

Số: 543/TCKT-SVI

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2023

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA  
ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GDCK HN**

***Kính gửi:***

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN)
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Mã chứng khoán: SIP

Trụ sở chính : Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, TPHCM.

Điện thoại : 0283 847 9374

Fax : 0283 847 9272

Người thực hiện công bố thông tin: Ông Lư Thanh Nhã

Địa chỉ : 629/55D Cách Mạng Tháng 8, P15, Q10, TP.Hồ Chí Minh

Điện thoại : 0903 125 870

Loại thông tin công bố: 24h  72h  Yêu cầu  Bất thường  Định kỳ

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2022

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2023 tại đường dẫn <https://saigonvrg.com.vn/vi/thong-bao-co-dong>.

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

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2022.



NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN

LƯ THANH NHÃ

# **BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG**

**Năm báo cáo 2022**

## **I. Thông tin chung**

### **1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305268812
- Vốn điều lệ: 909.041.460.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 909.041.460.000 đồng
- Địa chỉ: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: 0283 847 9375
- Số fax: (84.28) 3847 9272
- Website: www.saigonvrg.com.
- Mã cổ phiếu (nếu có): SIP

### **Quá trình hình thành và phát triển**

- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG là thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, được thành lập từ tháng 10/2007, bởi các cổ đông sáng lập là Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, Công ty Cổ phần Cao su Phước Hòa, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cao su và các cá nhân.
- Ngày 03/01/2019 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 32/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán nhà nước và chính thức giao dịch trên sàn Upcom của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 06/06/2019.
- Sau hai năm giải tỏa đền bù và xây dựng cơ sở hạ tầng, dự án thứ nhất là KCN Đông Nam đã chính thức được đưa vào khai thác từ đầu năm 2010 và mang về một phần nguồn thu ban đầu cho Công ty. Tiếp đến, tháng 6/2010 dự án thứ hai KCN Phước Đông cũng được đưa vào khai thác.
- Năm 2019, Công ty bắt đầu khai thác KCN Lê Minh Xuân 3 và mang về một phần nhỏ nguồn thu cho công ty.
- Đến nay, Công ty đã hoàn thành cơ bản việc xây dựng cơ sở hạ tầng, san lấp mặt bằng, điện, nước và xử lý nước thải của các KCN Đông Nam, KCN Phước Đông giai đoạn 1, một phần KCN Phước Đông giai đoạn 2 và KCN Lê Minh Xuân 3. Tỷ lệ cho thuê đất của KCN Đông Nam đạt tỷ lệ gần 88%, KCN Phước Đông (giai đoạn 1) đạt tỷ lệ gần 94,7%, (giai đoạn 2) đạt tỷ lệ gần 29,7% và KCN Lê Minh Xuân 3 đạt tỷ lệ gần 32%.
- Năm 2022, Công ty tiến hành đền bù, giải phóng mặt bằng KCN Phước Đông giai đoạn 3 và đã chi trả tạm ứng trước 381/1088 hộ dân.

- Công ty đã hoàn thành các kho xưởng tại KCN Đông Nam diện tích 12.000 m<sup>2</sup>, Phước Đông diện tích 12.000 m<sup>2</sup>, Lê Minh Xuân 3 diện tích 20.000 m<sup>2</sup> và đã cho các khách hàng vừa và nhỏ thuê.

## 2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

- Ngành nghề kinh doanh: Công ty đang hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư phục vụ Khu Công nghiệp, bên cạnh đó cung cấp các dịch vụ tiện ích như điện, nước, nước thải... đáp ứng nhu cầu các khách hàng trong Khu công nghiệp. Doanh thu cung cấp dịch vụ chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất:

LOẠI HÌNH SẢN PHẨM DỊCH VỤ	Chiếm trên 10% tổng doanh thu trong năm 2021	Chiếm trên 10% tổng doanh thu trong năm 2022
1. Doanh thu cung cấp điện, nước	80,31%	82,33%

- Địa bàn kinh doanh: hiện tại Công ty đang là chủ đầu tư tại Khu công nghiệp Phước Đông tại Tổ 15, đường ĐT 782, ấp Phước Đức, Xã Phước Đông, Gò Dầu, Tây Ninh, Khu Công nghiệp Đông Nam tại Lô TT2-1, đường D4, tỉnh lộ 8, xã Hòa Phú, Củ Chi, Tp HCM và Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 3 tại Huyện Bình Chánh, Tp HCM. Địa bàn hoạt động kinh doanh có doanh thu chiếm trên 10% tổng doanh thu trong 02 năm gần nhất:

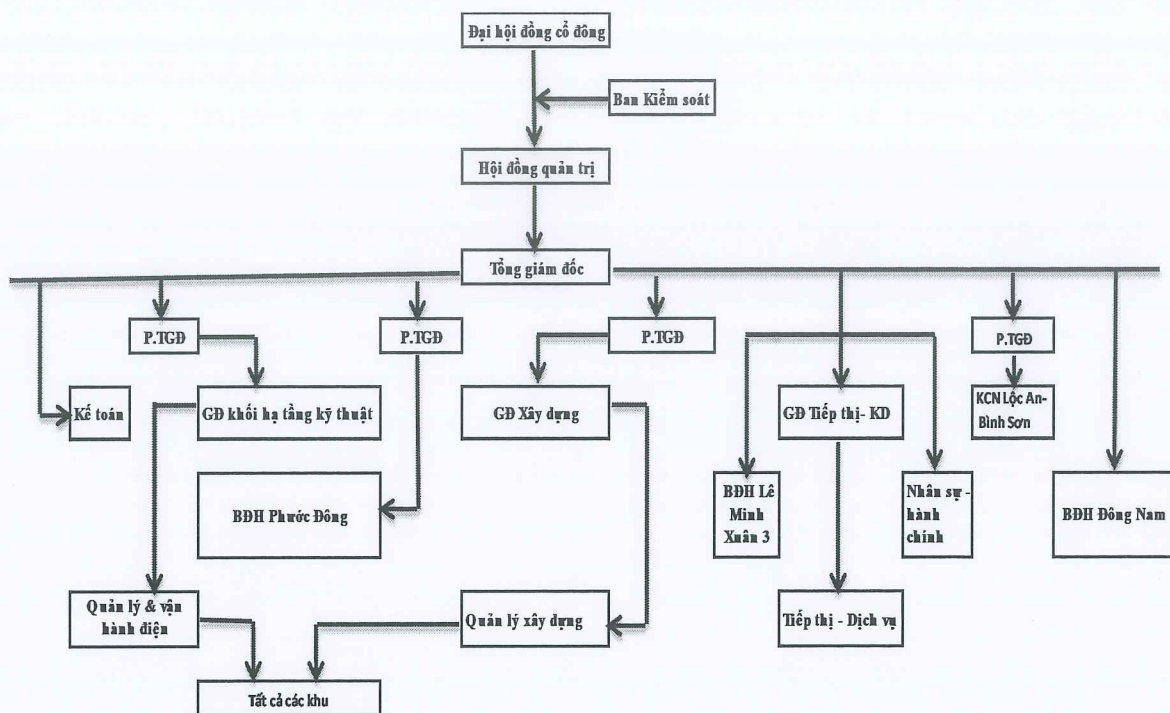
ĐỊA BÀN KINH DOANH	Chiếm trên 10% tổng doanh thu trong năm 2021	Chiếm trên 10% tổng doanh thu trong năm 2022
1. Doanh thu tại Tây Ninh	66,81%	69,98%
2. Doanh thu tại TPHCM	24,32%	22,58%

