

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



SAIGON VRG



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

(Giấy CNĐKDN 0305268815 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 24/10/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 09/12/2022)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Quyết định đăng ký niêm yết số: 306...../QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 29. tháng 6... năm 2023.)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Trụ sở chính: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, xã Hoà Phú, huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

2. CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 6-7-8 tòa nhà Thủ Đô, số 72 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Chi nhánh Hồ Chí Minh: Tầng 1 đến tầng 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: **Lư Thanh Nhã** SDT: (028) 3847 9375 Chức vụ: Tổng giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

(Giấy CNĐKDN số 0305268812 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 24/10/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 09/12/2022)

Trụ sở chính: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, xã Hoà Phú, huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3847 9375 Fax: (028) 3847 9272

Website: <http://saigonvrg.com.vn>

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mã cổ phiếu: SIP

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Tổng số lượng niêm yết: 90.904.146 cổ phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 909.041.460.000 đồng (Chín trăm lẻ chín tỷ, không trăm bốn mươi một nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Số 02 Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3824 5252 Fax: (028) 3824 5250

Website: www.ey.com/vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 6-7-8 tòa nhà Thủ Đô, số 72 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3936 6990 Fax: (024) 3936 0262

Chi nhánh Hồ Chí Minh: tầng 1 đến tầng 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3820 8116 Fax: (028) 3820 8117

Website: www.vCBS.com.vn

MỤC LỤC

| | |
|--|-----------|
| I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO..... | 6 |
| 1. Rủi ro về kinh tế..... | 6 |
| 2. Rủi ro về luật pháp..... | 14 |
| 3. Rủi ro đặc thù..... | 14 |
| 3.1. Rủi ro môi trường | 14 |
| 3.2. Rủi ro do thay đổi chính sách quản lý về hoạt động đầu tư kinh doanh Khu công nghiệp | 14 |
| 4. Rủi ro khác..... | 15 |
| II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH..... | 16 |
| 1. Tổ chức niêm yết..... | 16 |
| 2. Tổ chức tư vấn..... | 16 |
| III. CÁC KHÁI NIỆM..... | 17 |
| IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT | 18 |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển..... | 18 |
| 1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết..... | 18 |
| 1.2 Quá trình hình thành, phát triển | 22 |
| 1.3 Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty | 23 |
| 2. Cơ cấu tổ chức Công ty..... | 27 |
| 2.1 Công ty mẹ: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | 28 |
| 2.2 Các công ty con..... | 28 |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty | 30 |
| 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, danh sách cổ đông hạn chế chuyển nhượng và cơ cấu cổ đông | 40 |
| 4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần..... | 40 |
| 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập:..... | 41 |
| 4.3 Cơ cấu cổ đông..... | 42 |
| 5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền Kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết..... | 42 |
| 6. Hoạt động kinh doanh:..... | 45 |
| 6.1 Giá trị dịch vụ qua các năm..... | 45 |
| 6.2 Nguyên vật liệu | 60 |
| 6.3 Chi phí sản xuất..... | 60 |

| | | |
|------|---|-----|
| 6.4 | Trình độ công nghệ: | 62 |
| 6.5 | Tình hình nghiên cứu và phát triển các dự án mới:..... | 62 |
| 6.6 | Tình hình kiểm tra chất lượng:..... | 62 |
| 6.7 | Hoạt động Marketing: | 62 |
| 6.8 | Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền..... | 63 |
| 6.9 | Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết | 63 |
| 7. | Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh | 64 |
| 7.1 | Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và đến Quý gần nhất | 64 |
| 7.2 | Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo..... | 65 |
| 8. | Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành | 74 |
| 8.1 | Vị thế của Công ty trong ngành | 74 |
| 8.2 | Triển vọng phát triển ngành | 75 |
| 8.3 | So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành | 77 |
| 8.4 | Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới | 79 |
| 9. | Chính sách đối với người lao động | 79 |
| 9.1 | Số lượng lao động trong Công ty | 79 |
| 9.2 | Chính sách đối với người lao động | 80 |
| 10. | Chính sách cổ tức | 80 |
| 11. | Tình hình hoạt động tài chính | 80 |
| 11.1 | Các chỉ tiêu cơ bản | 80 |
| 11.2 | Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu | 87 |
| 12. | Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng | 89 |
| 12.1 | Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng | 89 |
| 12.2 | Sơ yếu lý lịch | 89 |
| 13. | Tài sản | 102 |
| 14. | Kế hoạch sản xuất kinh doanh | 107 |
| 14.1 | Định hướng và phát triển | 107 |
| 14.2 | Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chính: | 108 |
| 14.3 | Kế hoạch đầu tư, dự án đã được Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua..... | 110 |
| 14.4 | Kế hoạch tăng vốn điều lệ..... | 111 |
| 15. | Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức | 111 |
| 16. | Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết..... | 111 |

| | |
|---|------------|
| 17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết..... | 111 |
| V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT..... | 111 |
| 1. Loại chứng khoán..... | 111 |
| 2. Mệnh giá..... | 111 |
| 3. Tổng số chứng khoán niêm yết | 112 |
| 4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết..... | 112 |
| 5. Phương pháp tính giá | 114 |
| 6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài | 116 |
| 7. Các loại thuế có liên quan đến chứng khoán niêm yết..... | 116 |
| 7.1 Các loại thuế liên quan tới tổ chức niêm yết..... | 116 |
| 7.2 Các loại thuế liên quan tới hoạt động giao dịch chứng khoán..... | 116 |
| VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT | 117 |
| 1. Tổ chức tư vấn..... | 117 |
| 2. Tổ chức kiểm toán..... | 117 |
| VII. PHỤ LỤC LIÊN QUAN CỦA BẢN CÁO BẠCH..... | 118 |

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: Tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân thương mại, dịch bệnh... Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan truyền rủi ro ngày càng nhanh mà còn khuếch đại tác động mà rủi ro đó đem lại. Là một cá thể tham gia vào tổng thể hoạt động của nền kinh tế, chắc chắn Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng trước sự thay đổi của các nhân tố đó.

Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế giúp dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

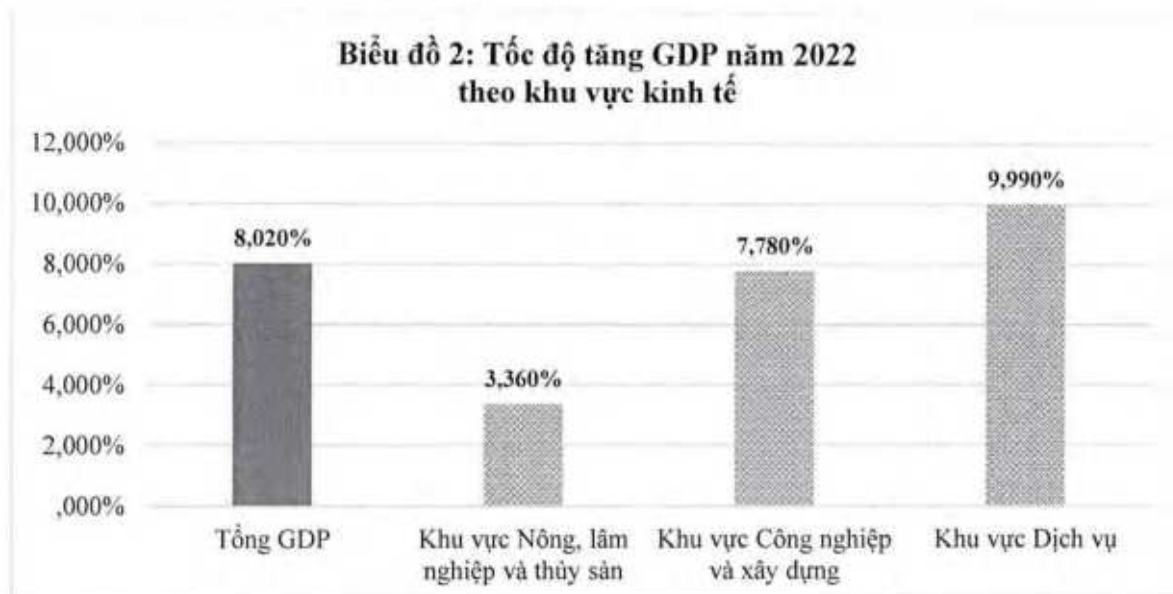
1.1. Rủi ro về tăng trưởng

Theo Tổng cục Thống kê, trong năm 2022, hoạt động sản xuất kinh doanh phục hồi tích cực ở cả ba khu vực kinh tế. GDP tăng cao ở mức 8,02% so với năm trước, là mức tăng cao nhất các năm trong giai đoạn 2011-2022.



Nguồn: Tổng cục thống kê

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,36%, đóng góp 5,11% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,78%, đóng góp 38,24%; trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 8,1%. Khu vực dịch vụ tăng 9,99%, đóng góp 56,65%; trong đó nhiều ngành dịch vụ thị trường tăng cao như bán buôn, bán lẻ tăng 10,15%; vận tải kho bãi tăng 11,93%; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 40,61%; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 9,03%.



Về cơ cấu nền kinh tế năm 2022, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,88%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 38,26%; khu vực dịch vụ chiếm 41,33%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,53%.



Nguồn: Tổng cục thống kê

Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tiếp tục thể hiện vai trò bệ đỡ của nền kinh tế. Ngành nông nghiệp tăng 2,88%; ngành lâm nghiệp tăng 6,13%; ngành thủy sản tăng 4,43%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng của toàn nền kinh tế với tốc độ tăng 8,10. Ngành cung cấp nước, quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 7,45%. Ngành sản xuất và phân phối điện tăng 7,05. Ngành khai khoáng tăng 5,19%. Ngành xây dựng tăng 8,17%.

Khu vực dịch vụ được khôi phục và tăng trưởng mạnh mẽ với tốc độ tăng năm 2022 đạt 9,99%, cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Một số ngành dịch vụ thị trường tăng cao, đóng góp nhiều vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế như sau: Ngành bán buôn, bán lẻ tăng 10,15% so với năm trước; ngành vận tải kho bãi tăng 11,93%; ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng cao nhất trong khu vực dịch vụ với mức tăng 40,61%; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 9,03%; ngành thông tin và truyền thông tăng 7,80%. Riêng ngành y tế và hoạt động trợ

giúp xã hội giảm 7,6% do dịch Covid-19 đã được kiểm soát.

Về sử dụng GDP năm 2022, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,18% so với năm 2021, đóng góp 49,32% vào tốc độ tăng chung; tích lũy tài sản tăng 5,75%, đóng góp 22,59%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 4,86%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 2,16%; chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đóng góp 28,09%.

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội quý IV/2022 theo giá hiện hành ước đạt 1.089,1 nghìn tỷ đồng, tăng 8,5% so với cùng kỳ năm trước. Ước tính năm 2022, vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành đạt 3.219,8 nghìn tỷ đồng, tăng 11,2% so với năm trước.

- Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam: Tính đến ngày 20/12/2022 bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài ước đạt gần 27,72 tỷ USD, giảm 11% so với năm trước.
- Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2022 ước đạt gần 22,4 tỷ USD, tăng 13,5% so với năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất trong 5 năm qua.
- Đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài năm 2022 có 109 dự án được cấp mới giấy chứng nhận đầu tư với tổng số vốn của phía Việt Nam là 426,6 triệu USD, tăng 4,3% so với năm trước; có 26 lượt dự án điều chỉnh vốn với số vốn điều chỉnh tăng 107,4 triệu USD (năm 2021 điều chỉnh giảm 776 triệu USD). Tính chung tổng vốn đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài (vốn cấp mới và điều chỉnh) đạt gần 534 triệu USD (năm 2021 điều chỉnh giảm 367 triệu USD) so với năm trước.

Dự báo năm 2023:

Nền kinh tế thế giới tiếp tục chịu ảnh hưởng từ (1) tình hình bất ổn về địa chính trị khi xung đột Nga – Ukraine chưa có dấu hiệu chấm dứt; (2) áp lực từ lạm phát tiếp tục gây sức ép điều chỉnh tăng lãi suất của các ngân hàng trung ương; (3) sự suy giảm sức mua tại một số thị trường lớn gây ra những khó khăn cho các nền kinh tế phụ thuộc hàng hóa xuất khẩu như Việt Nam, Malaysia....

Mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn nhưng tốc độ tăng trưởng GDP của kinh tế Việt Nam được dự báo đạt 5,8%-6,2% trên cơ sở động lực tăng trưởng từ các yếu tố : (1) công nghệ chế biến chế tạo tiếp tục đóng góp vào sự tăng trưởng của ngành công nghiệp trên cơ sở sự phục hồi sản xuất khi mà nguồn nguyên liệu đầu vào từ Trung Quốc được nhập khẩu bình thường; (2) các hiệp định thương mại mà Việt Nam đang là thành viên sẽ tiếp tục hỗ trợ các doanh nghiệp xuất khẩu trong việc tìm kiếm các đơn hàng mới nhằm thay thế lượng đơn hàng đã mất trong thời gian qua; (3) ngành du lịch được đánh giá sẽ có cơ hội lớn để phục hồi sau một thời gian dài bị suy thoái do dịch Covid-19, đặc biệt là du lịch quốc tế khi các nước đang dần gỡ bỏ hạn chế đối với khách du lịch; (4) mảng đầu tư công, xây dựng hạ tầng đang nhận được nhiều quan tâm và hỗ trợ từ các Chính phủ cũng sẽ là một trụ cột quan trọng hỗ trợ tăng trưởng GDP trong năm 2023.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố vĩ mô quan trọng có ảnh hưởng lớn đến chu kỳ phát triển của ngành đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Do đó trước bất kỳ những biến động của nền kinh tế, Công ty luôn xem xét một cách thận trọng trong việc xây dựng chiến lược phát triển trên cơ sở tận dụng lợi ích từ các chính sách ban hành, nhằm đảm bảo mục tiêu doanh thu và lợi nhuận Công ty đề ra. Thông qua đó, Công ty quản trị rủi ro để hạn chế việc đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có. Chính vì thế, hoạt động kinh doanh của Công ty những năm qua luôn bám sát nhu cầu thị trường và phù hợp với năng lực tài

chính của Công ty.

