



## 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: 01/2026/TTr-HIPC-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 10 năm 2026

### TỜ TRÌNH

**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 và chủ trương tăng vốn điều lệ**

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2026**

#### Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước (sửa đổi lần VI);
- Quy chế quản trị nội bộ (sửa đổi lần III) của Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước;
- Nghị quyết số 21/2026/NQ-HIPC-HĐQT ngày 05/10/2026 của Hội Đồng Quản Trị Công ty về việc thống nhất danh sách nhân sự, dự thảo các thủ tục chuẩn bị và tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2026;
- Tờ trình số 17/2026/TTr-HIPC-TGD ngày 04/9/2026 của Tổng giám đốc 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 và chủ trương tăng vốn điều lệ;
- Nhu cầu triển khai đầu tư và kế hoạch huy động vốn phục vụ dự án,

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 cổ đông 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 và phương án tăng vốn điều lệ như sau:

#### I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- 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.
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
- 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<br>(ha) | Tỷ lệ<br>(%) |
|-----|------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| 1   | <b>Đất xây dựng nhà máy, kho tàng, cảng</b>    | <b>358,39</b>     | <b>60,04</b> |
| 1.1 | Đất xây dựng nhà máy, kho tàng                 | 304,05            | 51,94        |
| 1.2 | Bến cảng đường thủy                            | 54,34             | 9,10         |
| 2   | <b>Đất trung tâm điều hành, dịch vụ</b>        | <b>27,62</b>      | <b>4,63</b>  |
| 3   | <b>Đất công trình đầu mối kỹ thuật hạ tầng</b> | <b>8,14</b>       | <b>1,36</b>  |
| 4   | <b>Đất cây xanh - mặt nước</b>                 | <b>113,47</b>     | <b>19,01</b> |

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

## II. TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI DỰ ÁN

### 1. Vốn đầu tư:

Theo giấy chứng nhận đầu tư số 41221000148 chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 10/04/2015 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<br>(triệu đồng) |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Chi phí về đất</b>                                                                                                                                | <b>1.013.139,94</b>               |
|          | Công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư                                                                                                           | 1.013.139,94                      |
| <b>2</b> | <b>Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật</b>                                                                                                             | <b>1.081.782,45</b>               |
|          | [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                         |

| Stt | Hạng mục                                                                                                                                                                                                                                                                 | Chi phí đã đầu tư<br>(triệu đồng) |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|     | [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                        |
|     | [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   | <b>Chi phí chuyển giao dự án</b>                                                                                                                                                                                                                                         | <b>816.631,45</b>                 |
| 4   | <b>Chi phí lãi vay</b>                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>290.614,46</b>                 |
|     | <b>Tổng cộng [(1)+(2)]</b>                                                                                                                                                                                                                                               | <b><u>3.202.168,3</u></b>         |

❖ **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%   |
| 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)                                          |
| <b>Đợt 1</b> | 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 <sup>2</sup> . Trong đó, đã được cấp GCNQSDĐ 398.000m <sup>2</sup> , 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                                    |
| <b>Đợt 2</b> | Quyết định số 1450/QĐ-UBND ngày 02/4/2015 và Quyết định số 2379/QĐ-UBND                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                      | 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) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|--------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                                                                                                      | ngày 22/5/2015;<br>Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 08/6/2021;                                                                                                                         |                    |                |                                |                                            |                                              |
| <b>Đợt 3</b>                                                                                         | Quyết định số 982/QĐ-UBND ngày 09/3/2016;<br>Quyết định số 2064/QĐ-UBND ngày 08/6/2021;                                                                                               |                    | 231.115,60     | 67.226,30                      | 67.226,30                                  | 0                                            |
| <b>Đợt 4</b>                                                                                         | 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                                   |
| <b>Đợt 5</b>                                                                                         | 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:

Đền 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup> tại dự án KDC Hiệp Phước 1, xã Hiệp Phước.

❖ **Còn phải tái định cư:** Khu 83 ha dự kiến cần 6.000m<sup>2</sup> 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                                                                                    |
|----------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <b>Dự án sử dụng vốn ngân sách:</b>    |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               |
| 1        | DATP1                                  | Cầu Rạch Rộ 1 giai đoạn 1                                                                                                                                                                                                                                       | Hoàn thành                                                                                                    |
| 2        | DATP2                                  | Cầu Mương Lớn 1 giai đoạn 1                                                                                                                                                                                                                                     | Hoàn thành                                                                                                    |
| 3        | DATP3                                  | Cầu Rạch Rộ 1 giai đoạn 2                                                                                                                                                                                                                                       | Hoàn thành                                                                                                    |
| 4        | DATP4                                  | Cầu Mương Lớn 1 giai đoạn 2                                                                                                                                                                                                                                     | Hoàn thành                                                                                                    |
| <b>B</b> | <b>Dự án sử dụng vốn doanh nghiệp:</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                               |
| 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 <sup>3</sup> /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 <sup>3</sup> /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<br>(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 Rộ 2 đến ranh KCN Hiệp Phước giai đoạn 2                                                                                                                                                         | Chưa triển khai. Dự kiến Sở Xây dựng sẽ bàn giao cho HIPC                                                     |

