công bố theo Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước;*
- *Tờ trình số 26/2026/TTr-HIPC-TGĐ ngày 25/11/2026 của Tổng giám đốc về việc điều chỉnh giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2;*

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 xem xét thông qua chủ trương **điều chỉnh giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 áp dụng từ năm tài chính 2026**. Cụ thể như sau:

1. **Tổng quan về dự án:**

- Tổng diện tích đất theo QĐ 6170/QĐ-UBND ngày 23/11/2017: 596,93ha

Stt	Cơ cấu sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ
1	**Đất xây dựng nhà máy, kho tàng, cảng**	**358,39**	**60%**
1.1	*Đất xây dựng nhà máy, kho tàng*	*304,05*	**51%**
1.2	*Đất cảng đường thủy*	*54,34*	**9%**
2	**Đất trung tâm, Điều hành – dịch vụ (không tính D1)**	**27,62**	**5%**
3	**Đất công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng (không tính trạm điện)**	**8,14**	**1%**
4	**Đất cây xanh, mặt nước**	**113,47**	**19%**
	-Đất cây xanh tập trung	*3,80*	**1%**

	-Các dải cây xanh cảnh quan, cách ly	*62,47*	**10%**
	-Mặt nước, sông rạch, hồ điều hòa	*47,20*	**8%**
5	**Đất giao thông**	**89,31**	**15%**
5.1	*-Đường giao thông*	*85,87*	**14%**
5.2	*-Bến bãi*	-	**0%**
5.3	*-Bến xe*	*3,44*	**1%**
	Tổng cộng đất Khu công nghiệp giai đoạn 2	**596,93**	**100%**

- Tổng diện tích đất thương phẩm theo QĐ 6170/QĐ-UBND ngày 23/11/2017 là 381,39ha. Cụ thể:

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Ghi chú
I	**Đất thương phẩm: (I1)+(I2)+(2.2)+(2.3)+(2.4)+(3.1)+(3.2)+(3.3)+(5.2)**	**3.887.795,60**	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
1	**Đất xây dựng nhà máy, kho tàng, cảng**	**3.587.004,50**	
1.1	Đất xây dựng nhà máy, kho tàng	3.042.754,40	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
1.2	Đất cảng đường thủy	544.250,10	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
2	**Đất trung tâm, Điều hành – dịch vụ**	**276.189,20**	
2.1	D1 (Cục Hải quan T.p Hồ Chí Minh)	80.947,70	Không phải nộp tiền thuê đất cho NN
2.2	D3	22.841,50	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
2.3	F12DV	107.600,00	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
2.4	F13DV	64.800,00	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
Đất hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung (3)+(4)+(5.1)			
3	**Đất công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng**	**78.206,30**	
3.1	E5CN	9.949,40	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
3.2	F8BR	29.904,70	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
3.3	F9 XLNT	34.005,20	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
3.4	**Lô D2TĐ - TRẠM ĐIỆN**	4.347,00	Không phải nộp tiền thuê đất cho NN
4	**Đất cây xanh, mặt nước**	**1.134.700,00**	
	-Đất cây xanh tập trung		
	-Các dải cây xanh cảnh quan, cách ly		
	-Mặt nước, sông rạch, hồ điều hòa		
5	**Đất giao thông**	**893.200,00**	
5.1	*-Đường giao thông*	858.754,20	

Stt	Loại đất	Diện tích (m^2)	Ghi chú
5.2	*-Bến bãi*	34.445,80	Phải nộp tiền thuê đất cho NN
	Tổng cộng đất Khu công nghiệp giai đoạn 2	**5.969.300,00**	
6	**Diện tích đất thương phẩm tính giá vốn (=I-(3.1+3.2+3.3)**	**3.813.936,30**	

- Tổng diện tích đã cho thuê đến ngày 12/11/2026: 1.139.472,6m2 (Không tính Hải Quan Cty Thịnh Toàn)
- Tổng diện tích phải đóng tiền thuê đất cho Nhà nước: 3.444.871,7m2.
- Diện tích đất đã được Nhà nước cho thuê (09 QĐ): 4.705.155,9m2.