Biện pháp phòng ngừa: Có thể thấy tốc độ tăng trưởng kinh tế 2023 của Việt Nam được dự báo tương đối khả quan. Điều này sẽ hỗ trợ đáng kể đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2023. Tuy nhiên để có thể kịp thời ứng phó kịp thời với các biến động của nền kinh tế, Công ty luôn chủ động triển khai các biện pháp phòng ngừa:

- Xây dựng kế hoạch phát triển, chiến lược kinh doanh trên cơ sở kịch bản thận trọng;
- Tận dụng lợi ích từ các chính sách từ cơ quan chức năng;
- Bám sát nhu cầu của thị trường để đưa ra các sản phẩm dịch vụ phù hợp hoặc kịp thời điều chỉnh các sản phẩm này;

1.2. Rủi ro về lạm phát

Bình quân năm 2022, lạm phát cơ bản tăng 2,59% so với năm 2021, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3,15%), điều này phản ánh biến động giá tiêu dùng chủ yếu do giá lương thực, xăng, dầu và gas tăng.

Lạm phát cơ bản tháng 12 và bình quân năm từ năm 2018 đến năm 2022

| | Đơn vị tính: % | | | | |
|---|----------------|----------|----------|----------|----------|
| | Năm 2018 | Năm 2019 | Năm 2020 | Năm 2021 | Năm 2022 |
| Lạm phát cơ bản tháng 12 so với tháng trước | 0,09 | 0,68 | 0,07 | 0,16 | 0,33 |
| Lạm phát cơ bản tháng 12 so với cùng kỳ năm trước | 1,70 | 2,79 | 0,99 | 0,67 | 4,99 |
| Lạm phát cơ bản bình quân năm so với năm trước | 1,48 | 2,01 | 2,31 | 0,81 | 2,59 |

Như vậy, trong năm 2022 mặt bằng giá cơ bản được kiểm soát, tuy nhiên áp lực lạm phát năm 2023 là rất lớn. Diễn biến giá cả hàng hóa, nguyên nhiên vật liệu trên thế giới đang có xu hướng giảm do tăng trưởng kinh tế toàn cầu chậm lại nhưng rủi ro tăng trở lại khá cao do xung đột giữa Nga – Ukraine vẫn tiếp tục diễn biến phức tạp. Bên cạnh đó, sự phục hồi kinh tế Trung Quốc có thể kéo nhu cầu năng lượng gia tăng. Kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục phục hồi trong năm 2023 do tác động của các gói hỗ trợ thúc đẩy tăng trưởng cùng với nhu cầu tiêu dùng hàng hóa và dịch vụ tăng sẽ đẩy giá cả hàng hóa lên cao. Chính vì vậy, công tác quản lý, điều hành giá trong thời gian tới cần tiếp tục thực hiện thận trọng, chủ động và linh hoạt để bảo đảm kiểm soát tốc độ tăng giá tiêu dùng năm 2023.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2022 tăng 3,15% so với năm 2021, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

Lạm phát cơ bản tháng 12/2022 tăng 0,33% so với tháng trước, tăng 4,99% so với cùng kỳ năm trước cao hơn mức tăng CPI bình quân chung (tăng 4,55%) chủ yếu do giá xăng dầu là yếu tố kiểm chế tốc độ tăng CPI trong tháng 12 năm 2022 thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính toán lạm phát cơ bản.

Bình quân năm 2022, lạm phát cơ bản tăng 2,59% so với năm 2021, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 3,15%), điều này phản ánh biến động giá tiêu dùng chủ yếu do giá lương thực, xăng, dầu và gas tăng.

Như vậy, trong năm 2022 mặt bằng giá cơ bản được kiểm soát, tuy nhiên áp lực lạm phát năm 2023 là rất lớn. Diễn biến giá cả hàng hóa, nguyên nhiên vật liệu trên thế giới đang có xu hướng giảm do tăng trưởng kinh tế toàn cầu chậm lại nhưng rủi ro tăng trở lại khá cao do xung đột giữa Nga – Ukraine vẫn tiếp tục diễn biến phức tạp. Bên cạnh đó, sự phục hồi kinh tế Trung Quốc có thể kéo nhu cầu năng lượng gia tăng. Kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục phục hồi trong năm 2023 do tác động của các gói hỗ trợ thúc đẩy tăng trưởng cùng với nhu cầu tiêu dùng hàng hóa và dịch vụ tăng sẽ đẩy giá cả hàng hóa lên cao. Chính vì vậy, công tác quản lý, điều hành giá trong thời gian tới cần tiếp tục thực hiện thận trọng, chủ động và linh hoạt để bảo đảm kiểm soát tốc độ tăng giá tiêu dùng năm 2023.

Dự báo 2023:

Trong kịch bản cơ sở, lạm phát năm 2023 được dự báo mức khoảng 4,5%-5%. Trong đó giai đoạn lạm phát dự báo đỉnh cùng mức tăng cao theo tháng có thể rơi vào giai đoạn Tết nguyên đán trong Quý I.2023. Nguyên nhân chính:

- Cầu tiêu dùng nội địa ghi nhận tiếp tục tăng, đáng kể ở liên quan đến dịch vụ hàng hóa khiến lạm phát cơ bản còn dư địa tăng. Đáng chú ý, đây là chỉ báo quan trọng trong quyết định với chính sách tiền tệ.
- Điều chỉnh khung bán lẻ điện để phù hợp với giá cả đầu vào tăng.
- Tăng lương cơ bản và lộ trình cải cách tiền lương.
- Mặc dù vậy, Chính phủ vẫn có trong tay một số công cụ và thể hiện quyết tâm ổn định mặt bằng giá đặc biệt giá lương thực, thực phẩm và lộ trình điều chỉnh giá của một số mặt hàng, dịch vụ công thiết yếu.

Tổng hợp lại, số liệu lạm phát năm 2023 được dự báo ở mức cao hơn năm 2022 ở mức đáng kể với lạm phát kỳ vọng cao đặc biệt trong 6 tháng đầu năm. Trong trường hợp tỷ giá VND giảm giá so với USD trong thời gian dài và vượt kỳ vọng, đi cùng với giải ngân đầu tư công đầy mạnh, CPI so với cùng kỳ nhiều khả năng duy trì quanh 4,5% trong hầu hết năm, số liệu lạm phát trung bình duy trì trên gần ngưỡng 5% ngay trong các tháng đầu năm, trước khi giảm nhẹ về quanh ngưỡng 4,5%.

Biện pháp phòng ngừa: Chi số giá tiêu dùng gia tăng kéo theo các chi phí đầu vào của Công ty tăng, gây áp lực về lợi nhuận trong năm 2023. Để có thể hoàn thành kế hoạch lợi nhuận, Công ty chủ động ứng phó bằng việc kiểm soát chặt chẽ chi phí hoạt động đặc biệt là chi phí nhiên liệu. Đồng thời chủ động đàm phán với các khách hàng để tăng giá thuê theo đúng quy định tại hợp đồng thuê đã ký.

1.3. Rủi ro về tỷ giá

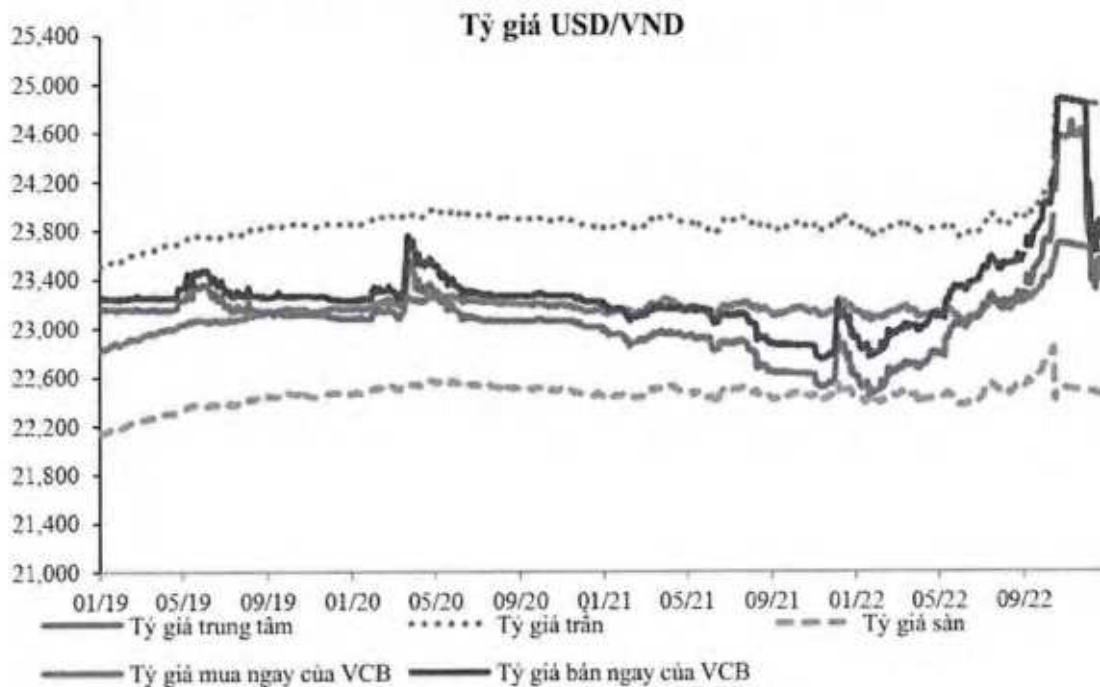
Năm 2022, tỷ giá trải qua giai đoạn đầy biến động khi có thời điểm trong Quý IV/2022, VND giảm giá gần 8% so với đồng USD. Kết thúc năm, nhờ diễn biến thuận lợi trên thị trường ngoại hối, tỷ giá giao dịch tại các NHTM tăng 790 VND đạt 23.700-23.720VND/USD, tương ứng VND giảm giá khoảng 3,4% So với cùng kỳ năm trước so với đồng USD; Như vậy, với các diễn

biến khá thuận lợi trong thời gian gần đây, mức giảm giá VND so với USD là mức tương đối thấp so với nhiều quốc gia trong khu vực.

Dự báo 2023:

- Mặc dù tốc độ tăng lãi suất đã bắt đầu chậm lại, nhưng xu hướng tăng lãi suất của ngân hàng trung ương các nước chưa chấm dứt điển hình là FED, ECB hay BOE. Trong đó, ECB thậm chí đã đưa ra thông điệp về lộ trình tăng lãi suất chậm rãi nhưng thời gian tăng kéo dài hơn.
- Yếu tố trong nước: dòng vốn FDI toàn cầu chịu ảnh hưởng tiêu cực trong xu hướng phân toàn cầu hóa. Tuy nhiên, Việt Nam sẽ vẫn được hưởng lợi từ xu hướng chuyển dịch chuỗi cung ứng toàn cầu.
- Xét trên khía cạnh kiều hối, lượng kiều hối dự báo có thể tăng trưởng chậm lại khi kinh tế toàn cầu đi vào giai đoạn khó khăn và các nguồn ngoại hối ngoài đồng USD có giá trị quy đổi giảm khi đồng USD duy trì sức mạnh trong năm 2023.

Do vậy, VND sẽ vẫn còn dư địa giảm giá so với đồng USD cho năm nay và thậm chí sang năm 2023 với mức dự báo giảm giá khoảng 2%-3%. Giai đoạn này diễn biến thị trường ngoại hối sẽ tiếp tục có mức độ phụ thuộc lớn vào diễn biến thị trường thế giới.





Biện pháp phòng ngừa: Mặc dù tỷ giá USD/VND được dự báo tiếp tục tăng nhưng ảnh hưởng tỷ giá đến hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG là không đáng kể vì Công phát sinh ít các giao dịch xuất nhập khẩu.

1.4. Rủi ro về lãi suất

Lãi suất được xem là một trong những công cụ quan trọng nhất và hữu dụng hàng đầu của chính sách tiền tệ. Về phía Công ty, rủi ro về lãi suất xảy ra do giá trị của các dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Dòng tiền đó có thể đến từ các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay nợ chịu lãi suất thả nổi,...

Bối cảnh thế giới: Mặt bằng lãi suất trên thế giới đã tăng khoảng 3%-4% trong năm qua.