| STT | Ký hiệu | Tên dự án thành phần                                                                                                                               | Tình hình triển khai dự án                                                                                                                                                   |
|-----|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |         |                                                                                                                                                    | 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 ( <i>hệ thống thu gom nước thải khu D, E &amp; F, bao gồm trạm bơm, tuyến ống thu gom nước thải tự chảy, tuyến ống có áp</i> ) |
| 17  | DATP17  | Module 3 nhà máy XLNT tập trung KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 - công suất Q=3000m <sup>3</sup> /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<sup>3</sup>/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:**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 41221000148 (chứng nhận thay đổi lần thứ ba ngày 10/4/2015 do Hepza cấp), 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 dẫn 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 cố, 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<br>(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.<br>- 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 <sup>2</sup> | 132 USD/m <sup>2</sup> (bao gồm VAT).<br><br><b>Ghi chú:</b> Đơn giá này bao gồm cả tiền sử dụng đất phải nộp cho nhà nước. | 4.757.580 VNĐ/m <sup>2</sup><br>Tương đương 180 USD/m <sup>2</sup> (bao gồm VAT) bắt đầu từ năm 2026.<br><br><b>Ghi chú:</b> 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 tăng 3% so với năm liền kề trước (bắt đầu tăng 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 <sup>2</sup>     | 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%                           |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                | <b>6.821.222</b>                                    | <b><u>8.117.397</u></b>                                         | <b>1.296.175</b> | <b>119%</b>                   |

**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-DHĐCĐTN 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) |
|----------|--------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư</b> | <b>2.257.249</b>              |
| 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                        |
| <b>2</b> | <b>Chi phí đầu tư hạ tầng</b>                    | <b>4.751.240</b>              |
| 2.1      | Phần đã thực hiện                                | 1.081.782                     |
| 2.2      | Phần chưa thực hiện                              | 3.669.458                     |
| <b>3</b> | <b>Chi phí chuyển giao dự án</b>                 | <b>816.631</b>                |
| <b>4</b> | <b>Chi phí lãi vay</b>                           | <b>292.276</b>                |
| 4.1      | Phần đã thực hiện                                | 290.615                       |
| 4.2      | Phần chưa thực hiện                              | 1.661                         |
|          | <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b><u>8.117.397</u></b>       |

#### 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  | <b>109.200</b> |
| Đất lâu năm  | Khu vực 2 | Vị trí 3 | 100.000 | <b>140.000</b> |

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

- Đơn giá đất nông nghiệp là 3.317.530đ/m<sup>2</sup>:  

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

$$\{(\text{đất hàng năm} + \text{lâu năm})/2\} \times \text{hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp} + \{(\text{đất hàng năm} + \text{lâu năm})/2\} \times \text{hệ số hỗ trợ giá đất nông nghiệp} + \text{chi phí phục vụ bồi thường } 2\% + \text{Dự phòng phí } 10\%.$$
- Tiền mua nền tái định cư dự kiến: 35.000.000đ/m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup> - đường D3, view công viên: 5x24m, 33tr/m<sup>2</sup>. 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<sup>2</sup>,  
 Giá chủ gửi: 35 triệu/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>. 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 6.000m<sup>2</sup>;

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/m<sup>2</sup> (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                                                                                                                                     |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b>  | <b>KHU VỰC ĐÃ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG</b>                                                                                                                                                                                                                                         |         |                   |                  |                                                                                                                                             |
| <b>I</b>  | <b>Giá trị đã thực hiện thuộc các dự án thành phần</b>                                                                                                                                                                                                                   | (1)     | triệu đồng        | <b>1.081.782</b> |                                                                                                                                             |
|           | [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           |                                                                                                                                             |
| <b>II</b> | <b>Chi phí hoàn thiện hạ tầng giao thông</b>                                                                                                                                                                                                                             | (2)     | <b>triệu đồng</b> | <b>728.267</b>   |                                                                                                                                             |
| 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              |                                                                                                                                             |
| 5         | Sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng sau thuế (chưa bao gồm dự phòng phí)                                                                                                                                                                                                      |         | triệu đồng        | 728.267          |                                                                                                                                             |

| STT       | Nội dung chi phí                                                     | Ký hiệu | Đơn vị tính    | Giá trị sau thuế        | Ghi chú                            |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|---------|----------------|-------------------------|------------------------------------|
| <b>B</b>  | <b>KHU VỰC CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG</b>                               |         |                |                         |                                    |
| <b>I</b>  | <b>Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu 83ha</b>                      | (3)     |                | <b>753.059</b>          |                                    |
| 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                 |                                    |
| <b>II</b> | <b>Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu còn lại</b>                   | (4)     |                | <b>1.694.927</b>        |                                    |
| 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               |                                    |
| <b>C</b>  | <b>CHI PHÍ DỰ PHÒNG</b>                                              |         |                | <b>493.205</b>          |                                    |
| 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      |
|           | <b>TỔNG CỘNG</b>                                                     |         |                | <b><u>4.751.240</u></b> |                                    |

#### 4.3. Về chi phí chuyển giao dự án:

Đây là chi phí chuyển nhượng 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 nhượng 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. Cụ thể như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Diễn giải              | Tổng giá trị chuyển giao<br>(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              |

| STT                                 | Diễn giải                           | Tổng giá trị chuyển giao<br>(Đã bao gồm VAT) |                    |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
|                                     |                                     | Trước khi điều chỉnh                         | Sau khi điều chỉnh |
| 2                                   | Phí thương quyền                    | 145.920                                      | 145.920            |
| 3                                   | Cầu Đồng Điện                       | 21.821                                       | 21.821             |
| 4                                   | Lãi vay                             | -                                            | 145.190            |
| 5                                   | CP nợ vớt 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             |
| <b>Giá trị sau thuế</b>             |                                     | <b>265.676</b>                               | <b>816.631</b>     |