## 3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

### a. Mô hình quản trị (Theo luật doanh nghiệp và điều lệ của công ty)

- Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty và đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần.
- Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ thẩm quyền để thực hiện tất cả các quyền nhân danh công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.
- Ban Kiểm soát.
- Ban Điều hành: gồm Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và các trưởng phòng ban chuyên môn.

### b. Sơ đồ Bộ máy quản lý của công ty:



c. Các công ty con và công ty liên kết: hiện tại công ty đang có 08 công ty con trực tiếp, 02 công ty con gián tiếp và 03 công ty liên kết

- Danh sách 08 công ty con trực tiếp và 02 công ty con gián tiếp:

Tên Công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp của SIP	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec (“Incontec”)</b>	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380	99,8
- Địa chỉ: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, H. Củ Chi, HCM, VN			
- Điện thoại: 02838928888			
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 310.000.000.000			
- GCNĐKKD số: 0313685048			
<b>Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn (“DVSG”)</b>	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng, thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện, văn phòng phẩm	99.800	99,8
- Địa chỉ: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, H. Củ Chi, HCM, VN			
- Điện thoại: 02838479374			

Tên Công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp của SIP	Tỷ lệ sở hữu (%)
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 100.000.000.000			
GCNĐKKD số: 0313765487			
<b>Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn (“BBSG”)</b>			
- Địa chỉ: Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP HCM, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm nhựa và bao bì	79.540	93,58
- Điện thoại: 02838155581			
-Vốn điều lệ (31/12/2022): 85.000.000.000			
- GCNĐKKD số: 4106000035			
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam</b>			
- Địa chỉ: 67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Q Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	59.970	99,95
- Điện thoại: 02837350039			
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 60.000.000.000			
- GCNĐKKD số: 0312228049			
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành (“VRG Long Thành”)</b>			
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Lộc An-Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, VN	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	276.000	69,00
- Điện thoại: 02513527544			
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 400.000.000.000			
- GCNĐKKD số: 3600967115			

Tên Công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp của SIP	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành (“PAT”)</b> - Địa chỉ: Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, TPHCM, Việt Nam - Điện thoại: 02839102423 - Vốn điều lệ (31/12/2022): 38.000.000.000 - CNĐKKD số: 0303047367	Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	32.478	85,47
<b>Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước (“VRG Thanh Phước”)</b> - Địa chỉ: Đường DC1, Xã Thành Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam - Điện thoại: 0276888884 - Vốn điều lệ (31/12/2022): 226.295.000.000 - GCNĐKKD số: 3901168677	Cung cấp dịch vụ logistics cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước	225.885	99,82
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức</b> - Địa chỉ: Lô A, KCN Lộc An - Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai - Điện thoại: 0903 935 072 - Vốn điều lệ (31/12/2022): 235.000.000.000 - GCNĐKKD số: 3603289852	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	176.250	69,45
<b>Công ty Cổ phần xây dựng và phát triển thế hệ mới</b> - Địa chỉ: 212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 08, Quận Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản	449.730	99,94

Tên Công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp của SIP	Tỷ lệ sở hữu (%)
- Điện thoại: 088642808			
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 450.000.000.000			
- GCNĐKKD số: 0314580168			
<b>Công ty TNHH MTV Đầu tư AT</b>			
- Địa chỉ: 43/2A đường Trần Hữu Trang, Phường 11, Phú Nhuận, TP HCM, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	29.940	99,8
- Điện thoại: 0934466384			
- Vốn điều lệ (31/12/2022): 30.000.000.000			
- GCNĐKKD số: 0316099651			

**- Danh sách 03 công ty liên kết:**

TT	Tên	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn góp của SIP (triệu đồng)	Tỷ lệ sở hữu của SIP (%)	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Khoán sản Fico Tây Ninh	48.337	37.321	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	240.000	59.678	24,87%	Phát triển cơ sở hạ tầng các KCN và khu dân cư
3	Công ty CP Phát triển Đô thị và KCN Cao Su Việt Nam	258.948	60.370	23,31%	Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh Khu Công nghiệp

**4. Định hướng phát triển**

**Lấy nhà đầu tư làm trọng tâm**

- ❖ Phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi: tăng tốc đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư vào các KCN Phước Đông, Lê Minh Xuân 3, chuẩn bị sẵn sàng các sản phẩm, dịch vụ đáp ứng các nhà đầu tư trong và ngoài nước ( đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê, nhà xưởng sẵn sàng cho thuê, các dịch vụ tiện ích luôn hỗ trợ tối đa)
- ❖ Tìm kiếm hợp tác với các đối tác tiềm năng trong và ngoài nước..Triển khai các

kế hoạch kinh doanh đa dạng, thu hút các tập đoàn công nghệ cao đến từ Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Singapore, Nhật Bản, Đức, Hoa Kỳ, Trung Quốc...

- ❖ Huy động và sử dụng tối ưu nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực tài chính, duy trì tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận.
- ❖ Cung cấp dịch vụ một cửa nhanh chóng và thuận tiện.
- ❖ Cung cấp các sản phẩm với giá cả hợp lý.
- ❖ Đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển cam kết trở thành “ Người đồng hành số một” của các nhà đầu tư, luôn gia tăng các giá trị đầu tư hấp dẫn và bền vững.