STT	Khách hàng	Diện tích cho thuê (m^2)	Thời điểm tính tiền thuê
1	QĐ số 2602/QĐ-UBND 21/5/12; QĐ số 3007/QĐ-UBND 13/6/2011; HĐTĐ số 6342/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 24/10/2012; HĐTĐ số 39303/HĐ-SNNMT-QLĐ ngày 09/11/2026;	533.055,8	13/6/2011-23/9/2058 (393.208,2m^2) và 21/5/2012-23/9/2058 (5.000m^2) và 18/7/2017 (12.835,3m^2)
2	QĐ số 4677/QĐ-UBND 07/9/16; HĐTĐ số 1063/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 21/3/2025	833.543,0	09/7/2016-23/9/2058
3	QĐ số 4678/QĐ-UBND 7/9/16; HĐTĐ số 1061/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 21/3/2025.	548.251,6	07/9/16-23/9/2058
4	QĐ số 27/QĐ-UBND 06/1/17, HĐTĐ số 1058/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 21/3/2025.	16.090,0	06/1/17-23/9/2058
5	QĐ số 26/QĐ-UBND 06/1/17; HĐTĐ số 1057/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 21/3/2025	211.954,0	06/01/2017-23/9/2058
6	QĐ số 25/QĐ-UBND 06/1/17; HĐTĐ số 1062/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 21/3/2025	998.138,8	06/01/2017-23/9/2058
7	QĐ số 982/QĐ-UBND 9/3/16; HĐTĐ số 1059/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 21/3/2025	231.115,6	09/03/2016-23/9/2058
8	QĐ số 1450/QĐ-UBND 2/4/15; HĐTĐ số 1060/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 21/3/2025	129.136,7	02/4/2015-23/9/2058
9	Quyết định số 7118/QĐ-UBND ngày 24/10/2026	1.203.870,4	24/10/2026-23/9/2058
	TỔNG	**4.705.155,9**	

2. Giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 áp dụng từ năm tài chính 2026 được điều chỉnh như sau:

Stt	Chi phí đầu tư	Đvt	Giá vốn tạm tính theo Nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020	Giá vốn tạm tính sau khi điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4	5	6=5-4
1	**Tổng vốn đầu tư (=(1.1)+(1.2)+(1.3)+(1.4))**	**Tr.đ**	**11.749.608**	**8.277.291**	**(3.472.317)**
1.1	Chi phí bồi thường, tiền thuê đất và tái định cư.	Tr.đ	5.477.449	2.917.908	(2.559.541)
1.2	Chi phí xây dựng cơ bản	Tr.đ	3.426.214	4.319.309	893.095
1.3	Chi phí nhận chuyển giao dự án	Tr.đ	747.798	747.798	0
1.4	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	Tr.đ	2.098.147	292.276	(1.805.871)
2	**Tổng diện tích đất thương phẩm**	**m2**	**3.882.325,6**	**3.813.936,3**	**(68.389,3)**
3	**Giá vốn bình quân đất thương phẩm (=(1)*1.000/(2))**	**đ/m2**	**3.026.588**	**2.170.275**	**(856.313)**
4	**Tổng giá vốn Lô D1&D10 (=(4.1)+(4.2))**	**Tr.đ**	**157.809**	**157.809**	**0**
4.1	Giá vốn Lô D10 (Cty Thịnh Toàn)	Tr.đ	68.422	68.422	0
4.2	Giá vốn Lô D1 (Hải Quan)	Tr.đ	89.387	89.387	0
4.3	Diện tích cho thuê Lô D1&D10	m2	229.947,7	229.947,7	0
5	**Tổng vốn đầu tư sau khi trừ tổng giá vốn Lô D1&D10 (=(1)-(4))**	**Tr.đ**	**11.591.799**	**8.119.481**	**(3.472.317)**
6	**Tổng diện tích đất thương phẩm (không bao gồm Lô D1&D10)**	**m2**	**3.652.378**	**3.583.988,6**	**(68.389,4)**
7	**Giá vốn bình quân bao gồm tiền SDĐ đất cho toàn bộ diện tích đất khai thác (không bao gồm Lô D1&D10)**	**đ/ m2**	**3.173.768**	**2.265.488**	**(908.280)**
8	**Giá vốn làm tròn**	**đ/ m2**	**3.174.000**	**2.265.500**	**(908.500)**

3. Sự cần thiết về việc điều chỉnh giá vốn:

Ngày 15/6/2020, Hội đồng quản trị HIPC ban hành nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT về việc tạm ghi nhận giá vốn cho thuê lại đất tại dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2. Theo đó, giá vốn tạm tính được hạch toán từ 2019 đến nay là 3.174.000đ/m^2 được ước tính theo hình thức trả tiền thuê đất 01 lần dựa trên đơn giá thuê đất là 1.764.000đ/m^2 (theo hồ sơ thẩm định phương án giá đất đã được Sở Tài

nguyên & Môi trường đệ trình lên Hội đồng thẩm định giá 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.