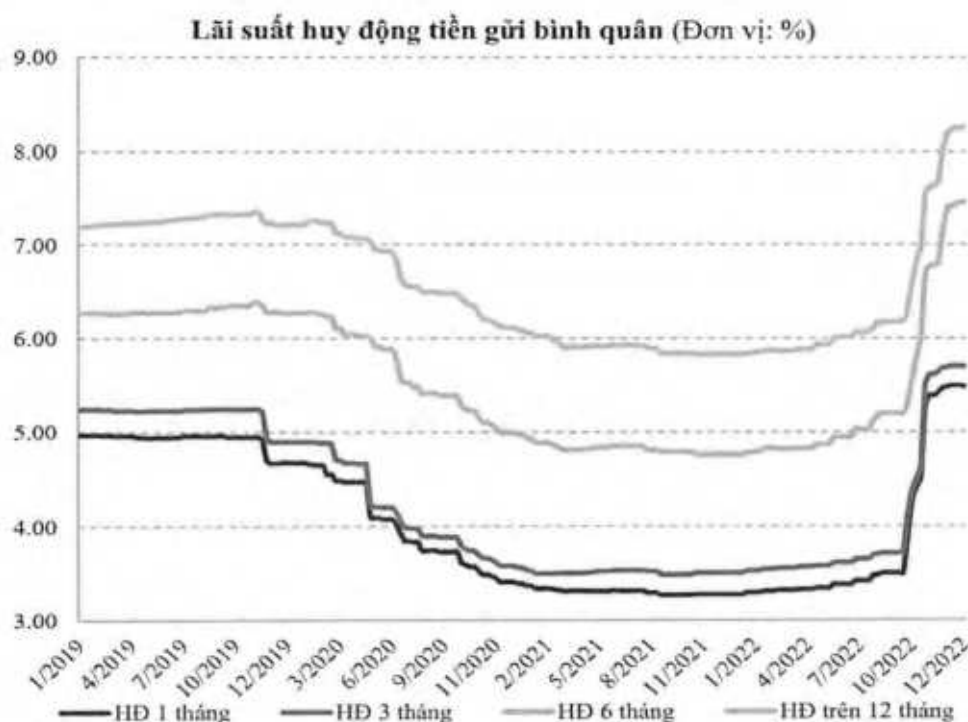
Bối cảnh trong nước: Dự nợ tín dụng năm 2022 ước tăng khoảng 14,5% so với đầu năm. Trong khi đó, huy động tiền gửi qua tổ chức và dân cư đạt mức tăng trưởng 5,99% tính đến 21/12. Mặt bằng lãi suất huy động tính từ đầu năm tới nay đã tăng khoảng 2,30%-2,70%/năm. VCBS cho rằng xu hướng tăng của lãi suất huy động cũng được xem là phản ứng hợp lý khi mặt bằng lãi suất ở nhiều quốc gia đang trong xu hướng tăng.

Dự báo 2023:

- **Lãi suất huy động dự báo tăng thêm ít nhất 1%-1,5%/năm:** Quá trình tăng lãi suất của các ngân hàng trung ương lớn trên thế giới tiếp diễn ít nhất cho tới tháng 6 năm 2023. Sau sự việc liên quan đến Ngân hàng TMCP Sài Gòn, Ngân hàng Nhà nước đã khẳng định ưu tiên cao nhất của là đảm bảo thanh khoản, giữ ổn định an toàn hệ thống. Tuy vậy, trong môi trường không thuận lợi, lãi suất còn dư địa tăng, ngân hàng thương mại cổ phần vừa và nhỏ sẽ buộc phải giữ mức lãi suất cao để đảm bảo nhu cầu huy động.
- **Dư địa tăng với lãi suất cho vay tiếp diễn** tuy nhiên có độ trễ và mức tăng có thể thấp hơn lãi suất huy động khi được kiểm soát chặt chẽ từ nhà điều hành. Biến động lãi suất cho vay có độ trễ so với lãi suất huy động. Do đó, năm 2023 lãi suất cho vay được dự báo còn dư địa tăng. Tuy nhiên, trong trường hợp lãi suất huy động tạo đỉnh trong nửa đầu 2023, lãi suất cho vay có thể ghi nhận mức tăng thấp hơn lãi suất huy động, tiếp tục có sự phân hóa mạnh giữa các ngành nghề, phân loại ưu tiên. Khả năng tiếp cận vốn của doanh nghiệp vẫn khó khăn hơn khi tỷ lệ hoàn vốn nội bộ đủ lớn để thực hiện dự án tăng lên. Đồng thời, rủi ro nợ xấu tăng lên

cùng hạn mức tín dụng không quá dư thừa khiến các ngân hàng thương mại sẽ lựa chọn kỹ càng hơn với danh mục phê duyệt tín dụng.

Như vậy, áp lực tăng lên mặt bằng lãi suất vẫn còn. Nhìn chung, lãi suất - chi phí đầu vào của nền kinh tế tăng là thông tin không tích cực với nền kinh tế. Cũng cần lưu ý thêm, xu hướng này cũng đã đang và sẽ được ghi nhận ở nhiều quốc gia khác trên thế giới. Điểm tích cực là việc Ngân hàng Nhà nước đã đưa ra thông điệp điều hành về việc tiếp tục điều hành linh hoạt, phối hợp chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách khác nhằm góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ, ngoại hối. Theo đó, trong điều kiện thuận lợi, lãi suất điều hành có thể không tăng thêm trong năm 2023 và mặt bằng lãi suất kỳ vọng sau khi đạt đỉnh trong nửa đầu 2023 sẽ đi ngang và dần hạ nhiệt nửa cuối năm 2023.



Nguồn: NHNN, NHTM, VCBS tổng hợp

Biện pháp phòng ngừa: Hiện nay Công ty đang duy trì tỷ lệ nợ vay/tổng tài sản khá thấp khoảng 4,86%. Do đó chi phí lãi vay của Công ty chỉ chiếm tỷ trọng thấp trong cơ cấu chi phí hàng năm (tương đương 0,56%), không ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động của Công ty. Tuy nhiên để hạn chế tác động từ tăng lãi suất, trong thời gian tới Công ty sẽ tối ưu hóa chi phí lãi vay thông qua cấu trúc lại các khoản nợ của các tổ chức tín dụng để duy trì tỷ lệ nợ vay/tổng tài sản tối ưu. Đồng thời sử dụng tiền lãi phát sinh từ các khoản tiền gửi có kỳ hạn để bù đắp một phần chi phí tài chính trong năm.

1.5. Rủi ro kinh tế khác

Tình hình kinh tế vĩ mô thế giới được dự báo sẽ gặp nhiều khó khăn trong bối cảnh địa chính trị Đông Âu căng thẳng, ảnh hưởng của dịch bệnh vẫn kéo dài, giá nhiên liệu tiếp tục duy trì ở mức cao kéo theo lạm phát của kinh tế toàn cầu. Ngân hàng trung ương các nước đang thực hiện nhiều biện pháp nhằm kiểm chế lạm phát thông qua chính sách tiền tệ thắt chặt. Sức mua tại thị trường châu Âu có dấu hiệu suy giảm, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động xuất khẩu của các nước đang phát triển như Việt Nam.

Tuy vậy, với làn sóng chuyển dịch đầu tư về Việt Nam, nhu cầu thuê đất với đầy đủ hạ tầng khu công nghiệp được dự báo tiếp tục tăng trong thời gian tới. Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được đánh giá ít chịu ảnh hưởng của rủi ro kinh tế hơn những công ty hoạt động trong các lĩnh vực khác.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh bởi hệ thống pháp luật và chính sách của Nhà nước, bao gồm: Luật Doanh nghiệp, các chính sách thuế, chính sách về giá bán điện, các cam kết hội nhập, các quy định về bảo vệ môi trường... Khi tham gia thị trường chứng khoán, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về thị trường chứng khoán.

Là một đất nước đang phát triển, các thể chế, chính sách cũng như pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên thường có sự thay đổi. Chính sách và pháp luật có tác động định hướng phát triển chung cho nền kinh tế cũng như cho các doanh nghiệp. Do đó, mỗi thay đổi về mặt chính sách và pháp luật có thể tạo cơ hội hay rủi ro cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Công ty luôn thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật có liên quan để nắm bắt kịp thời những thay đổi trong các quy định pháp luật, đồng thời giảm thiểu rủi ro cho Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp, SIP có thể gặp phải một số rủi ro liên quan đến tiến độ xây dựng, tiến độ thanh toán của khách hàng. Tuy nhiên, việc xây dựng các dự án đều do các đối tác hợp tác lâu năm với SIP thực hiện nên rủi ro được giảm thiểu. Đối với rủi ro tiến độ thanh toán của khách hàng thuê, các hợp đồng cho thuê của SIP hiện nay luôn bảo đảm tính pháp lý và tiến độ thanh toán tốt từ khách hàng do vậy Công ty có thể kiểm soát tốt được rủi ro này.

3.1. Rủi ro môi trường

Cùng với sự phát triển của các khu công nghiệp, nguy cơ xảy ra các rủi ro về môi trường cũng tăng cao như: rủi ro cháy nổ trong dự án, rủi ro vỡ các tuyến ống cấp, thoát nước, rủi ro sự cố các Trạm xử lý nước thải thứ cấp của khách hàng dẫn đến nước thải đầu ra vượt quy chuẩn về môi trường. Để hạn chế đến mức thấp nhất các rủi ro về môi trường, SIP tập trung triển khai xây dựng và nâng cấp các trạm xử lý nước thải tập trung công nghệ cao. Nước thải đầu ra được lấy mẫu tự động và truyền tín hiệu liên tục về trung tâm điều khiển cũng như Sở Tài nguyên môi trường nhằm theo dõi và kịp thời xử lý khi nước thải đầu ra vượt ngưỡng cho phép. Ngoài ra, SIP cũng xây dựng các quy trình ứng phó sự cố về môi trường, công tác quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO nhằm đảm bảo môi trường xung quanh không bị ảnh hưởng bởi các hoạt động của Công ty cũng như các đơn vị hoạt động trong khu công nghiệp

3.2. Rủi ro do thay đổi chính sách quản lý về hoạt động đầu tư kinh doanh Khu công nghiệp

Đây là rủi ro ảnh hưởng lớn nhất đối với các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh và phát triển Khu công nghiệp bao gồm 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 về ưu đãi cho các nhà đầu tư; các quy định ưu đãi không rõ ràng gây hiểu lầm giữa cơ quan chức năng và chủ 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...

Hiện nay Bộ Kế hoạch và Đầu tư cùng Chính phủ đã xem xét nhiệm vụ trọng tâm là tiếp tục



cải thiện môi trường đầu tư – kinh doanh để nâng cao hiệu quả trong công tác quản lý tại các KCN nhằm xử lý kịp thời khó khăn vướng mắc liên quan tới các vấn đề đầu tư, xây dựng, môi trường, đất đai... Tuy nhiên việc hoàn thiện cơ chế chính sách giúp phát triển các KCN là quá trình mất nhiều thời gian và đòi hỏi sự phối hợp giữa các doanh nghiệp với cơ quan chức năng.

Công ty cũng đã trải qua các loại rủi ro này trong quá trình xây dựng và phát triển KCN, tuy nhiên Công ty đã giải quyết và đề phòng rủi ro bằng cách 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. Bên cạnh đó Công ty cũng thực hiện báo cáo, góp ý với cơ quan chức năng trên tinh thần đóng góp xây dựng để có thể thấy được lợi ích, thiệt hại khi chính sách liên tục thay đổi. Vì vậy Công ty không bị ảnh hưởng nhiều bởi rủi ro này.

4. Rủi ro khác

4.1. Rủi ro biến động giá cổ phiếu

Việc niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh là một xu hướng tất yếu nhằm nâng cao giá trị cho các cổ đông thông qua việc tăng tính thanh khoản và nâng cao hoạt động Quản trị, qua đó nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, giá cổ phiếu sẽ biến động không chỉ phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh nội tại mà còn chịu sự tác động từ biến động chung của thị trường chứng khoán.

Như đã đề cập tại phần rủi ro lãi suất và tỷ giá, việc Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) liên tục tăng lãi suất với mức độ lớn, tần suất dày đặc trong thời gian qua và theo đó khiến cho USD lên giá mạnh mẽ so với tất cả các đồng tiền khác trên thị trường đã gây áp lực đáng kể lên các cân đối kinh tế vĩ mô lớn của Việt Nam - cụ thể là tạo áp lực lên sự ổn định tỷ giá của VND so với USD, mục tiêu lạm phát và mặt bằng lãi suất. Với việc đã tăng lãi suất của FED nhiều khả năng sẽ vẫn tiếp tục trong năm 2023 - dù mức độ tăng và tần suất có thể sẽ chậm lại so với nửa cuối năm 2022 – thì thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2023 nhiều khả năng sẽ có xu hướng dao động đi ngang trong biên độ lớn về điểm số, với thanh khoản bình quân nhiều khả năng sẽ thấp hơn đáng kể so với 2022. Dự báo cụ thể như sau:

- Chỉ số VN Index dao động trong vùng điểm số khoảng 900 – 1.200 điểm, với mức cao nhất của chỉ số có thể lên đến 1.250 điểm – tương đương giảm gần 18% so với mức đỉnh của năm 2022. Tuy nhiên, chỉ số cũng có thể sẽ có lúc rơi xuống khoảng 900 điểm trong bối cảnh FED vẫn tiếp tục lộ trình tăng lãi suất trong nửa đầu năm 2023.

- Khối lượng giao dịch trung bình trong nửa đầu năm 2022 ở mức cao khi mà VN Index vẫn ở vùng 1.500 điểm. Tuy nhiên, thanh khoản đã sụt giảm mạnh về nửa cuối năm 2022 theo đà giảm của thị trường cũng như những khó khăn chung về dòng tiền trên thị trường (việc siết hoạt động huy động và sử dụng vốn sai mục đích thông qua phát hành trái phiếu doanh nghiệp, các ngân hàng dừng giải ngân mới do đã hết hạn mức tín dụng được NHNN phân bổ từ đầu năm,...). Khối lượng giao dịch bình quân trong năm 2023 được kỳ vọng sẽ tương đương với mức bình quân trong những tháng cuối năm 2022 và đạt bình quân khoảng 600 - 650 triệu cổ phiếu mỗi phiên trên cả ba sàn, tương ứng giảm hơn 20-25% so với cùng kỳ năm trước.

Tương ứng với đà giảm của giá cổ phiếu theo chỉ số VN Index, giá trị giao dịch trung bình

năm 2023 cũng được kỳ vọng giảm 35%-45% so với năm 2022, tương ứng với giá trị giao dịch trung bình mỗi phiên dự báo đạt khoảng 12.000 – 14.000 tỷ đồng một phiên trên cả ba sàn.