#### **Chiến lược phát triển trung và dài hạn**

- ❖ Công ty luôn lấy 3 mục tiêu làm kim chỉ nam cho sự phát triển là: luôn luôn cung cấp các sản phẩm, dịch vụ chất lượng cho khách hàng; nâng lực tài chính; tầm nhìn thương hiệu dài hạn là 3 mục tiêu quan trọng nhất nhằm giữ vững vị thế và nâng cao uy tín của doanh nghiệp so với các đơn vị cùng ngành.
- ❖ Tiếp tục cải thiện hệ thống quản lý chất lượng và hiệu quả kinh doanh.
- ❖ Đảm bảo sự tăng trưởng bền vững của công ty và quyền lợi của các cổ đông.
- ❖ Sự quản lý hiệu quả của bộ phận nhân sự Sài Gòn VRG đảm bảo cho nhân viên phát triển về giá trị, sự nghiệp và thu nhập.

#### **Các mục tiêu đối với môi trường, xã hội và cộng đồng**

- ❖ Hòa lợi ích doanh nghiệp với lợi ích xã hội, đóng góp tích cực vào các hoạt động hướng về cộng đồng.
- ❖ Gián tiếp tạo ra hàng chục nghìn công ăn việc làm cho người lao động, đóng góp ngân sách cho các tỉnh thành phố nơi có các dự án Khu công nghiệp mà Công ty đang triển khai.

#### **5. Các rủi ro:**

##### **a) Rủi ro do thay đổi các chính sách quản lý về hoạt động đầu tư kinh doanh Khu công nghiệp:**

Đây là loại rủi ro có ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển KCN bao gồm các rủi ro có thể xảy ra: khó thành lập dự án mới; dự án bị thu hồi; dự án bị chuyển đổi mục đích sử dụng; thay đổi chính sách ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu nhầm giữa cơ quan chức năng và nhà đầu tư; thay đổi chính sách thuế; thay đổi chính sách về đóng tiền thuê đất hàng năm; thay đổi các quy định về giá đất đền bù. Tuy nhiên



Công ty luôn chú trọng bám sát và cập nhật các thay đổi của quy định pháp luật để không bị động trong hoạt động của Công ty, vì vậy Công ty không bị ảnh hưởng nhiều bởi rủi ro này.

**b) Rủi ro do thay đổi chính sách tiền tệ:**

Đây là loại rủi ro mà các doanh nghiệp bất động sản nói chung, Sài Gòn VRG nói riêng sẽ phải chịu đầu tiên, khi tín dụng bị siết chặt thì các doanh nghiệp bất động sản bị siết chặt trước tiên, lãi suất cho vay các doanh nghiệp bất động sản bao giờ cũng ở mức cao nhất gần như rất khó tiếp cận các nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng. Trong bối cảnh này, Sài Gòn VRG hoàn toàn phải dựa vào nội lực, nguồn thu từ hoạt động kinh doanh để duy trì và phát triển các hoạt động kinh doanh.

**c) Rủi ro môi trường, thiên tai, dịch bệnh:**

Các KCN đang hoạt động có thể không tránh khỏi các rủi ro như: hiện tượng ô nhiễm môi trường từ các doanh nghiệp hoạt động trong khu tuy nhiên Công ty đã đầu tư các thiết bị, nhà máy và áp dụng các biện pháp để hạn chế mức thấp nhất sự ô nhiễm môi trường; gặp thiên tai (bão làm tốc mái các nhà xưởng của doanh nghiệp trong khu); cháy nổ; các Công ty trong KCN đang hoạt động bị phá sản (do dịch bệnh, chiến tranh làm ảnh hưởng đến sức mua toàn cầu, đến hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa từ đó ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh)

**II. Tình hình hoạt động trong năm**

**1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:**

(Đvt: triệu đồng)

TT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện 2022		
				Giá trị	%(+/-) so với TH năm 2021	%(+/-) so với KH năm 2022
<b>Công ty mẹ</b>						
1	Tổng Doanh thu	4.744.625	4.250.000	5.231.400	10,26%	23,09%
2	Lợi nhuận sau thuế	575.213	406.000	722.492	25,60%	77,95%
<b>Hợp nhất</b>						
1	Tổng Doanh thu	5.581.405	5.200.000	6.036.956	8,16%	16,10%
2	Lợi nhuận sau thuế	908.542	668.000	1.009.896	11,16%	51,18%

Năm 2022, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty mẹ tăng khoảng 10,26% so với năm 2021 từ mức 4.745 tỷ đồng lên 5.231 tỷ đồng từ đó làm lợi nhuận sau

thuế tăng 25,60% từ 575 tỷ lên 723 tỷ và doanh thu vượt 23,09%, lợi nhuận sau thuế vượt 77,95% so với kế hoạch đề ra. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất tăng 8,16% so với năm 2021 từ mức từ 5.581 tỷ đồng lên 6.037 tỷ đồng từ đó làm lợi nhuận sau thuế tăng 11,16% từ 909 tỷ lên 1010 tỷ và doanh thu vượt 16,10%, lợi nhuận sau thuế vượt 51,18% so với kế hoạch đề ra kết quả đạt được là do Công ty đã tập trung đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng, cải thiện chất lượng dịch vụ Khu công nghiệp song song với việc siết chặt và kiểm soát hợp lý chi phí.

## 2. Tổ chức và nhân sự

### a. Danh sách Ban Tổng giám đốc và kế toán trưởng:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Lư Thanh Nhã	Tổng giám đốc
2	Nguyễn Thanh Tùng	Phó Tổng giám đốc
3	Trần Ngọc Vân	Phó Tổng giám đốc
4	Phan Quốc Thắng	Phó Tổng giám đốc
5	Đặng Ánh Hào	Phó Tổng giám đốc
<b>Kế toán trưởng</b>		
1	Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng

### b. Sơ yếu lý lịch thành viên Ban Tổng Giám đốc và kế toán trưởng:

<b>Ông Lư Thanh Nhã – Tổng giám đốc</b>	
- Họ và tên	<b>LƯ THANH NHÃ</b>
- Giới tính	Nam
- Ngày tháng năm sinh	10/02/1981
- Nơi sinh	An Giang
- CCCD	089081012823
- Quốc tịch	Việt Nam
- Dân tộc	Kinh
- Địa chỉ thường trú	629/55D Cách Mạng Tháng 8, Phường 15, Quận 10, Tp.HCM
- Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ kinh tế
<b>Quá trình công tác</b>	
+ Từ 2004 đến 2006:	Chuyên viên tín dụng - Ngân hàng TMCP Đông Á

+ Từ 2006 đến 2007:	Phó phòng Tiện ích - Công ty liên doanh Sepzone Linh Trung
+ Từ 2007 đến 2018:	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG
+ Từ 2018 đến 7/2020:	Phó Tổng Giám Đốc – kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG
+ Từ tháng 8/2020 đến nay:	Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức, Công ty CP Phát triển dịch vụ Sài Gòn VRG, Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics Thanh Phước, Công ty CP Xây dựng Incontec. - Trưởng ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư & phát triển VRG Long Thành - TV HĐQT Công ty CP Bao Bì Sài Gòn.
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó:	6.833.365 cổ phiếu – tỷ lệ 7,52% vốn điều lệ.