#### 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, 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<br>(Tăng vốn điều lệ) | Chênh lệch       | % so với trước khi điều chỉnh |
|          | <i>1</i>                                          | <i>2</i>         | <i>3</i>                        | <i>4=3-2</i>     | <i>5=3/2</i>                  |
| <b>1</b> | <b>Vốn tự có (bao gồm huy động từ khách hàng)</b> | <b>4.712.973</b> | <b>6.401.114</b>                | <b>1.688.141</b> | <b>136%</b>                   |
|          | 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%                          |
| <b>2</b> | <b>Tăng vốn điều lệ</b>                           |                  | <b>620.000</b>                  | <b>620.000</b>   | <b>100%</b>                   |
| <b>3</b> | <b>Phát hành trái phiếu chuyển đổi</b>            |                  |                                 |                  |                               |

| Stt      | Danh mục            | Trước điều chỉnh | Sau điều chỉnh                  |                    |                               |
|----------|---------------------|------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|
|          |                     |                  | Phương án<br>(Tăng vốn điều lệ) | Chênh lệch         | % so với trước khi điều chỉnh |
| <b>4</b> | <b>Vốn vay</b>      | <b>2.108.249</b> | <b>1.096.283</b>                | <b>(1.011.966)</b> | <b>52%</b>                    |
| 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%                         |
|          | <b>Tổng cộng</b>    | <b>6.821.222</b> | <b>8.117.397</b>                | <b>1.296.175</b>   | <b>119%</b>                   |

## 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<br>(Chưa bao gồm VAT) | Giá vốn sau khi điều chỉnh<br>(Chưa bao gồm VAT) |                  |
|------------|------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------|
|            |                                                            |                |                                                    | Phương án<br>(Tăng vốn điều lệ)                  | Chênh lệch       |
| <b>I</b>   | <b>TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG</b>          |                | <b>6.449.116</b>                                   | <b>8.277.291</b>                                 | <b>1.828.175</b> |
| 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          |
| <b>II</b>  | <b>DIỆN TÍCH ĐẤT</b>                                       |                |                                                    |                                                  |                  |
| 1          | Tổng diện tích đất thô                                     | m <sup>2</sup> | 5,969,300                                          | 5.969.300,00                                     | 0                |
| 2          | Tổng diện tích đất khai thác                               | m <sup>2</sup> | 3.878.127                                          | 3.813.936,30                                     | (64.190,70)      |
| 3          | Diện tích Lô D1&D10                                        | m <sup>2</sup> | 229.947,70                                         | 229.947,70                                       | 0                |
|            | Lô D1                                                      | m <sup>2</sup> | 80.947,70                                          | 80.947,70                                        | 0                |
|            | Lô D10                                                     | m <sup>2</sup> | 149.000                                            | 149.000,00                                       | 0                |
| 5          | Diện tích đất khai thác sau khi trừ lô D1&D10 (=II.2-II.3) | m <sup>2</sup> | 3.639.890                                          | 3.583.988,60                                     | (64.190,70)      |
| <b>III</b> | <b>GIÁ VỐN</b>                                             |                |                                                    |                                                  |                  |
| 1          | Tổng mức đầu tư Lô D1&D10                                  | Trđ            | 157.809,55                                         | 157.809,55                                       | 0                |

| STT | Hạng mục chi phí                                                                                                   | Đơn vị tính | Giá vốn trước khi điều chỉnh<br>(Chưa bao gồm VAT) | Giá vốn sau khi điều chỉnh<br>(Chưa bao gồm VAT) |            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------|
|     |                                                                                                                    |             |                                                    | Phương án<br>(Tăng vốn điều lệ)                  | Chênh lệch |
|     | 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 SDD 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<br>(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           | 15.798.684                      | 4.566.450  |
| 4   | Tổng hiện giá thuần (NPV) (triệu đồng)           | 13.631               | 247.809                         | 234.178    |
| 5   | Suất nội hoàn (IRR)                              | 11,1%                | 15,37%                          | 4,27%      |
| 7   | Thời gian hoàn vốn có chiết khấu                 |                      | 22 năm 01 tháng                 |            |

## VI. PHƯƠNG ÁN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Căn cứ Báo cáo tư vấn về Phương án tăng vốn điều lệ tại Công ty CP Khu công nghiệp Hiệp Phước do Công ty CP Chứng khoán VietinBank thực hiện, phương án tăng vốn điều lệ dự kiến như sau:

### 1. 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 chỉnh 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.

## 2. Nhu cầu vốn:

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 | 7.522.778,99    | 8.117.396,75 | 1.217.609,51 | 1.220.000,00                     | 600.000,00           | 620.000,00               | Năm 2026               |

### 3. Phương án tăng vốn:

#### 3.1. Đánh giá các phương án tăng vốn:

Đối với một công ty đại chúng, có các phương án tăng vốn điều lệ phổ biến như:

- (i) Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu:

*Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu là hình thức chuyển đổi các nguồn thuộc Vốn chủ sở hữu (Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, Thặng dư vốn cổ phần, Quỹ đầu tư phát triển) thành Vốn điều lệ của Công ty.*

- (ii) Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:

*Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là hình thức chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu hiện tại, thường với mức giá ưu đãi thấp hơn thị trường.*

- (iii) Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;

*Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ là hình thức chào bán cổ phiếu mới nhằm huy động thêm vốn góp từ các nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.*

- (iv) Chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng/riêng lẻ.