Đây là rủi ro khách quan ngoài tầm kiểm soát của Công ty do diễn động giá của cổ phiếu chịu nhiều ảnh hưởng từ các yếu tố kinh tế vĩ mô, vĩ mô cũng như cung – cầu của thị trường chứng khoán.

4.2. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trên, Công ty còn chịu các rủi ro khác như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Để hạn chế rủi ro, Công ty cần thu thập, nắm bắt kịp thời thông tin về những diễn biến tình hình kinh tế, chính trị, xã hội và thời tiết để lên kế hoạch điều hành Công ty một cách tối ưu, phù hợp với tình hình chung.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức niêm yết

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Ông Trần Mạnh Hùng | Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị |
| Ông Lư Thanh Nhã | Chức vụ: Tổng Giám đốc |
| Ông Nguyễn Thành Đạt | Chức vụ: Kế toán trưởng |
| Bà Huỳnh Như Ngọc | Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát |

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

| | |
|---------------------------|---|
| Ông Trần Quốc Việt | Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Hồ Chí Minh |
|---------------------------|---|

(Theo Giấy ủy quyền số 31/2020/UQ-VCBS-KSNB ngày 09/07/2020 của Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

| Từ viết tắt | Giải nghĩa |
|--------------------------------|--|
| BCTC | Báo cáo tài chính |
| BHXH | Bảo hiểm xã hội |
| BHYT | Bảo hiểm y tế |
| BKS | Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG |
| CBCNV | Cán bộ công nhân viên |
| Cổ phiếu | Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG |
| DTT | Doanh thu thuần |
| ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG |
| Điều lệ | Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG |
| Giấy CNĐKDN | Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp |
| HDQT | Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG |
| SGDCK | Sở Giao dịch Chứng khoán |
| Thuế TNDN | Thuế thu nhập doanh nghiệp |
| TMCP | Thương mại cổ phần |
| Tổ chức niêm yết/ Công ty/ SIP | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG |
| Tổ chức tư vấn/VCBS | Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam |
| TSCĐ | Tài sản cố định |
| UBCKNN | Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước |
| Vốn điều lệ | Là số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi nhận vào điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG |
| NLĐ | Người lao động |

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG**
- Tên Tiếng Anh : SAIGON VRG INVESTMENT CORPORATION
- Tên viết tắt : SVRG CORP
- Trụ sở chính : Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (028) 3847 9374 Fax: (028) 3847 9272
- Email : info@saigonvrg.com.vn Website : www.saigonvrg.com.vn
- Logo :



SAIGON VRG

- Giấy CNĐKDN : Số 0305268812 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 24/10/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 09/12/2022.
- Người đại diện theo pháp luật:
 1. Ông **Trần Mạnh Hùng** - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
 2. Ông **Lư Thanh Nhã** – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Vốn điều lệ đăng ký: 909.041.460.000 đồng (*Chín trăm lẻ chín tỷ không trăm bốn mươi một triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*)
- Vốn điều lệ thực góp: 909.041.460.000 đồng (*Chín trăm lẻ chín tỷ không trăm bốn mươi một triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng*)
- Thời điểm trở thành công ty đại chúng: 03/01/2019
- Ngành kinh doanh:

| STT | Ngành kinh doanh | Mã ngành |
|-----|--|----------|
| 1 | Thu gom rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở) (Trừ dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ hộ gia đình) | 3812 |
| 2 | Xử lý và tiêu hủy rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở) (Trừ dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ hộ gia đình) | 3821 |
| 3 | Xử lý và tiêu hủy rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở) (Trừ dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ hộ gia đình) | 3822 |
| 4 | Tái chế phế liệu (không hoạt động tại trụ sở) | 3830 |
| 5 | Hoạt động dịch vụ trồng trọt (không hoạt động tại trụ sở) | 0161 |
| 6 | Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng (Chi tiết: sản xuất nước khoáng, nước tinh khiết đóng chai) | 1104 |
| 7 | Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn (không hoạt động tại trụ sở) | 3311 |

| STT | Ngành kinh doanh | Mã ngành |
|-----|--|----------|
| 8 | Sửa chữa thiết bị điện (không hoạt động tại trụ sở) | 3314 |
| 9 | Khai thác, xử lý và cung cấp nước (Chi tiết: sản xuất và phân phối nước phục vụ sinh hoạt và sản xuất) | 3600 |
| 10 | Thoát nước và xử lý nước thải. Chi tiết: dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở) | 3700 |
| 11 | Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: san lấp mặt bằng (không hoạt động tại trụ sở) | 4312 |
| 12 | Lắp đặt hệ thống điện (không hoạt động tại trụ sở) | 4321 |
| 13 | Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (không hoạt động tại trụ sở) | 4329 |
| 14 | Hoàn thiện công trình xây dựng (không hoạt động tại trụ sở) | 4330 |
| 15 | Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (không hoạt động tại trụ sở) | 4390 |
| 16 | Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (không hoạt động tại trụ sở) (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải) | 4620 |
| 17 | Bán buôn thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở) (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải) | 4632 |
| 18 | Bán buôn đồ uống (không hoạt động tại trụ sở) (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải) | 4633 |
| 19 | Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình trừ dược phẩm (không hoạt động tại trụ sở) (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải) | 4649 |
| 20 | Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (trừ kinh doanh dầu khí dầu mỏ hóa lỏng LPG tại TP HCM và không hoạt động tại trụ sở) (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải) | 4661 |

| STT | Ngành kinh doanh | Mã ngành |
|-----|---|-----------------|
| 21 | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở) | 4663 |
| 22 | Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Bán buôn cao su, bán buôn chuyên ngành khác chưa được phân vào đâu (không hoạt động tại trụ sở) (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải) | 4669 |
| 23 | Vận tải hành khách đường bộ khác. Chi tiết: Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng (không hoạt động tại trụ sở) | 4932 |
| 24 | Bốc xếp hàng hóa. Chi tiết: Dịch vụ xếp dỡ container (không hoạt động tại trụ sở) | 5224 |
| 25 | Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết: Dịch vụ giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu (không hoạt động tại trụ sở) (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải) | 5229 |
| 26 | Cơ sở lưu trú khác Chi tiết: khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở) | 5590 |
| 27 | Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở) | 5610 |
| 28 | Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan (không hoạt động tại trụ sở) | 6311 |
| 29 | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp; Đầu tư xây dựng, kinh doanh khu dân cư, nhà ở, trung tâm thương mại; Kinh doanh kho bãi; Đầu tư xây dựng và khai thác cảng; Kinh doanh bất động sản; Cho thuê kho bãi, nhà xưởng, văn phòng. (không hoạt động tại trụ sở) (Trừ đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng) | 6810 (Chính) |
| 30 | Cho thuê xe có động cơ (không hoạt động tại trụ sở) | 7710 |
| 31 | Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm. Chi tiết: Hoạt động của các đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm (không hoạt động tại trụ sở) (Trừ dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng) | 7810 |
| 32 | Cung ứng và quản lý nguồn lao động. Chi tiết: cung ứng và quản lý nguồn lao động trong nước (trừ cho thuê lại lao động, không hoạt động tại trụ sở) (Trừ dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng) | 7830 |
| 33 | Vệ sinh chung nhà cửa (không hoạt động tại trụ sở) | 8121 |
| 34 | Xây dựng công trình công ích khác (không hoạt động tại trụ sở) | 4229 |
| 35 | Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (không hoạt động tại trụ sở) | 8130 |

| STT | Ngành kinh doanh | Mã ngành |
|-----|--|----------|
| 36 | Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp (không hoạt động tại trụ sở) | 8211 |
| 37 | Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (không hoạt động tại trụ sở) | 4299 |
| 38 | Chăn nuôi gia cầm (không hoạt động tại trụ sở) | 0146 |
| 39 | Sản xuất khác chưa được phân vào đâu (chi tiết: sản xuất vật liệu xây dựng) | 3290 |
| 40 | Chăn nuôi khác (không hoạt động tại trụ sở) | 0149 |
| 41 | Sản xuất điện (không hoạt động tại trụ sở) (trừ hoạt động truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế-xã hội) | 3511 |
| 42 | Trồng trọt, chăn nuôi tổng hợp (không hoạt động tại trụ sở) | 0150 |
| 43 | Truyền tải và phân phối điện (không hoạt động tại trụ sở) (trừ hoạt động truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia; xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế-xã hội) | 3512 |
| 44 | Hoạt động dịch vụ chăn nuôi (không hoạt động tại trụ sở) | 0162 |
| 45 | Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển) | 4933 |
| 46 | Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu bằng đường ống (không hoạt động tại trụ sở) | 3520 |
| 47 | Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác. Chi tiết: dịch vụ xử lý chất thải, vệ sinh môi trường (không hoạt động tại trụ sở) | 3900 |
| 48 | Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét. Chi tiết: khai thác đá, cát, sỏi, đất san lấp. | 0810 |
| 49 | Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hòa không khí và sản xuất nước đá (không hoạt động tại trụ sở) | 3530 |
| 50 | Xây dựng nhà để ở (không hoạt động tại trụ sở) | 4101 |
| 51 | Thu gom rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở) (Trừ dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ hộ gia đình) | 3811 |
| 52 | Xây dựng nhà không để ở (không hoạt động tại trụ sở) | 4102 |
| 53 | Nuôi trồng thủy sản nội địa (không hoạt động tại trụ sở) | 0322 |
| 54 | Kho bãi và lưu giữ hàng hóa. Chi tiết: Lưu trữ hàng hóa (trừ kinh doanh kho bãi) | 5210 |
| 55 | Trồng cây hàng năm khác (không hoạt động tại trụ sở) | 0119 |
| 56 | Trồng cây ăn quả (không hoạt động tại trụ sở) | 0121 |
| 57 | Điều hành tua du lịch. Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa (không hoạt động tại trụ sở) | 7912 |
| 58 | Trồng cây điều (không hoạt động tại trụ sở) | 0123 |
| 59 | Trồng cây hồ tiêu (không hoạt động tại trụ sở) | 0124 |
| 60 | Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: khách sạn, biệt thự du lịch, căn hộ du lịch, nhà nghỉ du lịch, nhà ở có phòng cho khách du lịch thuê (không hoạt động tại trụ sở) | 5510 |
| 61 | Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ | 1610 |
| 62 | Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác | 1621 |
| 63 | Trồng cây cao su (không hoạt động tại trụ sở) | 0125 |
| 64 | Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa (không hoạt động tại trụ sở) | 0118 |
| 65 | Sản xuất đồ gỗ xây dựng | 1622 |
| 66 | Trồng cây cà phê (không hoạt động tại trụ sở) | 0126 |

| STT | Ngành kinh doanh | Mã ngành |
|-----|--|----------|
| 67 | Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện | 1629 |
| 68 | Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí (trừ lắp đặt thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy sản) | 4322 |
| 69 | Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa. Chi tiết: Đại lý bán hàng hóa; Môi giới bán hàng hóa (trừ môi giới bất động sản) (trừ thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối đối với các hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: thuốc lá và xì gà, sách, báo và tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải) | 4610 |
| 70 | Sản xuất than cốc (không hoạt động tại trụ sở) | 1910 |
| 71 | Sản xuất bao bì bằng gỗ | 1623 |
| 72 | Trồng cây chè (không hoạt động tại trụ sở) | 0127 |
| 73 | Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ (không hoạt động tại trụ sở) | 2012 |
| 74 | Trồng cây lâu năm khác (không hoạt động tại trụ sở) | 0129 |
| 75 | Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (không hoạt động tại trụ sở) | 7730 |
| 76 | Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (không hoạt động tại trụ sở) | 8129 |
| 77 | Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm (không hoạt động tại trụ sở) | 0131 |
| 78 | Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm (không hoạt động tại trụ sở) | 0132 |
| 79 | Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn (không hoạt động tại trụ sở) | 0145 |

1.2 Quá trình hình thành, 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.
- 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 KCN Đông Nam và giai đoạn 1 KCN Phước Đông, 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,

tiếp tục đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các KCN, đồng thời tiếp tục phát triển các dịch vụ phục vụ nhà đầu tư và tăng nguồn thu cho Công ty.