<b>Ông Nguyễn Thanh Tùng - Phó Tổng Giám Đốc</b>	
- Họ và tên	<b>NGUYỄN THANH TÙNG</b>
- Giới tính	Nam
- Ngày tháng năm sinh	18/03/1982
- Nơi sinh	TP. Hồ Chí Minh
- CCCD	079082031155
- Quốc tịch	Việt Nam
- Dân tộc	Kinh
- Địa chỉ thường trú	995/62Q Hồng Bàng, P12, Q6, Tp.HCM
- Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ kinh tế
- Quá trình công tác	
+ Từ 2004 đến 2014:	Làm việc tại Công ty cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành

+ Từ 2014 đến nay:	Tổng giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành
+ Từ 2016 đến nay:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc - CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại các tổ chức khác:	- Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành từ năm 2014. - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bao Bì SG - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Tư vấn XD Phú An Thành. - TV HĐQT Công ty CP Khoáng sản Tây Ninh
Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó:	1.545.636 cổ phiếu – tỷ lệ 1,70% vốn điều lệ.

<b>Ông Đặng Ánh Hào – Phó tổng Giám đốc</b>	
- Họ và tên	Đặng Ánh Hào
- Giới tính	Nam
- Ngày tháng năm sinh	26/10/1973
- Nơi sinh	Nam Định
- CCCD	036073002437
- Quốc tịch	Việt Nam
- Dân tộc	Kinh
- Địa chỉ thường trú	Số 5 đường số 4 khu dân cư Cityland Parhills, Phường 10, Gò Vấp, Tp Hồ Chí Minh
- Trình độ chuyên môn	Đại học mở bán công tp HCM – Chuyên ngành Đông Nam Á Học
- Quá trình công tác	
+ Từ năm 2002 đến năm 2008	Công ty Dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất – Nhân viên.
+ Từ năm 2009 đến nay	Trưởng Ban điều hành KCN Phước Đông - Công ty CP đầu tư Sài Gòn VRG
+ Từ tháng 9/2019 đến nay	Phó TGD Công ty CP đầu tư Sài Gòn VRG
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty CP Cảng và dịch vụ Logistic VRG Thanh Phước.
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó:	197.801 cổ phiếu – tỷ lệ 0,22 % vốn điều lệ

<b>Ông Trần Ngọc Vân – Phó Tổng Giám đốc</b>	
- Họ và tên	Trần Ngọc Vân
- Giới tính	Nam
- Ngày tháng năm sinh	08/03/1974
- Nơi sinh	Bến Tre
- CCCD	001074044586
- Quốc tịch	Việt Nam
- Dân tộc	Kinh
- Địa chỉ thường trú	23/8 Đường 22, KP7, Phường Linh Đông, Q. Thủ Đức, Tp.HCM
- Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ kinh tế
- Quá trình công tác	
+ Từ năm 1997 đến năm 2008	Chuyên viên Công ty Viễn thông quốc tế VNPT
+ Từ năm 2009 đến tháng 8/2019	Giám đốc Xí nghiệp xây dựng và Vận hành - Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG
+ Từ tháng 3/2018 đến tháng 6/2021	Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG
+ Từ tháng 9/2019 đến nay	Phó TGD Công ty CP Đầu tư SG VRG
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	- Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty CP phát triển dịch vụ SG VRG. - Thành viên HĐQT Công ty CP XD và PT Thế Hệ Mới.
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó:	356.499 cổ phiếu – tỷ lệ 0,39 % vốn điều lệ

<b>Ông: Phan Quốc Thắng – Phó tổng Giám đốc</b>	
- Họ và tên	Phan Quốc Thắng
- Giới tính	Nam
- Ngày tháng năm sinh	06/11/1978
- Nơi sinh	Quảng Ngãi
- CMND	051073008840
- Quốc tịch	Việt Nam
- Dân tộc	Kinh
- Địa chỉ thường trú	143A/55 Ung Văn Khiêm, P25, Q.BT, HCM

- Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác	
+ Từ năm 2001 đến năm 2003	Công ty XD Lê Phan – TNHH - Nhân viên
+ Từ năm 2003 đến năm 2007	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng công trình 3 - Nhân viên
+ Từ năm 2007 đến tháng 9/2019	Trưởng Phòng Quản lý xây dựng Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn VRG
+ Từ tháng 9/2019 đến nay	Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần đầu tư Sài Gòn VRG
- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng Incontec
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó:	433.107 cổ phiếu – tỷ lệ 0,48% vốn điều lệ

<b>Ông: Nguyễn Thành Đạt – Kế toán trưởng</b>	
- Họ và tên	Nguyễn Thành Đạt
- Giới tính	Nam
- Ngày tháng năm sinh	21/12/1992
- Nơi sinh	Chơn Thành, Bình Phước
- CCCD	070092007798
- Quốc tịch	Việt Nam
- Dân tộc	Kinh
- Địa chỉ thường trú	Số nhà 56, Tổ 2, KP6, Thị Trấn Chơn Thành, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước
- Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác	
+ Từ tháng 7/2014 đến tháng 8/2018	CN Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC - Trợ lý kiểm toán viên
+ Từ tháng 9/2018 đến tháng 3/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG – chuyên viên Phòng tài chính kế toán
+ Từ tháng 4/2020 đến tháng 7/2020	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG – Phó trưởng Phòng tài chính kế toán
+ Từ tháng 8/2020 đến tháng 6/2021	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG – Phụ trách kế toán kiêm phụ trách Phòng tài chính kế toán
+ Từ tháng 7/2021 đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG – Kế toán trưởng kiêm trưởng Phòng tài chính kế toán

- Chức vụ nắm giữ hiện nay tại tổ chức khác:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Bao Bì Sài Gòn
- Tổng số cổ phần nắm giữ, trong đó:	11.000 cổ phiếu – tỷ lệ 0,012% vốn điều lệ

### c. Chính sách đối với nhân viên

Số lượng người lao động trong Công ty		
Yếu tố	31/12/2021	31/12/2022
Số lượng cán bộ công nhân viên, nhân viên công nhật (người)	415	457
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	12.179.886	13.224.761
Phân theo trình độ chuyên môn:		
+ Trên đại học, đại học	91	105
+ Cao đẳng	61	61
+ Trung cấp:	33	36
+ Công nhân nghề và Lao động phổ thông:	230	255

- Chế độ làm việc: xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động, sáng tạo và nhân văn, tạo điều kiện thu nhập cao và cơ hội phát triển công bằng cho tất cả nhân viên.