*Phương án Chào bán trái phiếu chuyển đổi là hình thức huy động vốn bằng công cụ tài chính hỗn hợp. Ban đầu là một khoản nợ cấu trúc (lãi suất thấp), đính kèm quyền chọn cho phép trái chủ chuyển đổi khoản nợ thành cổ phiếu phổ thông theo tỷ lệ và mức giá định trước trong tương lai.*

#### 3.1.1. Về phương án phát hành cổ phiếu:

| Khoản mục           | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu                                                                                                                                                                                                 | Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu                                                                                                                                                                                                                             | Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp                                                                                                                                                                                             |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Đối tượng phát hành | Cổ đông hiện hữu của Công ty.                                                                                                                                                                                                                                          | Cổ đông hiện hữu của Công ty.                                                                                                                                                                                                                                                         | Nhà đầu tư chiến lược và/hoặc nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí theo quy định của pháp luật và ĐHĐCĐ.                                                                                                                                       |
| Điều kiện phát hành | <ul style="list-style-type: none"><li>- Có phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu được Đại hội đồng cổ đông thông qua.</li><li>- Có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối hoặc nguồn vốn chủ sở hữu căn cứ báo cáo tài</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mức vốn điều lệ đã góp tại thời điểm đăng ký chào bán từ 30 tỷ đồng trở lên tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán.</li><li>- Hoạt động kinh doanh của năm liền trước năm đăng ký chào bán phải có lãi, đồng thời không có lỗ lũy kế</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Có quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.</li><li>- Đối tượng tham gia đợt chào bán chỉ bao gồm nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp</li></ul> |

| Khoản mục | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | <p>chính năm gần nhất được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận đủ để trả cổ tức hoặc tăng vốn cổ phần.</p> <p>Căn cứ theo BCTC kiểm toán 2025, HPI bị lỗ lũy kế hơn 301 tỷ đồng, thặng dư vốn cổ phần và quỹ đầu tư phát triển của Công ty khoảng 141 tỷ đồng, không đủ để trả cổ tức hoặc tăng vốn cổ phần theo mục đích tăng vốn của Công ty.</p> <p><b>=&gt; Không đủ điều kiện.</b></p> | <p>tính đến năm đăng ký chào bán.</p> <p>Tại BCTC kiểm toán năm 2025, HPI có Lợi nhuận sau thuế là 12.458 triệu đồng. Tuy nhiên, Công ty bị lỗ lũy kế hơn 301 tỷ đồng.</p> <p><b>=&gt; Không đủ điều kiện.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Có phương án phát hành và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu được Đại hội đồng cổ đông thông qua.</li> <li>- Giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá không lớn hơn tổng giá trị cổ phiếu đang lưu hành tính theo mệnh giá.</li> <li>- Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.</li> <li>- Có công ty chứng khoán tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, trừ trường hợp tổ chức phát hành là công ty chứng khoán.</li> <li>- Có cam kết và phải thực hiện niêm yết hoặc đăng ký giao dịch cổ phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán.</li> <li>- Tổ chức phát hành phải mở tài khoản</li> </ul> | <p>theo quy định pháp luật.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Các đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ, trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ phải cách nhau ít nhất 06 tháng kể từ ngày kết thúc đợt chào bán gần nhất.</li> <li>- Việc chào bán cổ phiếu, chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, thực hiện chứng quyền phải đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.</li> </ul> |

| Khoản mục       | Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu                                                                                                                                                                                                                                                                            | Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ưu điểm         | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tỷ lệ thành công cao do không phụ thuộc vào dòng tiền nộp vào của cổ đông;</li> <li>- Giữ lại được nguồn tiền mặt tại doanh nghiệp để phục vụ tái đầu tư sản xuất kinh doanh;</li> <li>- Làm tăng số lượng cổ phiếu lưu hành, hỗ trợ tăng tính thanh khoản cho mã chứng khoán trên thị trường</li> </ul> | <p>phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đảm bảo tính công bằng, không làm thay đổi tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của các cổ đông hiện hữu nếu cổ đông thực hiện quyền;</li> <li>- Thu hút được nguồn tiền mặt thực tế từ bên ngoài vào doanh nghiệp;</li> <li>- Đảm bảo tính đồng thuận cao từ phía Đại hội đồng Cổ đông nhờ cơ chế bảo toàn và gia tăng lợi ích trực tiếp cho các cổ đông.</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Có cơ hội tìm kiếm đối tác chiến lược mang lại giá trị cộng hưởng nhằm hỗ trợ phát triển về nhiều mặt của Công ty;</li> <li>- Giá chào bán thường được đàm phán cố định, ít bị biến động theo thị trường chứng khoán ngắn hạn;</li> <li>- Huy động được một lượng dòng tiền lớn từ các tổ chức tài chính hoặc nhà đầu tư/doanh nghiệp lớn.</li> </ul> |
| Nhược điểm      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Không mang lại dòng tiền mặt mới thực tế vào doanh nghiệp;</li> <li>- Làm sụt giảm chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) trong ngắn hạn.</li> </ul>                                                                                                                                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rủi ro không phân phối hết khối lượng chào bán trong trường hợp diễn biến giá cổ phiếu trên thị trường không đạt mức kỳ vọng hoặc kém hấp dẫn đối với nhà đầu tư;</li> <li>- Phụ thuộc lớn vào tiềm lực tài chính và mức độ đồng thuận của các cổ đông lớn;</li> <li>- Tính thanh khoản của cổ phiếu Công ty trên thị trường hiện tại còn hạn chế, có thể ảnh hưởng đến tiến độ và tỷ lệ thành công của đợt phát hành.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gây pha loãng sở hữu và quyền biểu quyết của các cổ đông hiện hữu;</li> <li>- Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật đối với nhà đầu tư;</li> <li>- Thủ tục xác định tư cách Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp phải tuân thủ nghiêm ngặt theo Luật Chứng khoán.</li> </ul>                                                      |
| <b>Kết luận</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Việc HIPC thực hiện tăng vốn điều lệ theo hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức hoặc tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu <b>không đủ điều kiện để thực hiện.</b></li> </ul>                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Việc HIPC thực hiện tăng vốn điều lệ theo hình thức chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu <b>không đủ điều kiện để thực hiện.</b></li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Việc HPI thực hiện tăng vốn điều lệ theo hình thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp <b>đủ điều kiện để thực hiện.</b></li> </ul>                                                                                                                                                             |