Ngày 08/6/2021, UBND Tp.HCM đã ban hành Quyết định số 2064/QĐ-UBND về việc điều chỉnh hình thức cho thuê đất cho 08 quyết định nêu trên sang thuê đất trả tiền hàng năm với tổng diện tích là 3.501.285,5m2.

Ngày 24/10/2026, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định số 7118/QĐ-UBND về việc cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước thuê 1.203.870,4m^2 đất để thực hiện Dự án đầu tư, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Hiệp Phước – Giai đoạn 2 tại xã Hiệp Phước, Thành phố Hồ Chí Minh. Đến nay tổng diện tích được cho thuê là 4.705.155,9 m^2.

Như vậy, việc tạm tính giá vốn 3.174.000đ/m^2 theo nghị quyết số 07/2020/NQ-HIPC-HĐQT ngày 15/6/2020 là không phù hợp với pháp lý hiện nay của HIPC.

4. Đề xuất:

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước kính trình trình Đại hội đồng bất thường 2026 xem xét phê duyệt thông qua chủ trương điều chỉnh giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 áp dụng từ năm tài chính 2026. Cụ thể như sau:

- **Điều chỉnh giá vốn tạm tính Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 từ 3.174.000 đồng/m^2 thành 2.265.500 đ/m^2.**
- **Thời gian điều chỉnh: Áp dụng từ năm tài chính 2026 cho đến khi có giá vốn mới thay thế.**

Nơi nhận:
- Như trên;
- Lưu: VT, Thư ký công ty.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Nguyễn Văn Thịnh

CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026

Mẫu phiếu biểu quyết

PHIẾU BIỂU QUYẾT
MÃ ĐẠI BIỂU: HPI...;

Tên cổ đông : .....
Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết : ..... cổ phần

(Quý Đại biểu đánh dấu vào ô Ý kiến lựa chọn theo từng Nội dung biểu quyết)

NỘI DUNG	Tán thành	Không tán thành	Không có ý kiến
Nội dung 01: Về việc xin chủ trương Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2.			
Nội dung 02: Về việc xin chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.			
Nội dung 03: Về việc điều chỉnh giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2.			
Nội dung 04: Về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 – 2027).			

Hướng dẫn:

Đại biểu đánh dấu chọn (X) vào 1 trong 3 ô: **Tán thành/Không tán thành/Không có ý kiến** đối với từng nội dung biểu quyết.
Phiếu hợp lệ phải có chữ ký, ghi rõ họ tên; không đánh dấu từ 02 ô trở lên cho cùng một nội dung; không tẩy xóa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2026
ĐẠI BIỂU
(Ký và ghi rõ họ tên)

Dự thảo

Số: /2026/NQ-HIPC-ĐHĐCĐBT *TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 12 năm 2026*

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;*
- *Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động (sửa đổi lần VI) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;*
- *Quy chế quản trị nội bộ (sửa đổi lần III) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;*
- *Các tờ trình Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 (ĐHĐCĐBT 2026);*
- *Biên bản Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 ngày 22/12/2026,*

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1: Thông qua chủ trương Điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 theo nội dung tờ trình số 01/2026/TTr-HIPC-HĐQT ngày 26/11/2026 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành …%

Điều 2: Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước theo nội dung tờ trình số 02/2026/TTr-HIPC-HĐQT ngày 26/11/2026 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành …%, cụ thể như sau:

- Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ từ 600 tỷ đồng lên 1.220 tỷ đồng.
- Giao Hội đồng Quản trị tổ chức triển khai các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và các quy định nội bộ có liên quan.

Điều 3: Thông qua chủ trương điều chỉnh giá vốn tạm tính cho thuê lại đất Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Hiệp Phước - Giai đoạn 2 theo nội dung

tờ trình số 03/2026/TTr-HIPC-HĐQT ngày 26/11/2026 với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành …%

Điều 4: Thông qua nội dung tờ trình số 04/2026/TTr-HIPC-HĐQT ngày 26/11/2026 về việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 - 2027) với tỷ lệ cổ phần biểu quyết tán thành …%.

Điều 5: Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (2022 - 2027) với danh sách cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ trúng cử
1			

Điều 6: Thông qua kết quả bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ IV (2022 - 2027) với danh sách cụ thể như sau:

STT	Họ và tên	Số phiếu bầu	Tỷ lệ trúng cử
1			

Điều 7: Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026 Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước thông qua và có hiệu lực kể từ ngày được thông qua.

Cổ đông Công ty, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ban Tổng giám đốc và các phòng, đội, trạm trực thuộc Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:
- Như điều 7;
- Công bố thông tin;
- Lưu: - Văn thư
  - Thư ký Công ty.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026
CHỦ TỌA ĐẠI HỘI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Văn Thịnh