- Nghỉ phép, lễ, tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ luật lao động.

- Chế độ lương: tiền lương của người lao động do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Ngoài ra người lao động làm việc đủ 12 tháng thì được thưởng thêm ít nhất một tháng lương.

- Chế độ khen thưởng: Nhân viên CBCNV, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động SXKD mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân-tập thể đóng góp mang lại hiệu quả cho Công ty.

- Chính sách xã hội: Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBCNV theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình CBCNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

### 3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

#### a) Các khoản đầu tư lớn:

- Trong năm 2022 đã hoàn thành xây dựng xưởng Lô G block B,C 12.000 m<sup>2</sup> tại KCN Đông Nam, nhà xưởng số 2 trên đường N16 tại KCN Phước Đông với diện tích 12.000 m<sup>2</sup> và xây dựng hoàn thiện nhà xưởng B2 6000 m<sup>2</sup> và nhà xưởng B1, C 14.000 m<sup>2</sup> tại KCN Lê Minh Xuân 3.
- Bên cạnh đó đưa vào sử dụng đã đưa vào sử dụng nhà máy xử lý nước thải 6.000 m<sup>3</sup>/ngày đêm và nhà lò hơi số 2 tại KCN Lê Minh Xuân 3.
- Hoàn thiện và đưa vào đóng điện máy biến áp T3-Trạm 110KV Phước Đông-Bồi Lồi 3 nhằm kịp thời đáp ứng nhu cầu sử dụng điện của nhà đầu tư, bên cạnh đó đã đưa vào hoạt động nhà máy nước cấp số 2.

b) Các công ty con: xem phần I mục 3 phần c.

#### 4. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài chính

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm/ %
Tổng giá trị tài sản	17.817.258	19.003.422	6,66%
Doanh thu thuần	5.577.558	6.034.523	8,19%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.104.693	1.239.136	12,17%
Lợi nhuận khác	6.107	6.400	4,80%
Lợi nhuận trước thuế	1.110.801	1.245.536	12,13%
Lợi nhuận sau thuế	908.542	1.009.896	11,16%

##### b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	5,77	4,84
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	5,47	4,61
<b>Cơ cấu vốn</b>			
Hệ số nợ vay/Tổng tài sản	Lần	0,81	0,81
Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu	Lần	4,4	4,19
<b>Hiệu quả hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	10,99	11,30
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,32	0,33
<b>Khả năng sinh lời</b>			
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	16,29	16,74
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	19,81	20,53



Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2021	Năm 2022
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	29,91	29,03
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,26	5,49

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

a) **Cổ phần:** số lượng cổ phần đang lưu hành là 90.904.146 cổ phần trong đó có 1.588.107 cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 04/11/2024.

b) **Cơ cấu cổ đông:** theo danh sách cổ đông chốt ngày 14/12/2022, cơ cấu cổ đông như sau:

Danh mục	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
<b>Tổng số cổ phần</b>	<b>92.904.146</b>	<b>100%</b>
* Cổ đông lớn (trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết)	42.515.545	46,77%
* Cổ đông nắm giữ 1% - 5% CP có quyền biểu quyết	36.854.241	40,54%
* Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	11.543.360	12,69%
<b>Trong đó</b>		
Tổ chức	28.589.989	31,45%
Cá nhân	62.314.157	68,55%
<b>Thông tin chi tiết về cổ đông lớn trên 5%</b>		
Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị An Lộc	18.115.460	19,93%
Trần Mạnh Hùng	9.331.997	10,27%
Công ty CP KCN Nam Tân Uyên	8.234.723	9,06%
Lư Thanh Nhã	6.833.365	7,52%

**c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

**Quá trình tăng vốn của Công ty:**

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị cấp
1	24/10/2007	250.000.000.000	250.000.000.000	Thành lập công ty	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 24/10/2007.

<i>Lần</i>	<i>Thời gian hoàn thành đợt phát hành</i>	<i>Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)</i>	<i>Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)</i>	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Đơn vị cấp</i>
2	10/12/2008	350.000.000.000	600.000.000.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 10/12/2008.
3	Năm 2015	10.481.950.000	610.481.950.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1024/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 17/08/2015.
4	08/11/2017	50.000.000.000	660.481.950.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 08/11/2017.
5	22/05/2018	30.000.000.000	690.481.950.000	Phát hành cho Cán bộ nhân viên	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 22/05/2018.
6	02/11/2020	103.571.620.000	794.053.570.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 02/11/2020.
7	11/02/2022	119.106.820.000	913.160.390.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	Sở KH và ĐT TP HCM cấp GCN đăng ký doanh nghiệp ngày 11/02/2022.
8	24/02/2022	15.881.070.000	929.041.460.000	Phát hành cho Cán bộ nhân viên	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 24/02/2022.