### **Lưu ý:**

Đối với phương án Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:

#### **- Khả năng thành công:**

Trường hợp hoạt động kinh doanh của HPI thay đổi, dẫn đến khả năng đáp ứng được các điều kiện để thực hiện chào bán cổ phiếu theo phương thức này, khả năng thành công của phương án huy động vốn phụ thuộc vào mức độ sẵn sàng đầu tư thêm vào công ty của các cổ đông lớn, trong đó có cổ đông Nhà nước là Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.

#### **- Ảnh hưởng đến cổ đông Nhà nước:**

Theo phương án này, HPI sẽ thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với một mức giá xác định (có thể là giá ưu đãi). Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận sẽ phải quyết định hoặc là (1) góp vốn thêm vào HPI bằng cách mua cổ phiếu chào bán thêm theo tỷ lệ hoặc là (2) thực hiện bán quyền mua cổ phiếu. Việc cổ đông Nhà nước lựa chọn phương án nào, phụ thuộc vào chiến lược (hoặc định hướng) kinh doanh của chính Công ty TNHH MTV Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (đã được Cơ quan đại diện chủ sở hữu cho ý kiến).

Trường hợp, Công ty Tân Thuận thực hiện bán quyền mua cổ phiếu có thể phải thực hiện qua các bước **(b1)** Thẩm định giá quyền mua cổ phiếu **(b2)** Xây dựng phương án và thực hiện bán đấu giá quyền mua **(b3)** bán thỏa thuận trong trường hợp bán đấu giá quyền mua cổ phiếu không thành công (hoặc thời gian không đủ để thực hiện bán đấu giá quyền mua cổ phiếu)

#### **- Xử lý trong trường hợp các cổ đông hiện hữu không mua:**

Trường hợp các cổ đông hiện hữu không mua hoặc mua không hết, số cổ phiếu còn lại sẽ được HĐQT của HPI quyết định chào bán cho các nhà đầu tư theo quy định của Điều 42 Nghị định 155/2020. Trong đó đáng chú ý là “Số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn tối thiểu 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán” và “trong một số trường hợp nhà đầu tư tham gia mua phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua”.

### **3.1.2. Về phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi:**

| Khoản mục                  | Phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Phương án Chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Đối tượng phát hành</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Có thể là cổ đông hiện hữu và/hoặc nhà đầu tư không xác định phù hợp theo quy định pháp luật.</li><li>- Phương án phát hành này có thể làm thay đổi tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của cổ đông trong trường hợp chào bán cho nhà đầu tư không xác định, chào bán cho cổ đông hiện hữu khi cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền mua cho bên thứ ba hoặc thực hiện chuyển nhượng trái phiếu sau khi trái phiếu được niêm yết. Việc đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi sẽ làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đối với cổ đông hoặc nhà đầu tư tham gia.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Chỉ bao gồm nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chí theo quy định của pháp luật và ĐHĐCĐ.</li><li>- Phương án phát hành này sẽ làm ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của cổ đông hiện hữu sau khi trái phiếu được chuyển đổi. Việc đăng ký mua trái phiếu chuyển đổi sẽ làm phát sinh nghĩa vụ tài chính đối với nhà đầu tư tham gia.</li></ul> |