1.3 Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty

Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty được thể hiện qua bảng sau:

Bảng 1: Quá trình tăng vốn của Công ty

| Lần | Thời gian hoàn thành đợt phát hành | Vốn điều lệ tăng thêm | Vốn điều lệ sau phát hành | Hình thức phát hành | Cơ sở pháp lý |
|-----|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--|---|
| 1 | 24/10/2007 | 250.000.000.000 | 250.000.000.000 | Thành lập công ty | - Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh 4103008227 được cấp lần đầu ngày 24/10/2007. |
| 2 | 10/12/2008 | 350.000.000.000 | 600.000.000.000 | Phát hành cho Cổ đông hiện hữu | - Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103008227 cấp lần thứ 01 ngày 10/12/2008. - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 57/QĐ-VRG ngày 24/11/2008. |
| 3 | Năm 2015 | 10.481.950.000 | 610.481.950.000 | Phát hành cổ phiếu thưởng cho Ban điều hành và cán bộ chủ chốt | - 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 cổ phiếu thưởng cho cán bộ nhân viên chủ chốt | - Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103008227 cấp lần thứ 11 ngày 08/11/2017. - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1604/QĐ-VRG ngày 22/12/2016. |
| 5 | 22/05/2018 | 30.000.000.000 | 690.481.950.000 | Phát hành | - Giấy Chứng nhận |

| Lần | Thời gian hoàn thành đợt phát hành | Vốn điều lệ tăng thêm | Vốn điều lệ sau phát hành | Hình thức phát hành | Cơ sở pháp lý |
|-----|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--|--|
| | | | | cho Cán bộ nhân viên | <p>Đăng ký Doanh nghiệp số 4103008227 cấp lần thứ 12 ngày 22/05/2018.</p> <p>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 451/QĐ-VRG ngày 30/03/2018.</p> |
| 6 | 02/11/2020 | 103.571.620.000 | 794.053.570.000 | Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu | <p>- Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103008227 cấp lần thứ 14 ngày 02/11/2020.</p> <p>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1348/SIP-NQ ĐHĐCĐ ngày 26/06/2020.</p> <p>- Văn bản của UBCKNN ngày 16/07/2020 xác nhận việc đã nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.</p> |
| 7 | 08/09/2021 | 119.106.820.000 | 913.160.390.000 | Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu | <p>- Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103008227 cấp lần thứ 15 ngày 11/02/2022.</p> <p>- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1472/NQ ĐHĐCĐ-SVI ngày 28/06/2021.</p> |

| Lần | Thời gian hoàn thành đợt phát hành | Vốn điều lệ tăng thêm | Vốn điều lệ sau phát hành | Hình thức phát hành | Cơ sở pháp lý |
|-----|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|--|---|
| | | | | | <ul style="list-style-type: none"> - Văn bản của UBCKNN ngày 18/08/2021 xác nhận việc đã nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu. - Báo cáo kết quả phát hành số 2211/BC-SVI ngày 13/09/2021 của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG; - Văn bản số 5503/UBCK-QLCB ngày 23/09/2021 của UBCKNN xác nhận đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu đầy đủ của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG do UBCKNN cấp. |
| 8 | 01/11/2021 | 15.881.070.000 | 929.041.460.000 | Phát hành cổ phiếu thương cho Cán bộ nhân viên | <ul style="list-style-type: none"> - Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4103008227 cấp lần thứ 16 ngày 24/02/2022. - Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1472/NQ ĐHĐCĐ-SVI ngày 28/06/2021. - Văn bản của UBCKNN ngày 18/08/2021 Về việc |

| Lần | Thời gian hoàn thành đợt phát hành | Vốn điều lệ tăng thêm | Vốn điều lệ sau phát hành | Hình thức phát hành | Cơ sở pháp lý |
|-----|------------------------------------|-----------------------|---------------------------|---------------------|--|
| | | | | | <p>nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - BC kết quả phát hành số 2565/BC-SVI ngày 1/11/2021 của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG; - Văn bản số 7534/UBCK-QLCB ngày 17/11/2021 của UBCKNN xác nhận đã nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG. |

Bảng 2: 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"> - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103008227 cấp lần thứ 18 ngày 09/12/2022; - Văn bản số 6653/UBCK-QLCB ngày 05/10/2022 của UBCKNN về việc mua lại cổ phiếu |

| 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 |
|-----|------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|---|
| | | | | | của Công ty CTCP Sài Gòn VRG; - Báo cáo kết quả mua lại cổ phiếu số 2212/TB-SVI ngày 11/11/2022 của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG; - 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. |

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

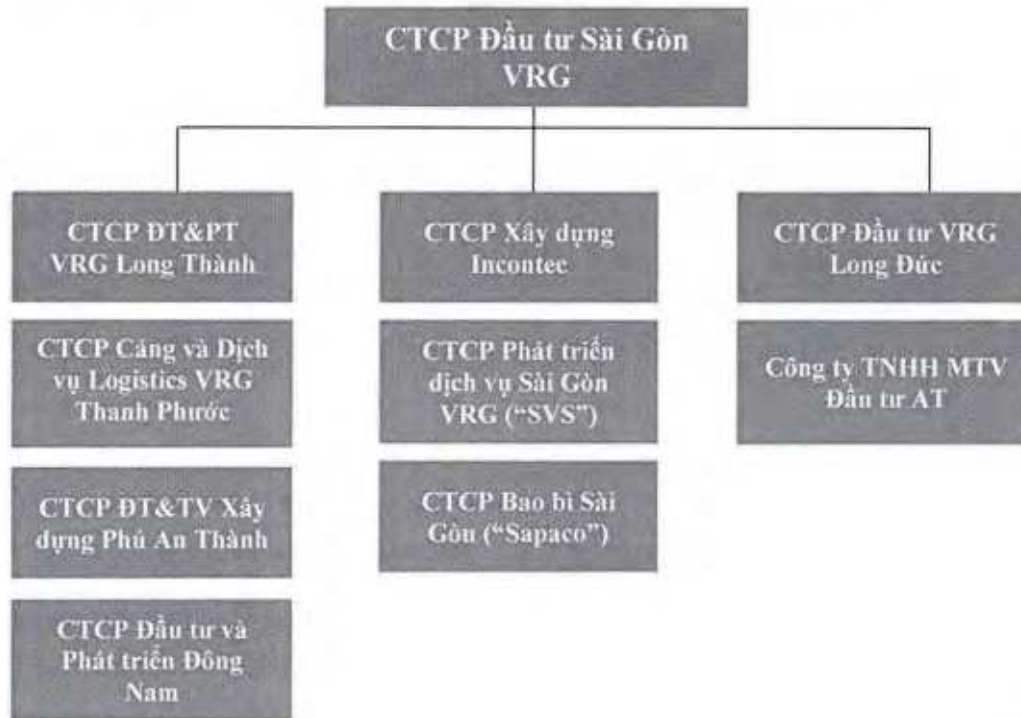
Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (Mã chứng khoán: SIP), là doanh nghiệp được tổ chức dưới hình thức công ty cổ phần.

Công ty hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, có con dấu, biểu tượng, điều lệ tổ chức và hoạt động, có chi nhánh, văn phòng đại diện theo quy định của pháp luật, được mở tài khoản tại các ngân hàng; trực tiếp thực hiện các hoạt động sản xuất - kinh doanh và đầu tư vốn vào các công ty con, công ty liên kết.

Cơ cấu tổ chức của SIP gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội Đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, và các phòng chuyên môn nghiệp vụ.

Tại thời điểm 31/03/2023 Công ty có 9 công ty con (trong đó có 2 công ty con gián tiếp là CTCP Đầu tư VRG Long Đức và Công ty TNHH MTV AT).

Cơ cấu tổ chức của Công ty được thể hiện theo sơ đồ dưới đây:



(Nguồn: SIP)

2.1 Công ty mẹ: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (028) 3847 9374
- Fax: (028) 3847 9272
- Website: <https://saigonvrg.com.vn>
- Email: info@saigonvrg.com.vn

2.2 Các công ty con

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô E, KCN Lộc An - Bình Sơn, xã Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
- Điện thoại: 02513527544
- Vốn điều lệ: 400.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 3600967115 do SKHĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 02/01/2008 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh

Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước

- Địa chỉ trụ sở chính: Đường DC1, tổ 17, ấp Trâm Vàng 2, xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.
- Điện thoại: 0276888884
- Vốn điều lệ: 226.295.000.000 đồng

- Giấy chứng nhận ĐKKD số 3901168677 do SKHĐT tỉnh Tây Ninh cấp ngày 12/08/2013 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 89A đường Hòa Hưng, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại: 028 39102423
- Vốn điều lệ: 38.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303047367 do SKHĐT TP.HCM cấp ngày 03/01/2009 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam

- Địa chỉ trụ sở chính: 67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 02837350039
- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0312228049 do SKHĐT TP.HCM cấp ngày 08/04/2013 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh

Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec

- Địa chỉ trụ sở chính: TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 0283892888.
- Vốn điều lệ: 310.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0313685048 do SKHĐT TP.HCM cấp ngày 10/03/2016 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh

Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô TT2-1 đường D1 KCN Đông Nam, xã Hòa Phú, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại: 02838479374
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0313765487 do SKHĐT TP.HCM cấp ngày 20/04/2016 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh

Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô III-13 Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, đường số 13, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Tp.Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 02838155581
- Vốn điều lệ: 85.000.000.000 đồng

- Giấy chứng nhận ĐKKD số 4106000035 do SKHĐT Tp.HCM cấp ngày 05/02/2004 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh

Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức

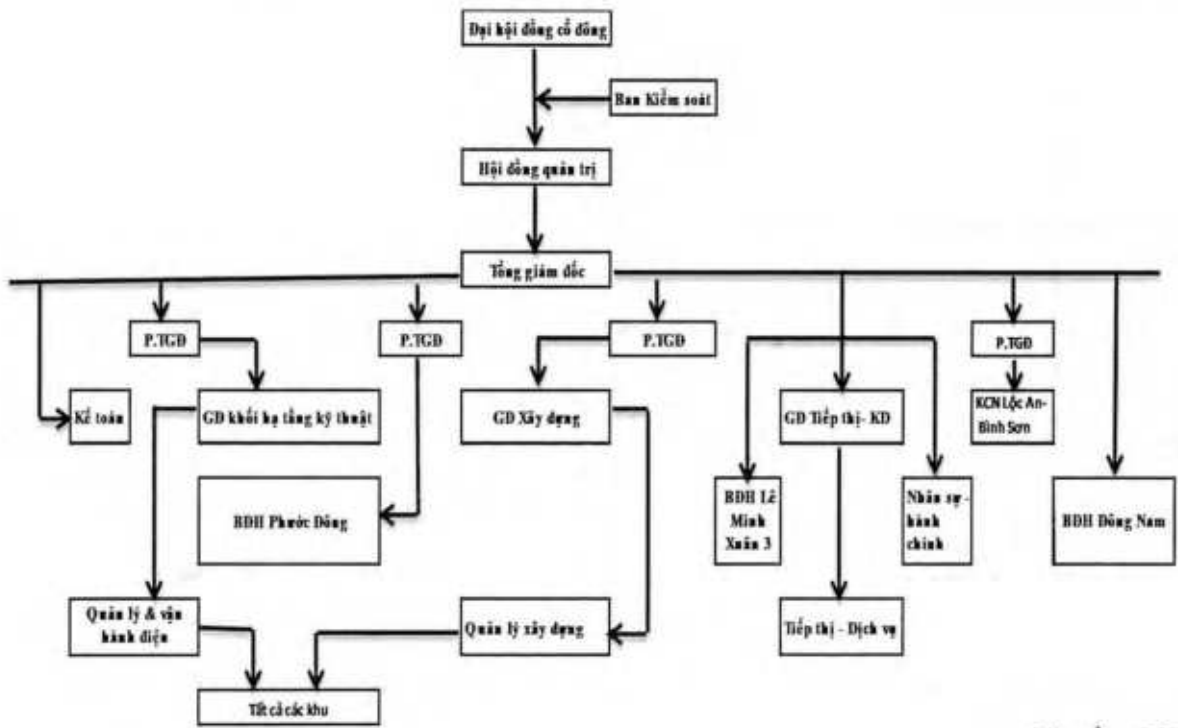
- Địa chỉ trụ sở chính: Lô A, KCN Lộc An - Bình Sơn, xã Lộc An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Điện thoại: 0903935072
- Vốn điều lệ: 235.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 3603289852 do SKHĐT tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16/06/2015 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh.

Công ty TNHH MTV Đầu tư AT

- Địa chỉ trụ sở chính: 212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 08, Quận Phú Nhuận, TP HCM, Việt Nam
- Điện thoại: 0934466384
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng
- Giấy chứng nhận ĐKKD số 0316099651 do SKHĐT Tp.HCM cấp ngày 09/01/2020 và các Giấy CNĐKKD điều chỉnh

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty như sau:



(Nguồn: SIP)

a. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định, trong đó có quyền bầu, bãi miễn thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát hoặc các chức danh khác thuộc thẩm quyền quản lý của Đại hội đồng cổ đông. Cụ thể, Đại hội đồng cổ đông có các quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: thông qua báo cáo tài chính, báo cáo BKS, báo cáo HĐQT; thông qua kế hoạch phát triển; quyết định mức cổ tức hàng năm; bầu và bãi nhiệm thành viên HĐQT, BKS; và các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.

b. Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý SIP, có toàn quyền nhân danh SIP để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của SIP, trừ những thẩm quyền thuộc Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng Quản trị có các thành viên do Đại hội đồng cổ đông quyết định theo từng kỳ Đại hội. Số lượng thành viên HĐQT hiện nay là 05 người.

Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do luật pháp, Điều lệ Công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng Quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ chính như sau: Quản lý hoạt động kinh doanh; giám sát ban điều hành; bổ nhiệm và bãi nhiệm Tổng giám đốc và Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng theo đề nghị của TGD; cùng với các quyền và nhiệm vụ khác do Điều lệ quy định.

c. Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, Quản trị nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông; Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính toàn SIP. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Bộ máy quản lý.

Số lượng thành viên Ban Kiểm soát hiện nay gồm 03 người, nhiệm kỳ 05 năm.