**Quá trình giảm vốn của Công ty:**

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 23/08/2022 của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG, Công ty đã tiến hành mua lại cổ phiếu để giảm vốn điều lệ. Chi tiết đợt mua lại cổ phiếu như sau:

Lần	Thời gian hoàn thành mua lại	Số lượng cổ phiếu đã mua lại	Vốn điều lệ trước khi mua lại cổ phiếu	Vốn điều lệ sau khi mua lại cổ phiếu	Cơ sở pháp lý
1	10/11/2022	2.000.000	929.041.460.000	909.041.460.000	<ul style="list-style-type: none"><li>- GCN ĐKKD số 4103008227 cấp lần thứ 18 ngày 09/12/2022;</li><li>- Văn bản số 6653/UBCK-QLCB ngày 05/10/2022 của UBCKNN về việc mua lại cổ phiếu của Công ty CTCP Sài Gòn VRG;</li><li>- Báo cáo kết quả mua lại cổ phiếu số 2212/TB-SVI ngày 11/11/2022 của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG;</li><li>- Văn bản số 7687/UBCK-QLCB ngày 21/11/2022 Của UBCKNN về việc báo cáo kết quả giao dịch mua lại cổ phiếu của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG.</li></ul>

### III. Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

#### 1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Với sự đoàn kết, nỗ lực của tập thể cán bộ và nhân viên, Công ty đã không ngừng phát triển, tăng trưởng ổn định và đạt được kết quả bước đầu về quy mô đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển dịch vụ lần thu hút đầu tư, kết quả đạt được của Công ty trong năm 2022 như sau:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022	Thực hiện năm 2022	Tỷ lệ (TH/KH)
<b>Báo cáo riêng</b>				
1	Tổng doanh thu	4.250.000	5.231.400	123,09%
2	Lợi nhuận trước thuế	508.000	884.390	174,09%
3	Thuế thu nhập	101.600	168.139	165,49%
4	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>406.000</b>	<b>722.492</b>	<b>177,95%</b>
<b>Báo cáo hợp nhất</b>				
1	Tổng doanh thu	5.200.000	6.036.956	116,10%
2	Lợi nhuận trước thuế	835.000	1.245.536	149,17%
3	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>668.000</b>	<b>1.009.896</b>	<b>151,18%</b>

#### 2. Tình hình tài chính

##### a) Tình hình tài sản

Giá trị tài sản theo BCTC Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Khoản mục	31/12/2021		31/12/2022	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>744.856</b>	<b>565.217</b>	<b>1.142.628</b>	<b>883.596</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	327.064	249.950	449.625	351.309
1.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	66.623	38.723	75.444	39.724
1.3	Máy móc và thiết bị	349.424	275.89	613.927	490.059
1.4	Thiết bị văn phòng, quản lý	1.745	1.055	3.632	2.504
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>952</b>	<b>403</b>	-	-
2.1	Phần mềm máy tính	952	403	-	-
<b>3</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>4.088.152</b>	<b>3.718.430</b>	<b>4.502.321</b>	<b>4.028.832</b>
3.1	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	3.926.265	3.587.500	4.042.351	3.614.796
3.2	Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê	161.887	130.930	459.970	414.036
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.833.960</b>	<b>4.284.050</b>	<b>5.644.949</b>	<b>4.912.428</b>

**Giá trị tài sản theo BCTC hợp nhất:**

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Khoản mục	31/12/2021		31/12/2022	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.042.226</b>	<b>702.296</b>	<b>1.474.777</b>	<b>1.034.728</b>
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	397.400	277.544	525.123	380.476
1.2	Máy móc và thiết bị	499.754	335.979	792.409	570.976
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	141.216	86.494	151.422	79.505
1.4	Thiết bị văn phòng, quản lý	3.856	2.279	5.823	3.769
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>8.383</b>	<b>4.818</b>	-	-
2.1	Quyền sử dụng đất	6.639	4.285	-	-
2.2	Phần mềm máy tính	1.744	533	-	-
<b>3</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>5.217.833</b>	<b>4.732.229</b>	<b>5.804.926</b>	<b>5.190.260</b>
3.1	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	4.893.326	4.444.950	5.114.251	4.558.880
3.2	Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê	324.507	287.279	693.675	631.380
	<b>Tổng cộng</b>	<b>6.022.798</b>	<b>6.268.442</b>	<b>7.279.703</b>	<b>6.224.988</b>

**b) Tình hình nợ phải trả:**

**Các khoản phải trả Công ty mẹ:**

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2021	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.144.986</b>	<b>1.571.560</b>
1	Phải trả người bán	129.164	251.897
2	Người mua trả tiền trước	78.466	2.557
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17.132	60.057
4	Phải trả người lao động	2.966	6.287
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	2.084	2.570
6	Doanh thu chưa thực hiện	231.333	240.871
7	Phải trả ngắn hạn khác	69.614	85.536
8	Vay ngắn hạn	437.965	682.907
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	176.262	238.878
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>9.884.474</b>	<b>10.105.962</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	2.057.308	2.067.141
2	Doanh thu chưa thực hiện	7.709.689	7.927.585
3	Phải trả dài hạn khác	257	257
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	117.220	110.979
5	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>11.029.459</b>	<b>11.677.522</b>

**Các khoản phải trả hợp nhất:**

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2021	31/12/2022
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.572.579</b>	<b>1.842.761</b>
1	Phải trả người bán	149.060	259.876
2	Người mua trả tiền trước	281.439	26.191
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	65.938	124.500
4	Phải trả người lao động	6.715	10.166
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	5.558	4.965
6	Doanh thu chưa thực hiện	297.955	315.756
7	Phải trả ngắn hạn khác	85.776	99.864
8	Vay ngắn hạn	450.411	688.946
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	4.194	5.741
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	225.533	306.756
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>12.946.801</b>	<b>13.499.828</b>
1	Chi phí phải trả dài hạn	2.634.075	2.646.546
2	Doanh thu chưa thực hiện	10.172.890	10.720.879
3	Phải trả dài hạn khác	5.118	5.700
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	128.358	125.188
5	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	6.360	1.515
6	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>14.519.380</b>	<b>15.342.589</b>

**3. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

**Kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2023:** căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022; căn cứ vào tình hình thuê đất, nhà xưởng hiện hữu và các khách hàng tiềm năng đã và đang đàm phán với Sài Gòn VRG...Ban Tổng giám đốc đặt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2023 như sau:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023
	<b>Báo cáo riêng</b>			
1	Tổng doanh thu	4.250.000	5.231.400	5.500.000
2	Lợi nhuận trước thuế	508.000	884.390	927.000
3	Thuế thu nhập	101.600	168.139	185.400
<b>4</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>406.000</b>	<b>722.492</b>	<b>741.600</b>
	<b>Báo cáo hợp nhất</b>			
1	Tổng doanh thu	5.200.000	6.036.956	6.340.000

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	Kế hoạch 2023
2	Lợi nhuận trước thuế	835.000	1.245.536	1.307.500
3	Lợi nhuận sau thuế	668.000	1.009.896	1.046.000