| Khoản mục           | Phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Phương án Chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Điều kiện phát hành | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mức vốn điều lệ đã góp tại thời điểm đăng ký chào bán từ 30 tỷ đồng trở lên tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán.</li> <li>- Hoạt động kinh doanh của năm liền trước năm đăng ký chào bán phải có lãi, đồng thời không có lỗ lũy kế tính đến năm đăng ký chào bán.<br/>Tại BCTC kiểm toán năm 2025, HPI có Lợi nhuận sau thuế là 12.458 triệu đồng. Tuy nhiên, Công ty bị lỗ lũy kế hơn 301 tỷ đồng.<br/><b>=&gt; Không đủ điều kiện.</b></li> <li>- Có phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền được Đại hội đồng cổ đông thông qua.</li> <li>- Tổng giá trị trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền tính theo mệnh giá không lớn hơn tổng giá trị cổ phiếu đang lưu hành tính theo mệnh giá.</li> <li>- Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.</li> <li>- Có công ty chứng khoán tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền ra công chúng, trừ trường hợp tổ chức phát hành là công ty chứng khoán.</li> <li>- Có cam kết và phải thực hiện niêm yết trái phiếu trên hệ thống giao dịch chứng khoán sau khi kết thúc đợt chào bán.</li> <li>- Tổ chức phát hành phải mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền của đợt chào bán.</li> <li>- Có cam kết thực hiện nghĩa vụ của tổ chức phát hành đối với nhà đầu tư về điều kiện phát hành, thanh toán, bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư và các điều kiện khác.</li> <li>- Đối với đợt chào bán ra công chúng nhằm mục đích huy động phần vốn để thực hiện dự án của tổ chức phát hành, số lượng trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền bán được</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Có quyết định của Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.</li> <li>- Đối tượng tham gia đợt chào bán chỉ bao gồm nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định pháp luật.</li> <li>- Các đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ, trái phiếu kèm chứng quyền riêng lẻ phải cách nhau ít nhất 06 tháng kể từ ngày kết thúc đợt chào bán gần nhất.</li> <li>- Việc chào bán cổ phiếu, chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, thực hiện chứng quyền phải đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.</li> <li>- Có nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành) không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp phát hành theo báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện, ngoại trừ doanh nghiệp phát hành là doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp phát hành trái phiếu để thực hiện dự án bất động sản, tổ chức tín dụng, doanh nghiệp bảo hiểm, doanh nghiệp tái bảo hiểm, doanh nghiệp môi giới bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.</li> </ul> |

| Khoản mục         | Phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Phương án Chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | phải đạt tối thiểu là 70% số trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu kèm chứng quyền dự kiến chào bán để thực hiện các dự án (trừ trường hợp chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu). Tổ chức phát hành phải có phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Ưu điểm</b>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chi phí vốn thấp do lãi suất danh nghĩa của trái phiếu chuyển đổi luôn thấp hơn trái phiếu thường hoặc vay ngân hàng;</li> <li>- Tận dụng được lợi ích "lá chắn thuế" (chi phí lãi vay được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp);</li> <li>- Trì hoãn và giảm thiểu áp lực pha loãng sở hữu/EPS ngay lập tức (vốn điều lệ tăng lũy tiến theo các giai đoạn chuyển đổi);</li> <li>- Thu hút mạnh mẽ các định chế tài chính và quỹ đầu tư nhờ cơ chế bảo vệ kép (vừa có tính an toàn của nợ, vừa có cơ hội sinh lời của cổ phiếu).</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chi phí vốn thấp do lãi suất danh nghĩa của trái phiếu chuyển đổi luôn thấp hơn trái phiếu thường hoặc vay ngân hàng;</li> <li>- Tận dụng được lợi ích "lá chắn thuế" (chi phí lãi vay được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp);</li> <li>- Trì hoãn và giảm thiểu áp lực pha loãng sở hữu/EPS ngay lập tức (vốn điều lệ tăng lũy tiến theo các giai đoạn chuyển đổi);</li> <li>- Thu hút mạnh mẽ các định chế tài chính và quỹ đầu tư nhờ cơ chế bảo vệ kép (vừa có tính an toàn của nợ, vừa có cơ hội sinh lời của cổ phiếu).</li> </ul>                                                       |
| <b>Nhược điểm</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gia tăng áp lực chi phí tài chính định kỳ. Công ty phải phát sinh và chi trả chi phí lãi vay hàng năm theo mức lãi suất đã cam kết trong suốt kỳ hạn của trái phiếu chuyển đổi, tác động trực tiếp đến dòng tiền hoạt động ngắn hạn;</li> <li>- Gia tăng hệ số đòn bẩy tài chính (Nợ/Vốn chủ sở hữu) trong ngắn hạn trước khi chuyển đổi;</li> <li>- <b>Phương án này không đáp ứng được mục tiêu mở rộng quy mô vốn điều lệ ngay tại thời điểm phát hành</b>, do dòng vốn chủ sở hữu chỉ thực sự biến động lũy tiến theo tiến độ thực hiện quyền chuyển đổi của trái chủ trong tương lai.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gia tăng áp lực chi phí tài chính định kỳ. Công ty phải phát sinh và chi trả chi phí lãi vay hàng năm theo mức lãi suất đã cam kết trong suốt kỳ hạn của trái phiếu chuyển đổi, tác động trực tiếp đến dòng tiền hoạt động ngắn hạn;</li> <li>- Gia tăng hệ số đòn bẩy tài chính (Nợ/Vốn chủ sở hữu) trong ngắn hạn trước khi chuyển đổi;</li> <li>- <b>Phương án này không đáp ứng được mục tiêu mở rộng quy mô vốn điều lệ ngay tại thời điểm phát hành</b>, do dòng vốn chủ sở hữu chỉ thực sự biến động lũy tiến theo tiến độ thực hiện quyền chuyển đổi của trái chủ trong tương lai.</li> </ul> |
| <b>Kết luận</b>   | - Việc HPI thực hiện phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi ra công chúng là <b>không đủ điều kiện để thực hiện</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | - Việc HPI thực hiện phương án chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ là <b>đủ điều kiện để thực hiện</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

Trên cơ sở phân tích toàn diện ưu, nhược điểm và khả năng đáp ứng các điều kiện pháp lý của từng phương án tăng vốn nêu trên, Công ty HPI **hiện chỉ đủ điều kiện thực hiện phương án 02 phương án sau:**

- i. **Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.**

ii. Phương án Chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ.