Ban kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ SIP, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

- Giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tính hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm và 6 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp thường niên ĐHĐCĐ; Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch cần có phê duyệt của HĐQT hoặc ĐHĐCĐ;
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của công ty;
- Xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác của công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của công ty bất cứ khi nào xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết của ĐHĐCĐ hoặc theo yêu cầu của cổ đông;
- Kiến nghị HĐQT hoặc ĐHĐCĐ các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Khi phát hiện có thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc vi phạm nghĩa vụ của người quản lý công ty thì phải thông báo bằng văn bản với HĐQT, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;
- Có quyền tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT và các cuộc họp khác của SIP;
- Có quyền sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của SIP để thực hiện các nhiệm vụ được giao;
- BKS có thể tham khảo ý kiến của HĐQT trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên ĐHĐCĐ;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ SIP và nghị quyết của ĐHĐCĐ.

d. Ban Tổng Giám đốc

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trực thuộc sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thực hiện bằng nghị quyết Hội đồng quản trị được thông qua một cách hợp thức.

e. Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao

f. Các phòng ban, đơn vị trong Công ty

Các phòng, ban chức năng chuyên môn bao gồm 10 phòng, ban:

- ❖ **Phòng Quản lý xây dựng:**
 - Tham mưu, giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc lựa chọn địa điểm, thiết lập và thẩm định và trình phê duyệt dự án đầu tư (hoặc phương án đầu tư, báo cáo đầu tư xây dựng công trình).
 - Quản lý, theo dõi và triển khai thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư các dự án của Công ty.
 - Tham mưu giúp Tổng giám đốc tổ chức quản lý thi công xây dựng công trình.
 - Quản lý đấu thầu.
 - Quản lý hợp đồng.
 - Phối hợp với các phòng ban liên quan, đề xuất các vấn đề liên quan đến việc đầu tư xây dựng các công trình mới, cải tạo các công trình đã xây dựng.
 - Phối hợp với Phòng Tài chính - Kế toán, lập tiến độ nhu cầu vốn các dự án, đề xuất Tổng Giám đốc xét duyệt, thanh toán theo tiến độ các dự án.
 - Lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu có liên quan đến các dự án.
 - Thực hiện chế độ báo cáo, chế độ giao ban hàng tuần, hàng tháng về tiến độ, khối lượng (chi phí), và chất lượng thực hiện các dự án thuộc phòng quản lý.
- ❖ **Xí nghiệp xây dựng:**
 - Thi công các công trình kỹ thuật hạ tầng, bao gồm: san nền làm đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, các công trình nhà xưởng, nhà máy, cầu cảng, các công trình công nghiệp, dân dụng, nhà ở...
 - Thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình, thi công xây dựng, nghiệm thu (về khối lượng, chất lượng), bàn giao, bảo hành, bảo trì công trình xây dựng.
 - Tổ chức thực hiện các yêu cầu về sửa chữa, cải tạo nâng cấp, đảm bảo chất lượng công trình khi đưa vào sử dụng.
 - Tham gia đấu thầu, nhận thầu và tổ chức thi công.
 - Quản lý và điều động Đội xe cơ giới, các thiết bị máy móc, vật tư thi công, phục vụ công tác thi công.
 - Quản lý nhân sự và tài sản xí nghiệp, quản lý nhập xuất vật

- tư, nguyên vật liệu theo quy định.
- ❖ Phòng tiện ích công cộng:
 - Tham mưu giúp Tổng Giám đốc về quản lý hoạt động công ích tại các KCN, nhằm phục vụ nhu cầu của nhà đầu tư, người lao động trong KCN.
 - Tham mưu Tổng Giám đốc và điều hành các hoạt động về quản lý đất dự án của Công ty.
 - Cung cấp nhân lực quản lý các hạ tầng xã hội theo phương thức “dịch vụ không thu”, giúp Ban điều hành KCN và các phòng ban chức năng trong công tác điều hành hoạt động của hạ tầng KCN.
 - Phối hợp phòng ban chức năng nhằm cung cấp nhân lực và quản lý tài sản, thực hiện các hợp đồng dịch vụ trong KCN.
 - Chịu trách nhiệm về công tác an ninh nội bộ; quản lý điều hành hoạt động bảo vệ, phòng cháy chữa cháy, cấp cứu và các hoạt động an toàn nhân lực, tài sản trong KCN.
 - Chịu trách nhiệm về cảnh quan, vệ sinh môi trường; quản lý tài sản cây xanh, cảnh quan KCN; điều hành hoạt động ươm trồng, chăm sóc cây xanh trong KCN.
 - Phối hợp với các phòng ban khác cung cấp đầy đủ các dịch vụ công ích cho khách hàng.
 - Điều phối nhân lực quản lý kho, bến, bãi; cung cấp nguyên vật liệu cho hoạt động tiện ích công cộng.
 - Lưu trữ hồ sơ sổ sách, chứng từ, tài liệu có liên quan hoạt động của phòng.
 - Quản lý sử dụng nhân lực, tài sản được giao để phục vụ hoạt động của phòng. Tổng hợp báo cáo kết quả hoạt động hàng tuần, tháng, quý, năm
 - ❖ Phòng Tài chính Kế toán:
 - Tham mưu giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo, quản lý điều hành công tác tài chính kế toán và hạch toán kế toán. Xúc tiến huy động nguồn vốn và quản lý công tác đầu tư tài chính.
 - Xây dựng, hướng dẫn, theo dõi và kiểm tra việc thực hiện các quy chế tài chính, quy chế chi tiêu - quản lý quỹ và những quy định khác về chi phí áp dụng trong nội bộ Công ty.
 - Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu chi tài chính, việc sử dụng tài sản, vật tư, tiền

vốn; phát hiện và ngăn ngừa kịp thời những hiện tượng lãng phí, vi phạm chế độ, quy định về tài chính của Công ty.

- Theo dõi, cập nhật, báo cáo đầy đủ, kịp thời, chính xác tình hình sử dụng quản lý các quỹ, tài sản, vật tư, các nguồn vốn, quá trình và kết quả hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty.
 - Tham mưu giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo, quản lý điều hành công tác tài chính kế toán; xúc tiến huy động vốn và quản lý công tác đầu tư tài chính;
 - Thanh quyết toán các chi phí hoạt động, chi phí phục vụ sản xuất kinh doanh và chi phí đầu tư các dự án theo quy định.
 - Chủ trì công tác quyết toán, kiểm toán đúng kỳ hạn; Chủ trì công tác kiểm kê tài sản; Tổng hợp, lập báo cáo thống kê về tài chính, kế toán.
 - Bảo quản, lưu trữ các tài liệu kế toán, tài chính, chứng từ có giá, giữ bí mật các tài liệu và số liệu này, cung cấp khi có yêu cầu của Tổng Giám đốc.
 - Thực hiện chế độ báo cáo theo quy định
- ❖ Phòng tiếp thị:
- Tham mưu giúp Tổng Giám đốc về hoạch định chiến lược kinh doanh và tiếp thị của Công ty; xây dựng kế hoạch giải pháp và tổ chức thực hiện các mục tiêu của chiến lược kinh doanh và tiếp thị.
 - Tham mưu xây dựng chính sách đặc thù với khách hàng của Công ty; kế hoạch chăm sóc từng loại khách hàng và thiết lập hệ thống chuẩn tiếp cận từng nhóm khách hàng.
 - Tiếp thị, phát triển kinh doanh các dự án Công ty; thu thập, dự báo và đánh giá thông tin về khách hàng, thị trường và đối thủ cạnh tranh.
 - Xây dựng các kênh thông tin về dự án Công ty, đồng thời quản lý các thông tin liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua các hệ thống thông tin.
 - Tổ chức các chiến dịch marketing về hình ảnh công ty, giới thiệu dự án, mời gọi đầu tư,...
 - Phối hợp với các phòng ban khác cung cấp đầy đủ các dịch vụ cho Khách hàng.
 - Lưu trữ, quản lý hệ thống thông tin khách hàng

- ❖ Phòng dịch vụ khách hàng
 - Tham mưu giúp Tổng Giám đốc về quản lý hoạt động dịch vụ có thu phục vụ nhu cầu của nhà đầu tư từ khi thuê đất, tiến hành xây dựng nhà máy và chính thức đi vào hoạt động và các dịch vụ có thu khác trong KCN.
 - Tham mưu cho Tổng Giám đốc về nội dung ký kết các hợp đồng cung cấp dịch vụ trong KCN.
 - Ký kết một số hợp đồng kinh tế theo ủy quyền của Tổng Giám đốc
 - Phụ trách theo dõi các hợp đồng kinh tế đã ký kết của Công ty, nhắc nhở tiến độ thực hiện cam kết thanh toán theo hợp đồng.
 - Phối hợp với các phòng ban khác cung cấp đầy đủ các dịch vụ KCN cho Khách hàng.
 - Lưu trữ hồ sơ sổ sách, chứng từ, tài liệu có liên quan hoạt động của phòng.
 - Quản lý sử dụng tài sản, nhân lực được giao để phục vụ hoạt động của phòng.
 - Tổng hợp báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hàng tuần, tháng, quý, năm.

- ❖ Ban điều hành KCN Đông Nam:
 - Tham mưu giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo, quản lý hoạt động Khu Công nghiệp Đông Nam (gọi tắt là KCN Đông Nam); phối hợp giữa các phòng ban thực hiện sự phân công, phân cấp trong quản lý KCN Đông Nam nhằm đáp ứng các nhu cầu sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp hoạt động trong KCN.
 - Tiếp nhận, triển khai, phát triển, điều hành các hạ tầng giao thông, nhà máy cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải, rác thải... nhằm phục vụ yêu cầu của doanh nghiệp hoạt động trong KCN Đông Nam.
 - Phối hợp phòng ban chức năng trong công tác xúc tiến đầu tư, hỗ trợ khách hàng thực hiện thủ tục đầu tư vào KCN Đông Nam.
 - Phối hợp với các phòng chức năng, làm đầu mối chính trong công tác đấu nối xây dựng các công trình nhà máy, nhà xưởng của nhà đầu tư; phối hợp tham gia giám sát công trình xây dựng trong KCN.

- Phối hợp với doanh nghiệp trong KCN, cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương trong công tác giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong và xung quanh KCN; công tác giám sát tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, an toàn lao động và quan hệ lao động.
 - Tiếp nhận nhu cầu, phản ánh của doanh nghiệp về chất lượng dịch vụ công ty cung cấp để nghiên cứu tham mưu đề xuất phát triển đa dạng hoá các loại hình dịch vụ, tăng hiệu quả khai thác giảm chi phí đầu tư tăng lợi nhuận.
 - Đầu mối công tác phối hợp với các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương. Phụ trách công tác giải toả đền bù của dự án.
 - Lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu có liên quan hoạt động của Ban Điều hành.
 - Quản lý sử dụng tài sản được giao để phục vụ hoạt động của Ban Điều hành.
- ❖ Ban điều hành KCN Phước Đông:
- Tham mưu giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo, quản lý hoạt động Khu Công nghiệp Phước Đông (gọi tắt là KCN Phước Đông); phối hợp giữa các phòng ban thực hiện sự phân công, phân cấp trong quản lý KCN Phước Đông nhằm đáp ứng các nhu cầu sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp hoạt động trong KCN.
 - Tiếp nhận, triển khai, phát triển, điều hành các hạ tầng giao thông, nhà máy cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải, rác thải... nhằm phục vụ yêu cầu của doanh nghiệp hoạt động trong KCN Phước Đông.
 - Phối hợp phòng ban chức năng trong công tác xúc tiến đầu tư, hỗ trợ khách hàng thực hiện thủ tục đầu tư vào KCN Phước Đông.
 - Phối hợp với các phòng chức năng, làm đầu mối chính trong công tác đấu nối xây dựng các công trình nhà máy, nhà xưởng của nhà đầu tư; phối hợp tham gia giám sát công trình xây dựng trong KCN.
 - Phối hợp với doanh nghiệp trong KCN, cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương trong công tác giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong và xung quanh KCN; công tác giám sát tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, an

toàn lao động và quan hệ lao động.

- Tiếp nhận nhu cầu, phản ánh của doanh nghiệp về chất lượng dịch vụ công ty cung cấp để nghiên cứu tham mưu đề xuất phát triển đa dạng hoá các loại hình dịch vụ, tăng hiệu quả khai thác giảm chi phí đầu tư tăng lợi nhuận.
 - Xây dựng nguồn nhân lực, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu phát triển KCN; Phụ trách điều hành hoạt động Trung tâm Giới thiệu việc làm KCN Phước Đông.
 - Đầu mối công tác phối hợp với các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương. Phụ trách công tác giải toả đền bù của dự án.
 - Lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu có liên quan hoạt động của Ban Điều hành.
 - Quản lý sử dụng tài sản được giao để phục vụ hoạt động của Ban Điều hành
- ❖ Ban điều hành KCN Lê Minh Xuân 3
- Tham mưu giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo, quản lý hoạt động Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân 3 (gọi tắt là KCN Lê Minh Xuân 3); phối hợp giữa các phòng ban thực hiện sự phân công, phân cấp trong quản lý KCN Lê Minh Xuân 3 nhằm đáp ứng các nhu cầu sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp hoạt động trong KCN.
 - Tiếp nhận, triển khai, phát triển, điều hành các hạ tầng giao thông, nhà máy cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải, rác thải... nhằm phục vụ yêu cầu của doanh nghiệp hoạt động trong KCN Lê Minh Xuân 3.
 - Phối hợp phòng ban chức năng trong công tác xúc tiến đầu tư, hỗ trợ khách hàng thực hiện thủ tục đầu tư vào KCN Lê Minh Xuân 3.
 - Phối hợp với các phòng chức năng, làm đầu mối chính trong công tác đấu nối xây dựng các công trình nhà máy, nhà xưởng của nhà đầu tư; phối hợp tham gia giám sát công trình xây dựng trong KCN.
 - Phối hợp với doanh nghiệp trong KCN, cơ quan quản lý nhà nước, chính quyền địa phương trong công tác giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong và xung quanh KCN; công tác giám sát tuân thủ quy định pháp luật về bảo vệ môi trường, an toàn lao động và quan hệ lao động.