**Định hướng kinh doanh trong tương lai:**

- Sài Gòn VRG sẽ xây dựng chiến lược phát triển song song: vừa hoàn thiện thủ tục pháp lý, đồng thời xây dựng các kế hoạch giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng, các công trình phụ trợ, thu hút nhà đầu tư vào các Khu công nghiệp.
- Tiếp tục đẩy mạnh xây dựng các công trình nhà ở, kiost cho thuê... tại Khu đô thị Phước Đông đồng thời hoàn thiện pháp lý và triển khai xây dựng các dự án Khu dân cư tại KCN Đông Nam, KCN Lê Minh Xuân 3.
- Ngày càng hoàn thiện mô hình khu công nghiệp hiện đại phát triển song song với khu dân cư, khu dịch vụ.
- Tăng trưởng bền vững đi đôi với sự phát triển của nhà đầu tư.
- Đóng góp phát triển công tác xã hội địa phương có khu công nghiệp.
- Xây dựng và cung cấp cho nhà đầu tư một cơ sở hạ tầng hoàn thiện, tiện ích, phù hợp và đảm bảo môi trường trong lành gắn kết với hệ sinh thái bền vững.
- Đầu tư kinh doanh xây dựng nhà xưởng cho thuê theo nhu cầu thị trường, đủ cung cấp cho các nhà đầu tư vừa và nhỏ.
- Cải tiến và nâng cao các dịch vụ để nhà đầu tư được hưởng những sản phẩm dịch vụ có chất lượng.

**4. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:**

Cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự không có những thay đổi trong năm 2022. Sài Gòn VRG có đội ngũ Ban lãnh đạo, cán bộ nòng cốt duy trì sự gắn kết bền lâu với Công ty.

**5. Giải trình của Ban Tổng giám đốc đối với các ý kiến của kiểm toán: không có**

**6. Đánh giá của Ban Tổng giám đốc liên quan đến trách nhiệm về môi trường xã hội, người lao động của Công ty:**

- Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, Sài Gòn VRG ngày càng cải thiện các hoạt động đầu tư, chất lượng sản phẩm dịch vụ song song với việc đảm bảo các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...) hợp lý phù hợp với tiêu chuẩn cho phép trong lĩnh vực đầu tư và phát triển KCN. Công ty đã xây dựng các nhà máy xử lý nước thải tập trung, đầu tư các xe chở rác và xây dựng các nhà rác để thu gom và xử lý đúng tiêu chuẩn theo qui định của nhà nước nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ô nhiễm môi

trường. Bên cạnh đó với sự dồi dào nguồn nhân lực thực hiện thường xuyên các công việc duy tu bảo dưỡng hệ thống đường xá, trồng cây xanh...để đảm bảo KCN xanh, sạch, đẹp, không ô nhiễm môi trường.

- Bên cạnh việc bảo vệ môi trường, Sài Gòn VRG đã thực hiện tốt trách nhiệm với cộng đồng địa phương trong năm 2022 như việc ủng hộ quỹ khuyến học, quỹ vì người nghèo, tài trợ các chương trình tết sum vầy....
- Ban TGD cho rằng người lao động tại Sài Gòn VRG được đảm bảo mức thu nhập ổn định, phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, trang thiết bị làm việc đầy đủ, hiện đại, được khen thưởng kịp thời cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc.

#### **IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty**

##### **a. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Công ty và trách nhiệm môi trường:**

- Năm 2022 còn nhiều khó khăn chung đối với hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, tuy nhiên, bằng sự nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty đã cố gắng đạt được các kết quả kinh doanh năm 2022 như trong báo cáo là một thành quả rất lớn trong việc điều hành của Ban Tổng giám đốc và Ban lãnh đạo công ty. Hội đồng Quản trị ghi nhận và biểu dương các nỗ lực của Ban Tổng giám đốc và cán bộ công nhân viên của công ty đã hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh năm 2022. Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2022 như sau: tổng doanh thu 6.036 tỷ, lợi nhuận sau thuế 1.010 tỷ.
- Trong năm 2022, các thành viên HĐQT và Ban TGD đã làm việc trực tiếp với các cơ quan ban ngành tỉnh để xúc tiến thành lập các dự án mới, tạo lập quỹ đất cho Công ty.
- Luôn tuân thủ các quy định quản trị Công ty đối với Công ty đại chúng, các thông tin được công bố trên thị trường chứng khoán là minh bạch, rõ ràng và kịp thời.
- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính.
- Giám sát thực hiện các nghị quyết HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành.
- HĐQT đánh giá tốt về trách nhiệm môi trường của Sài Gòn VRG, Sài Gòn VRG là công ty thu hút tập trung các công ty có uy tín và áp dụng công nghệ cao vào quá trình sản xuất để giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Sài Gòn VRG luôn chú trọng xây dựng hạ tầng chất lượng, xây dựng đầy đủ các nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo qui định, thường xuyên bảo dưỡng, trồng nhiều cây xanh làm đẹp cảnh quan xung quanh các KCN.

##### **b. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc Công ty:**

- HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh trong năm 2022, thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN, xây dựng



các công trình phụ trợ, quản lý nguồn vốn hiệu quả, giải quyết tốt các thủ tục pháp lý còn tồn đọng với các cơ quan ban ngành.

- HĐQT đánh giá cao cách xử lý tình hình bất thường của Ban Tổng giám đốc trong quá trình thực hiện các kế hoạch mà HĐQT giao phó.
- HĐQT đề nghị Ban Tổng giám đốc tích cực hơn nữa trong công tác triển khai hạ tầng và đền bù giải tỏa mặt bằng các KCN Công ty đang quản lý, tạo ra các sản phẩm đa dạng để đáp ứng kịp thời cho nhà đầu tư.

**c. Đề xuất các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị cho năm 2023:**

- Tập trung đền bù giải phóng mặt bằng KCN Phước Đông giai đoạn 3 kết hợp song song tìm kiếm các nhà đầu tư.
- Chủ trì tìm kiếm các dự án mới tại các tỉnh thành phía Nam.
- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc với các tập đoàn nước ngoài có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam.
- Thực hiện chuyển sàn từ sàn giao dịch Upcom của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội sang sàn Hose của Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh, thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, công bố thông tin kịp thời, chính xác tới cơ quan chức năng, cổ đông và các nhà đầu tư.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, đủ trình độ, nhiệt huyết, chủ động tìm kiếm và tham gia các khóa đào tạo để nâng cao năng lực chuyên môn và năng lực quản trị doanh nghiệp. Nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên.