4. Đề xuất phương án tăng vốn điều lệ:

Với mục tiêu tăng quy mô vốn điều lệ của HIPC để đạt tỷ lệ vốn thực hiện dự án đầu tư và cân đối giữa hiệu quả kinh tế, tiến độ hoàn thành và kiểm soát rủi ro tài chính, Tổng giám đốc nhận định **phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ là giải pháp tối ưu và khả thi nhất hiện nay**. Phương án này không chỉ đáp ứng dòng vốn điều lệ kịp thời cho dự án đầu tư của Công ty mà còn định hình một cấu trúc tài chính vững chắc, lành mạnh hơn so với việc phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ (**Phương án này không đáp ứng được mục tiêu mở rộng quy mô vốn điều lệ ngay tại thời điểm phát hành**).

Để đảm bảo nhu cầu về vốn theo tiến độ đầu tư dự án KCN Hiệp Phước giai đoạn 2 khi điều chỉnh tổng mức đầu tư theo quy định, **Tổng Giám đốc đề xuất chọn phương án Chào bán cổ phần riêng lẻ để tăng vốn điều lệ**. Cụ thể như sau:

4.1. Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ:

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tên cổ phiếu                                 | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Mã cổ phiếu                                  | HPI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Sàn giao dịch                                | UpCom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Loại cổ phiếu phát hành                      | Cổ phiếu phổ thông                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Mệnh giá cổ phiếu                            | 10.000 đồng/cổ phiếu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành         | 60.000.000 cổ phiếu ( <i>Sáu mươi triệu cổ phiếu</i> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Tổng giá trị cổ phiếu đang lưu hành          | 600.000.000.000 đồng ( <i>Sáu trăm tỷ đồng</i> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán           | <b>Chưa xác định</b> (do tùy thuộc vào giá chào bán hiện nay chưa xác định).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá          | <b>Chưa xác định</b> (do tùy thuộc vào giá chào bán hiện nay chưa xác định).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tổng số vốn điều lệ dự kiến sau khi chào bán | <b>1.220.000.000.000 đồng</b> ( <i>Một nghìn hai trăm hai mươi tỷ đồng./</i> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Nguyên tắc xác định giá chào bán             | ĐHĐCĐ có thể ủy quyền cho HĐQT xem xét và quyết định đàm phán với Nhà đầu tư lựa chọn giá phát hành phụ thuộc vào tình hình thực tế theo nguyên tắc như sau: <ul style="list-style-type: none"><li>- Giá chào bán không thấp hơn mệnh giá, hoặc;</li><li>- Giá chào bán không thấp hơn giá trị sổ sách của cổ phiếu HPI tại thời điểm báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất và phải</li></ul> |

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       | <p>đảm bảo giá chào bán không thấp hơn mệnh giá, hoặc;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Giá chào bán không thấp hơn giá cổ phiếu đang giao dịch trên thị trường UPCOM của cổ phiếu HPI tính bình quân 30 phiên tính đến phiên giao dịch trước ngày HĐQT quyết định và phải đảm bảo giá chào bán không thấp hơn mệnh giá.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Phương thức chào bán</b>                           | Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Nhà đầu tư được chào bán</b>                       | Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, đảm bảo số lượng nhà đầu tư theo các quy định hiện hành.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư được chào bán</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Là nhà đầu tư trong nước có uy tín và năng lực tài chính;</li> <li>- Là nhà đầu tư có năng lực kinh doanh, công nghệ, có thể hợp tác, phát triển các hoạt động kinh doanh phù hợp với chiến lược và mô hình kinh doanh của HPI;</li> <li>- Là nhà đầu tư có khả năng tham vấn công tác quản trị điều hành doanh nghiệp, phù hợp với nhu cầu phát triển của Công ty;</li> <li>- Là nhà đầu tư đáp ứng đầy đủ các tiêu chí về nhà đầu tư chiến lược/nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật.</li> </ul> |
| <b>Số lượng nhà đầu tư chào bán</b>                   | <p>Không giới hạn số lượng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của Luật Chứng khoán.</p> <p>Nếu chào bán cho nhà đầu tư chiến lược, đảm bảo số lượng dưới 100 nhà đầu tư.</p> <p>ĐHĐCĐ có thể ủy quyền cho HĐQT quyết định danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được chào bán đảm bảo đáp ứng các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua. Đối với danh sách nhà đầu tư chiến lược phải do ĐHĐCĐ thông qua.</p>                                                                                                                   |
| <b>Số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư</b> | Tùy theo tình hình thực tế, ĐHĐCĐ có thể ủy quyền cho HĐQT quyết định số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Thời gian thực hiện dự kiến</b>                                                         | Dự kiến trong năm 2026 – Quý I năm 2027, sau khi nhận được chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước (UBCKNN).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết</b>                                        | Trong trường hợp không phân phối hết số cổ phiếu chào bán, ĐHĐCĐ có thể ủy quyền cho HĐQT thông qua việc hủy số cổ phiếu không phân phối hết và kết thúc đợt chào bán.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Quy định về hạn chế chuyển nhượng</b>                                                   | Toàn bộ cổ phiếu chào bán riêng lẻ đều bị hạn chế chuyển nhượng tối thiểu 03 năm đối với nhà đầu tư chiến lược và 01 năm đối với Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp giao dịch, chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. |
| <b>Phương án đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài</b> | ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