- Tiếp nhận nhu cầu, phản ánh của doanh nghiệp về chất lượng dịch vụ công ty cung cấp để nghiên cứu tham mưu đề xuất phát triển đa dạng hoá các loại hình dịch vụ, tăng hiệu quả khai thác giảm chi phí đầu tư tăng lợi nhuận.
 - Đầu mối công tác phối hợp với các cơ quan chức năng, chính quyền địa phương. Phụ trách công tác giải toả đền bù của dự án.
 - Lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu có liên quan hoạt động của Ban Điều hành
- ❖ Văn phòng:
- Công tác tổ chức
 - a. Tham mưu Tổng Giám đốc trong việc giải quyết chính sách, chế độ đối với nhân viên theo quy định của Luật Lao động. Theo dõi giải quyết các chế độ, chính sách liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của nhân viên Công ty.
 - b. Quản lý công tác nhân sự, phát hiện bồi dưỡng và đào tạo đội ngũ kế cận; Tham mưu việc bố trí nhân sự và điều động nhân sự theo sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc. Xây dựng chính sách thăng tiến và hoạch định nguồn nhân lực nhằm phục vụ tốt cho chiến lược phát triển của Công ty.
 - Quản lý tiền lương
 - a. Tham mưu cho Tổng Giám xây dựng Quy chế tiền lương tiền thưởng; xây dựng hướng dẫn và giám sát việc thực hiện quỹ lương của Công ty.
 - b. Phối hợp Phòng Tài chính – Kế toán Thực hiện và theo dõi công tác tiền lương, tiền thưởng và các khoản thu nhập, chi trả theo chế độ, chính sách đối với người lao động trong Công ty.
 - Công tác hành chính
 - a. Quản trị tài sản như mua sắm thiết bị theo kế hoạch năm và kịp thời đáp ứng nhu cầu phát sinh; theo dõi bảo trì, bảo dưỡng, kiểm định, sửa chữa; bố trí khai thác; kiểm kê định kỳ.
 - b. Quản lý công tác văn thư, lưu trữ văn bản, sử dụng con dấu theo quy định

- c. Phối hợp các phòng ban khác soạn thảo văn bản, quy định trình Tổng Giám đốc ban hành và thực hiện các quy định về lĩnh vực chuyên môn của phòng ban.
 - Công tác đào tạo
 - a. Xây dựng kế hoạch đào tạo và bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ, trình độ chuyên môn và năng lực cho nhân viên.
 - b. Tổ chức học tập chuyên đề theo nhu cầu nâng cao nghiệp vụ cho nhân viên Công ty.
 - Công tác Thi đua khen thưởng - Kỷ luật
 - a. Tổ chức xây dựng và trình Tổng Giám đốc ban hành Quy chế thi đua khen thưởng, kỷ luật của Công ty.
 - b. Triển khai thực hiện công tác thi đua khen thưởng định kỳ, đột xuất trong Công ty.
 - Công tác tổng hợp
 - a. Tổng hợp báo cáo định kỳ; xây dựng lịch tuần; tham mưu chương trình công tác năm; tổ chức sắp xếp các cuộc hội họp, làm việc của Ban Tổng Giám đốc, phòng ban.
 - b. Thừa lệnh trực tiếp giải quyết các vấn đề phát sinh trong lĩnh vực phụ trách theo sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc; triển khai các mục tiêu, kế hoạch chi thị của Tổng Giám đốc và theo dõi thực hiện, tổng hợp báo cáo.
- 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, danh sách cổ đông hạn chế chuyển nhượng và cơ cấu cổ đông**

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần

Tính đến thời điểm 09/06/2023, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty như sau:

| T T | Tên cổ đông | Số CMND/ GDKN | Địa chỉ | Cổ phần nắm giữ | |
|--------|--|------------------|--|-----------------|---------------|
| | | | | Số cổ phần | Tỷ lệ/VĐL (%) |
| 1 | Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị An Lộc | 0305016371 | 43 Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận.1, Tp HCM, Việt Nam | 18.115.460 | 19,93% |
| 2 | Trần Mạnh Hùng | 049058003328 | 590/E12 Cách Mạng tháng 8, Phường 11, Quận 3, Tp HCM | 9.331.997 | 10,27% |

| T T | Tên cổ đông | Số CMND/ ĐKDN | Địa chỉ | Cổ phần nắm giữ | |
|-------------------|--|------------------|--|-------------------|---------------|
| | | | | Số cổ phần | Tỷ lệ/VĐL (%) |
| 3 | Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên | 3700621209 | Ấp Long Bình, xã Khánh Bình, huyện Tân Uyên, Bình Dương | 8.234.723 | 9,06% |
| 4 | Lư Thanh Nhã | 089081012823 | 629/55D Cách Mạng Tháng 8, phường 15, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh | 6.833.365 | 7,52% |
| Tổng cộng: | | | | 42.515.545 | 46,77% |

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do VSD cung cấp

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập:

| T T | Tên cổ đông | Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú /địa chỉ trụ sở chính đối với tổ chức | Loại cổ phần | Số cổ phần | Giá trị cổ phần | Tỷ lệ (%) | Số CMND / Mã số doanh nghiệp |
|--------|--------------------------------------|---|-------------------|------------|-----------------|-----------|--|
| 1 | Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam | 236 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Cổ phần phổ thông | 1.611.200 | 16.112.000.000 | 1,77% | Số CNDKKD 030126656 4 cấp ngày 04/3/2014 |

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 120 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14: “Trong thời hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập được tự do chuyển nhượng cho cổ đông sáng lập khác và chỉ được chuyển nhượng cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông”. Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ ngày 24/10/2007 theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0305268812 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 24/10/2007, do vậy toàn bộ số cổ phiếu của cổ đông sáng lập tại thời điểm đăng ký lần đầu ngày 24/10/2007 đã hết thời gian bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày 24/10/2010.

4.3 Cơ cấu cổ đông

Tính đến thời điểm 09/06/2023, cơ cấu vốn điều lệ của Công ty như sau:

| TT | Cổ đông | Số lượng cổ đông | Số cổ phần sở hữu | Tổng giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng) | Tỷ lệ (%) |
|----------|---------------------------|------------------|-------------------|---|----------------|
| 1 | Cổ đông trong nước | 1.294 | 90.350.375 | 903.503.750.000 | 99,39% |
| 1.1 | Cổ đông tổ chức | 16 | 32.414.864 | 324.148.640.000 | 35,66% |
| 1.2 | Cổ đông cá nhân | 1.278 | 57.935.511 | 579.355.110.000 | 63,73% |
| 2 | Cổ đông ngoài nước | 20 | 553.771 | 5.537.710.000 | 0,61% |
| 2.1 | Cổ đông tổ chức | 5 | 530.190 | 5.301.900.000 | 0,58% |
| 2.2 | Cổ đông cá nhân | 15 | 23.581 | 235.810.000 | 0,03% |
| | Tổng cộng | 1.314 | 90.904.146 | 909.041.460.000 | 100,00% |

Nguồn: Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán do VSD cung cấp

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền Kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết
- 5.1. Công ty mẹ, công ty nắm quyền Kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: không có

5.2. Các công ty con

| TT | Tên | Địa chỉ | Vốn điều lệ (triệu đồng) | Vốn điều lệ thực góp (Triệu đồng) | Vốn góp của SIP (triệu đồng) | Tỷ lệ sở hữu của SIP (%) | Hoạt động kinh doanh chính |
|----|--|--|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|--|
| 1 | Công ty CP Đầu Tư & Phát Triển VRG Long Thành | Lô E, Khu công nghiệp Lộc An – Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai | 400.000 | 400.000 | 276.000 | 69% | Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân |
| 2 | Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước | Đường DC1, tổ 17, ấp Trâm Vàng 2, xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. | 226.295 | 226.295 | 225.885 | 99,82% | Quản lý hoạt động của cảng Thanh Phước |
| 3 | Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | Số 89A đường Hòa Hưng, phường 12, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 38.000 | 38.000 | 32.478 | 85,47% | Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng |
| 4 | Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đông Nam | 67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | 60.000 | 60.000 | 59.970 | 99,95% | Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên |
| 5 | Công ty Cổ Phần Xây Dựng INCONTEC | TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | 310.000 | 310.000 | 309.380 | 99,80% | Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ |
| 6 | Công ty CP Phát triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG | Lô TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh | 100.000 | 100.000 | 99.800 | 99,80% | Thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện và văn phòng phẩm |
| 7 | Công ty CP Bao Bì Sài Gòn | Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Tp HCM, Việt Nam | 85.000 | 85.000 | 79.54 | 93,58% | Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su |

| TT | Tên | Địa chỉ | Vốn điều lệ (triệu đồng) | Vốn điều lệ thực góp (Triệu đồng) | Vốn góp của SIP (triệu đồng) | Tỷ lệ sở hữu của SIP (%) | Hoạt động kinh doanh chính |
|----|---|--|--------------------------|-----------------------------------|------------------------------|--------------------------|---|
| 8 | Công ty Cổ Phần Đầu Tư VRG Long Đức (*) | Lô A, KCN Lộc AN, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai | 235.000 | 235.000 | 176.250 | 69,45% | Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp |
| 9 | Công ty TNHH MTV Đầu tư AT (**) | 212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 08, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh | 30.000 | 30.000 | 29.940 | 99,80% | Kinh doanh bất động sản |

Nguồn: SIP

(*) Theo BCTC đã kiểm toán năm 2022, CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG có tỷ lệ sở hữu tại CTCP Đầu tư VRG Long Đức là 69,45% và tỷ lệ biểu quyết là 75%. Công ty đã nâng tỷ lệ sở hữu tại CTCP Đầu tư VRG Long Đức lên 69,45% (tương ứng với số vốn góp là 176.250.000.000 đồng thông qua việc mua lại của Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc và sở hữu gián tiếp từ Công ty con “Công ty CP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành”)

(**) Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG có tỷ lệ sở hữu tại Công ty TNHH MTV Đầu tư AT là 99,8% và có tỷ lệ biểu quyết tại công ty này là 100%. Đây là công ty do SIP sở hữu gián tiếp thông qua Công ty con “Công ty CP Xây dựng Incontec”. Tỷ lệ sở hữu 99,8% tại Công ty TNHH MTV Đầu tư AT tương đương số vốn góp là 29.940.000.000 đồng.

5.3. Công ty liên kết, đầu tư góp vốn

| 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 | Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới | 450.000 | 220.000 | 48,89% | Kinh doanh bất động sản và xây dựng nhà |

Nguồn: SIP

6. Hoạt động kinh doanh:

6.1 Giá trị dịch vụ qua các năm

✚ Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG nguyên là thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư. Hiện tại, Công ty đang là chủ đầu tư trực tiếp của hai khu công nghiệp là Khu công nghiệp Đông Nam tại huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh và Khu công nghiệp Phước Đông tại tỉnh Tây Ninh có tổng diện tích lần lượt là 286,76 ha và 2.190 ha và KCN Lê Minh Xuân III thuộc tại huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh có diện tích là 220 ha.

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%.

Riêng đối với KCN Lộc An – Bình Sơn có diện tích 496,77 ha tại Tỉnh Đồng Nai được Công ty đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành, tỉ lệ nắm giữ là 69% vốn điều lệ của công ty này.

✚ Giới thiệu một số dự án chính đã đi vào hoạt động và đang triển khai đầu tư

| Dự án | Hiện trạng | Kế hoạch |
|--------------------------------|---|---|
| ▪ KCN Đông Nam – 286,76 ha | Diện tích đất công nghiệp đã cho thuê gần hết; Đang xây dựng các nhà xưởng cho thuê. | Dự kiến xây dựng thêm các nhà xưởng cho khách hàng trong và ngoài nước thuê với diện tích xây thêm 1,2 ha |
| ▪ KCN Phước Đông – 2.190,06 ha | Giai đoạn 1 đã cho thuê được khoảng 94,7% đang tiếp tục | Dự kiến cho thuê đất với diện tích khoản 40ha |

| Dự án | Hiện trạng | Kế hoạch |
|-----------------------------------|--|---|
| | thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng giai đoạn 2, song song với việc tìm kiếm thu hút các nhà đầu tư; Đang xây dựng các kho xưởng | trong năm 2023 Diện tích kho xưởng xây dựng: 1,56 ha |
| ▪ KCN Lê Minh Xuân – 220 ha | Đã đưa vào khai thác, cho thuê được gần 32% và đang tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng và đền bù giải phóng mặt bằng. | Dự kiến đền bù giải phóng mặt bằng hoàn thành cuối năm 2023; Xây dựng các nhà xưởng cho thuê. |
| ▪ KCN Lộc An-Bình Sơn – 496,77 ha | Đã cho thuê được 63,6% và đang triển khai xây dựng các kho xưởng cho thuê. | Dự kiến hoàn thành kho xưởng diện tích 2,8 ha cuối năm 2023. |
| ▪ Cảng Thanh Phước | Dịch vụ vận chuyển hàng hóa bằng đường bộ, phần lớn vận chuyển cho các khách hàng trong KCN Phước Đông | Đầu tư thêm phương tiện vận chuyển trong năm 2023 nếu nhu cầu thực tế phát sinh tăng cao của các khách hàng |

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

⚡ Địa điểm và diện tích các dự án

| Dự án | Địa điểm | Diện tích (ha) | | |
|-------------------|----------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| | | KCN/Kho bãi | Khu dân cư phụ vụ KCN | Tổng |
| Đông Nam | Củ Chi, TP.HCM | 286,76 | 55,77 | 342,53 |
| Phước Đông | Tỉnh Tây Ninh | 2.190,06 | 647,99 | 2.838,05 |
| Lê Minh Xuân III | Củ Chi, TP.HCM | 220 | 80 | 300 |
| Lộc An – Bình Sơn | Tỉnh Đồng Nai | 496,77 | 40 | 536,77 |
| Cảng Thanh Phước | Tỉnh Tây Ninh | 47 | 0 | 47 |
| TỔNG | | 3.240,59 | 823,76 | 4.064,35 |