**V. Quản trị công ty:**

**1. Hội đồng quản trị**

**Danh sách Hội đồng quản trị gồm 05 thành viên:**

ST T	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	Chuyên môn	Ghi Chú
1.	Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	Sinh năm 1958, Cử nhân luật	Thành viên HĐQT điều hành
2.	Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT	Sinh năm 1983, Cử nhân quản trị kinh doanh	Thành viên HĐQT không điều hành
3.	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Sinh năm 1982, Thạc sĩ	Thành viên HĐQT điều hành

ST T	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	Chuyên môn	Ghi Chú
4.	Ông Bạch Vân Nhạn	Thành viên HĐQT	Sinh năm 1976, Kỹ sư môi trường	Thành viên HĐQT
5.	Ông Phạm Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT	Sinh năm 1982, Kỹ sư xây dựng	Thành viên độc lập HĐQT

**Thông tin chi tiết về các thành viên Hội đồng quản trị:**

***Ông Trần Mạnh Hùng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị***

- Họ và tên: Trần Mạnh Hùng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/02/1958
- Nơi sinh: Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật
- Chức vụ đang nắm giữ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển VRG Long Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thế hệ mới, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn và Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec.
- Số cổ phần sở hữu: 9.331.997 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,27% vốn điều lệ;

***Ông Phạm Hồng Hải – Thành viên Hội đồng Quản trị***

- Họ và tên: Phạm Hồng Hải
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 28/04/1983
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị & Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc 8
- Số cổ phần sở hữu: 1.993.750 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,19% vốn điều lệ;

***Ông Nguyễn Thanh Tùng xem phần Ban Tổng Giám đốc***

**Ông Bạch Văn Nhạn – Thành viên Hội đồng Quản trị**

- Họ và tên: Bạch Văn Nhạn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/10/1976
- Nơi sinh: Vĩnh Phúc
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư môi trường
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Bao bì Sài Gòn; Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đông Nam.
- Số cổ phần sở hữu: 252.876 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,28% vốn điều lệ;

**Ông Phạm Văn Đông – Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập**

- Họ và tên: Phạm Văn Đông
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/12/1982
- Nơi sinh: Bình Phước
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần sở hữu: 216.309 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,24 % vốn điều lệ;

**Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2022 chi tiết như sau:**

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	66/NQHĐQT-SVI	10/01/2022	Thông nhất trình Đại hội đồng cổ đông thường niên gần nhất điều chỉnh bổ sung nội dung một số ngành nghề kinh doanh của công ty
2	558/NQHĐQT-SVI	24/03/2022	Gia hạn thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
3	823/NQHĐQT-SVI	26/04/2022	Thông nhất các nội dung để trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua.

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung
4	960/NQHĐQT-SVI	16/05/2022	Về việc sửa đổi nội dung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
5	1241/NQHĐQT-SVI	01/07/2022	Về việc triển khai thực hiện chi trả cổ tức còn lại năm 2021 bằng tiền mặt 10% và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2022 bằng tiền mặt 10%
6	1281/NQHĐQT-SVI	06/07/2022	Về việc thông qua chọn đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH Ernst&Young Việt Nam để soát xét BCTC giữa niên độ năm 2022 và kiểm toán BCTC năm 2022
7	1362/NQHĐQT-SVI	18/07/2022	Về việc chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản
8	1502/NQHĐQT-SVI	08/08/2022	Phê duyệt tài liệu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đối với phương án mua lại cổ phiếu
9	1628/NQHĐQT-SVI	23/08/2022	Về việc triển khai phương án mua lại cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua
10	1737/NQHĐQT-SVI	06/09/2022	Về việc thông qua sửa đổi chi tiết ngành, nghề kinh doanh của Công ty theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022
11	1858/NQHĐQT-SVI	19/09/2022	Về việc thống nhất điều chỉnh mục 6 Điều 1 nghị quyết HĐQT số 1628/NQHĐQT-SVI ngày 23/08/2022
12	2471/NQHĐQT-SVI	14/11/2022	Về việc thông qua giảm Vốn điều lệ và chỉnh sửa Điều lệ của Công ty

## 2. Ban Kiểm soát

### Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	Chuyên môn	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng Ban Kiểm Soát	Sinh năm 1988, Cử nhân kinh tế	280.119 CP Chiếm 0,31%
2	Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên Ban Kiểm Soát	Sinh năm 1971, Đại học Tài chính kế toán	8.931 CP chiếm 0,01%
3	Ông Lê Tiến Luận	Thành viên Ban Kiểm Soát	Sinh năm 1974, Đại học tài chính kế toán	1.000 CP chiếm 0,001%

Trong năm 2022, Ban kiểm soát đã tiến hành 04 cuộc họp để kiểm tra giám sát việc chấp hành Pháp luật, thực hiện theo Điều lệ và các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT Công ty, qua đó đánh giá tính hợp pháp, hợp lý của công tác quản lý điều

hành với HĐQT và Ban Tổng giám đốc của Công ty. Đồng thời kiểm tra và thẩm định Báo cáo tài chính năm 2021 và quý 1,2,3 năm 2022 của Công ty.

**2. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban kiểm soát:**

**a. Thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, Ban TGD và Ban kiểm soát:**

Hội đồng Quản trị	Năm 2022	Năm 2021
1. Trần Mạnh Hùng	1.268.723.000	1.270.340.000
2. Phạm Văn Đông	631.090.500	599.340.000
3. Bạch Vân Nhạn	631.090.500	599.340.000
4. Nguyễn Thanh Tùng	223.560.000	223.560.000
5. Phạm Hồng Hải	46.000.000	46.000.000
<b>Ban Kiểm soát</b>		
1. Huỳnh Như Ngọc	651.903.000	620.520.000
2. Huỳnh Hữu Tín	46.000.000	46.000.000
3. Lê Tiến Luận	46.000.000	46.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>		
1. Lư Thanh Nhã	943.933.000	940.280.000
2. Phan Quốc Thắng	783.103.000	780.770.000
3. Trần Ngọc Vân	755.153.000	774.770.000
4. Đặng Ánh Hào	716.103.000	672.770.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.742.659.000</b>	<b>6.619.690.000</b>

**b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ năm 2022:**

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trần Ngọc Vân	Phó Tổng giám đốc	436.499	0,47%	356.499	0,39%	Bán
2	Đặng Ánh Hào	Phó Tổng giám đốc	222.801	0,24%	197.801	0,22%	Bán
3	Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	9.218.697	9,92%	9.331.997	10,27%	Mua

**VI. Báo cáo tài chính**

**1. Ý kiến kiểm toán:**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế



toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2022 đã được đăng toàn văn tại địa chỉ: <https://saigonvrg.com.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY 



  
Trần Mạnh Hùng