#### **4.2. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài:**

- Căn cứ công văn số 2267/UBCK-PTTT ngày 25/04/2022 của UBCKNN về việc hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của CTCP Khu công nghiệp Hiệp Phước là 0%.
- Điều lệ của CTCP Khu công nghiệp Hiệp Phước không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty hiện tại: Căn cứ Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do VSDC chốt tại ngày 02/03/2026, nhà đầu tư nước ngoài hiện đang nắm giữ 0 cổ phiếu HPI, tương đương với tỷ lệ sở hữu là 0,00% vốn điều lệ Công ty.
- Trong đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, HPI cam kết chỉ chào bán cho các nhà đầu tư trong nước nhằm đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại HPI là 0,00%, tuân thủ quy định của pháp luật.

#### **4.3. Thẩm quyền phê duyệt phương án tăng vốn điều lệ**

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của CTCP Khu công nghiệp Hiệp Phước và quy định hiện hành của pháp luật, **Đại hội đồng cổ đông CTCP Khu công nghiệp Hiệp Phước** là cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án tăng vốn điều lệ của HPI.

#### 4.4. Dự kiến lộ trình thực hiện

- Dự kiến thời gian bắt đầu thực hiện: Quý III/2026.
- Dự kiến thời gian hoàn thành: Quý IV/2026 ÷ Quý I/2027.
- HPI thực hiện phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến tối thiểu 20 (hai mươi) ngày và tối đa trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có văn bản chấp thuận.
- Lộ trình cụ thể dự kiến:

| TT         | Hạng mục công việc                                                                                                                    | Thời gian     |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>I</b>   | <b>Công việc trước khi phát hành</b>                                                                                                  |               |
| 1          | Tổ chức ĐHĐCĐ bất thường thông qua phương án chào bán cổ phiếu lẻ                                                                     |               |
| 2          | HĐQT thông qua phương án phát hành chi tiết                                                                                           |               |
| <b>II</b>  | <b>Thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ</b>                                                                                           |               |
| 1.         | Nộp hồ sơ chào bán lên UBCKNN                                                                                                         | T             |
| 2.         | UBCKNN xem xét hồ sơ. Yêu cầu bổ sung, chỉnh sửa (nếu có)                                                                             | T+1 đến T+31  |
| 3.         | UBCKNN gửi công văn chấp thuận việc phát hành                                                                                         | T+38          |
| 4.         | Công ty thực hiện phân phối số cổ phiếu phát hành thêm cho Nhà đầu tư theo phương án chào bán và xử lý cổ phần không bán hết (nếu có) | T+38 – T+58   |
| 5.         | HĐQT ra nghị quyết thông qua kết quả phát hành                                                                                        | T+59          |
| 6.         | Gửi báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN và công bố thông tin                                                                         | T+59 đến T+68 |
| 7.         | UBCKNN gửi công văn xác nhận về việc đã nhận được kết quả phát hành                                                                   | T+71          |
| 8.         | Chấm dứt phong tỏa số tiền thu được từ đợt chào bán                                                                                   | T+71          |
| <b>III</b> | <b>Thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp</b>                                                                                  | T+71 đến T+78 |
| <b>IV</b>  | <b>Đăng ký chứng khoán bổ sung tại VSDC và thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung tại HNX</b>                                            | T+71 đến T+98 |

#### VII. KIẾN NGHỊ

Hội đồng Quản trị 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. Thông qua chủ trương tăng vốn điều lệ từ **600 tỷ đồng** lên **1.220 tỷ đồng**.
  - **Phương thức chào bán:** Chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

- **Nhà đầu tư được chào bán:** Nhà đầu tư chiến lược/Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, đảm bảo số lượng nhà đầu tư theo các quy định hiện hành.
- **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu
- **Nguyên tắc xác định giá chào bán:**

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét và quyết định đàm phán với Nhà đầu tư lựa chọn giá phát hành phụ thuộc vào tình hình thực tế theo nguyên tắc như sau:

Giá chào bán không thấp hơn:

- Giá chào bán không thấp hơn mệnh giá, hoặc;
- Giá chào bán không thấp hơn giá trị sổ sách của cổ phiếu HPI tại thời điểm báo cáo tài chính kiểm toán gần nhất và phải đảm bảo giá chào bán không thấp hơn mệnh giá, hoặc;
- Giá chào bán không thấp hơn giá cổ phiếu đang giao dịch trên thị trường UPCOM của cổ phiếu HPI tính bình quân 30 phiên tính đến phiên giao dịch trước ngày HĐQT quyết định và phải đảm bảo giá chào bán không thấp hơn mệnh giá.

3. Giao Tổng Giám đốc 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.

Trân trọng kính trình.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- CBTT tài liệu ĐH;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Văn Thịnh**