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

⚡ Thông tin chi tiết về các dự án

- Dự án KCN Đông Nam

| Nội dung | Chi tiết |
|------------------------------------|---|
| Các căn cứ pháp lý chính của dự án | - Giấy chứng nhận đầu tư thay đổi lần thứ nhất số 2736164482 ngày 27/08/2018 của Ban quản lý các KCX&CN Tp.HCM. |

| Nội dung | Chi tiết |
|-------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 1582/QĐ-UBND ngày 08/04/2015 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 KCN Đông Nam và Khu dân cư phục công nghiệp xã Bình Mỹ và Hòa Phú, huyện Củ Chi, Tp.HCM. - Hợp đồng thuê đất số 6594/HĐ-TNMT-QLSDD ngày 05/11/2012 của UBND Tp. HCM và Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG. - Quyết định số 5063/QĐ-UBND ngày 12/11/2010 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về thuận cho Công ty CP đầu tư Sài Gòn VRG thuê đất để đầu tư xây dựng KCN Đông Nam tại xã Bình Mỹ và xã Hòa Phú, huyện Củ Chi. - Quyết định số 510/QĐ-UBND ngày 29/01/2010 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về việc thành lập KCN Đông Nam, Tp.HCM - Quyết định số 5945/QĐ-UBND ngày 29/12/2009 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 KCN Đông Nam và Khu dân cư phục vụ công nghiệp xã Bình Mỹ và Hòa Phú, huyện Củ Chi, Tp.HCM. - Quyết định số 911/QĐ-BTNMT ngày 18/05/2009 Vv phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án "Đầu tư xây dựng (các hạng mục cơ sở hạ tầng) Khu công nghiệp Đông Nam Củ Chi và Khu dân cư phụ vụ Khu công nghiệp". - Giấy chứng nhận đầu tư số 41221000169 ngày 29/12/2008 của Ban quản lý các KCX&CN Tp.HCM. - Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 02/12/2008 của Thủ Tướng Chính Phủ Vv điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp tại thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. |
| Tổng diện tích toàn khu | 342,53 ha, trong đó: <ul style="list-style-type: none"> - Dành cho KCN: 286,76 ha - Dành cho Khu dân cư phục vụ KCN: 55,77 ha |
| Diện tích thương mại | 206,46 ha |
| Tỉ lệ lấp đầy | 88% |
| Giá cho thuê | 120-140 usd/m ² /thời hạn thuê |
| Đền bù | 100% |
| Những dịch vụ tiện ích | Khu vực ICD và văn phòng hải quan tại khu, kho bãi, nhà xưởng theo tiêu chuẩn xây dựng sẵn |

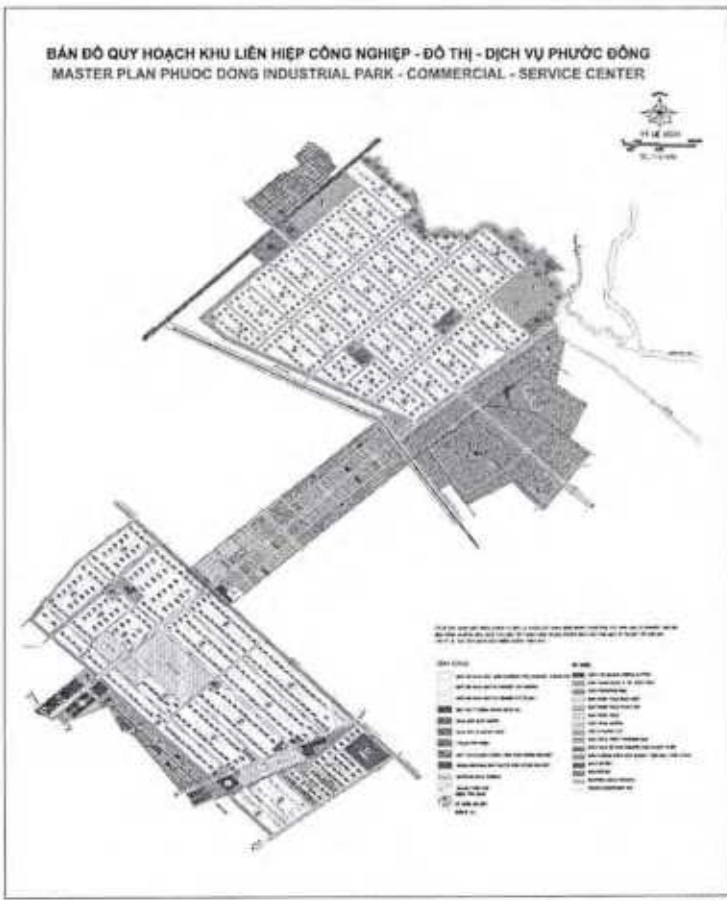
| Nội dung | Chi tiết |
|----------------|--|
| Vị trí | <ul style="list-style-type: none"> - Vị trí chiến lược nối liền 2 khu vực kinh tế năng động là TP.Hồ Chí Minh và tỉnh Bình Dương. - Cách trung tâm thành phố 25 km - Cách tỉnh Bình Dương 1 km - Cách cao tốc Xuyên Á 9 km |
| Hình ảnh dự án | |

- Dự án KCN Phước Đông

| Nội dung | Chi tiết |
|------------------------------------|--|
| Các căn cứ pháp lý chính của dự án | <ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời số 1752161265 của Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 29/12/2008, cấp thay đổi lần thứ 3 ngày 10/08/2021. - Quyết định số 1926/QĐ-UBND tỉnh Tây Ninh ngày 03/09/2020 Phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Phước Đông. - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Khu đô thị Dịch vụ thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời số 2122840770 của Sở KHĐT UBND tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 30/06/2009, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 12/06/2020. - Hợp đồng thuê đất số 01/2020/HĐ-TĐ ngày 02/03/2020 giữa UBND |

| Nội dung | Chi tiết |
|----------|---|
| | <p>Tỉnh Tây Ninh và CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 47/QĐ-SKHĐT ngày 27/02/2020 của sở KHĐT tỉnh Tây Ninh chấp thuận đề nghị giãn tiến độ đầu tư dự án Khu đô thị dịch vụ thuộc khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời. - Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21/08/2019 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc cho CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG thuê đất thực hiện dự án đầu tư Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời - Hợp đồng thuê đất số 3/1/HĐ-TĐ ngày 14/01/2019 giữa UBND tỉnh Tây Ninh và CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG. - Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời số 1752161265 của Ban quản lý khu kinh tế tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 29/12/2008, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 27/08/2018. - Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 19/06/2018 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc cho CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG thuê đất thực hiện Dự án đầu tư Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời. - Hợp đồng thuê đất số 05/5/HĐ-TĐ ngày 23/05/2018 giữa UBND tỉnh Tây Ninh và CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG. - Quyết định số 667/QĐ-BTNMT ngày 02/03/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời. - Quyết định số 2209/QĐ-UBND ngày 21/09/2017 của UBND tỉnh Tây Ninh Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu 1/2000 khu A, Khu đô thị - dịch vụ thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời. - Quyết định số 2116/QĐ-UBND ngày 10/08/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc cho CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG thuê đất thực hiện dự án đầu tư thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời - Quyết định số 2039/QĐ-UBND ngày 03/08/2016 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời. - Quyết định số 281/QĐ-UBND ngày 16/02/2012 của UBND tỉnh Tây |


| Nội dung | Chi tiết |
|-------------------------|---|
| | <p>Ninh Về việc phê duyệt điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng thuê đất số 07/HĐ-TĐ ngày 21/12/2011 giữa UBND tỉnh Tây Ninh và CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG. - Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời số 45221000126 của Ban quản lý các KCN Tây Ninh cấp lần đầu ngày 29/12/2008, cấp thay đổi lần thứ 1 ngày 24/03/2011. - Quyết định số 450/QĐ-UBND ngày 28/02/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc giao đất cho CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG để thực hiện dự án đầu tư Khu đô thị - Dịch vụ và Khu công nghiệp đa ngành. - Quyết định số 1534/QĐ-UBND ngày 30/07/2009 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc thành lập KCN Phước Đông thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời. - Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu đô thị thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời số 45121000146 cấp lần đầu ngày 30/06/2009 của UBND tỉnh Tây Ninh. - Quyết định số 1187/QĐ-BTNMT ngày 01/07/2009 của Bộ Tài nguyên và môi trường về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án “ Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời. - Quyết định số 384/QĐ-UBND ngày 10/03/2009 của UBND tỉnh Tây Ninh Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời. - Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp Công nghiệp - Đô Thị - Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời số 45221000126 của Ban quản lý các KCN Tây Ninh cấp lần đầu ngày 19/12/2008. - Công văn số 595/TTg-KTN của Thủ tướng Chính phủ ngày 23/04/2008 Vv điều chỉnh, bổ sung các KCN của tỉnh Tây Ninh và quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam. |
| Tổng diện tích toàn khu | <p>2.836,10 ha, trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dành cho KCN: 2.189,11 ha - Dành cho Khu dân cư phục vụ KCN: 647,99 ha |
| Diện tích thương mại | 1.728,14 ha |

| Nội dung | Chi tiết |
|------------------------|--|
| Tỉ lệ lấp đầy | 53,97 % |
| Giá cho thuê | 80-100 USD/m ² /thời hạn thuê |
| Đền bù | 100 % |
| Những dịch vụ tiện ích | - Nhà xưởng, cảng biển và vận tải - Khu vực ICD và văn phòng hải quan tại khu |
| Vị trí | Vị trí chiến lược thuộc trung tâm tỉnh Tây Ninh, vị trí rất thuận lợi cho giao thông đường bộ và đường thủy. |
| Hình ảnh dự án |  <p>BẢN ĐỒ QUY HOẠCH KHU LIÊN HIỆP CÔNG NGHIỆP - ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ PHƯỚC ĐÔNG MASTER PLAN PHUOC DONG INDUSTRIAL PARK - COMMERCIAL - SERVICE CENTER</p> |

- **Dự án Cảng Thanh Phước**

| Nội dung | Chi tiết |
|------------------------------------|--|
| Các căn cứ pháp lý chính của dự án | <ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án xây dựng khu kho cảng tổng hợp; cảng cạn ICD; kinh doanh mặt bằng, kho bãi; kinh doanh dịch vụ Logistics số 8710631204 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 24/09/2012, thay đổi lần thứ ba ngày 11/05/2021. - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án khu thương mại dịch vụ công cộng Thanh Phước số 6554426126 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 03/03/2014, thay đổi lần thứ nhất ngày 11/05/2021. |

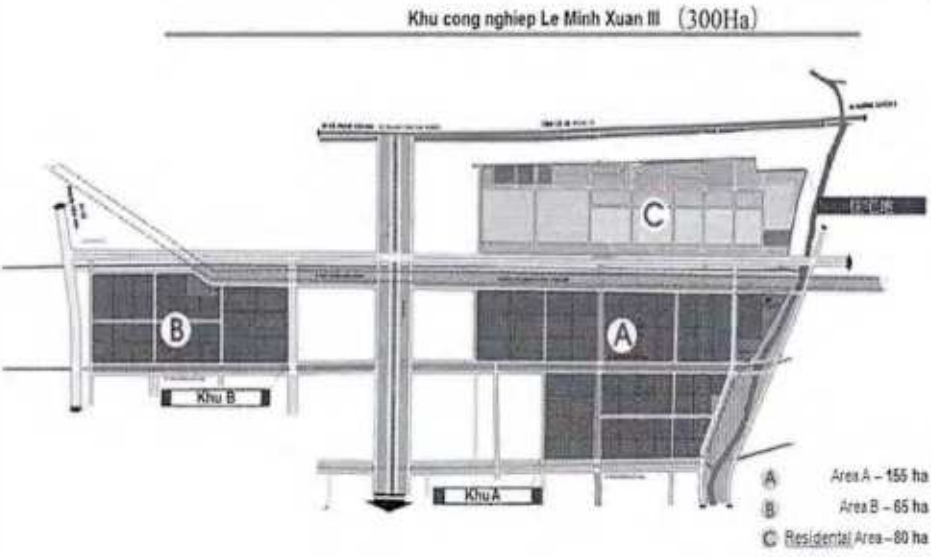
| Nội dung | Chi tiết |
|----------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 625/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Tây Ninh ngày 19/03/2021 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cảng Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh tại quyết định số 1787/QĐ-UBND ngày 12/09/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh (điều chỉnh lần 2). - Quyết định 2218/QĐ-UBND ngày 14/10/2019 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cảng Thanh Phước, huyện Gò Dầu. - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án xây dựng khu kho cảng tổng hợp; cảng cạn ICD; kinh doanh mặt bằng, kho bãi; kinh doanh dịch vụ Logistics số 8710631204 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 24/09/2012, thay đổi lần thứ hai ngày 05/03/2019. - Hợp đồng thuê đất 02/3/HĐTĐ ngày 12/03/2015 giữa Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh và Công ty CP Cảng và Dịch vụ Logistic VRG Thanh Phước. - Quyết định 2370/QĐ-UBND ngày 17/10/2014 về việc thu hồi 8.318,6 m² đất tại xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh được UBND tỉnh Tây Ninh cho Công ty CP Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước thuê tại Quyết định số 786/QĐ-UB ngày 10/04/2014. - Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 10/04/2014 của UBND Tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi 478.343,8 m² đất tại ấp Trâm Vàng 2, xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Đầu Tư Sài Gòn VRG và cho Công ty CP Cảng và Dịch vụ Logistic VRG Thanh Phước thuê toàn bộ diện tích thu hồi trên để thực hiện dự án Khu Thương mại Dịch vụ công cộng và Khu kho cảng tổng hợp giai đoạn 1. - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án khu thương mại dịch vụ công cộng Thanh Phước số 45121000281 của UBND Tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 03/03/2014. - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án xây dựng khu kho cảng tổng hợp Thanh Phước số 45121000252 của UBND tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 24/09/2012, thay đổi lần thứ nhất ngày 03/03/2014. - Công văn số 2693/UBND-KTTC ngày 12/11/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc chủ trương điều chỉnh tên chủ đầu tư thực hiện dự án cảng Thanh Phước của Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn VRG sang Công ty CP Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước. - Quyết định 834/QĐ-UBND ngày 09/05/2013 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Xây dựng Cảng Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh do |

| Nội dung | Chi tiết |
|------------------------|---|
| | <p>Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG làm chủ dự án.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 2560/QĐ-UBND ngày 17/12/2012 về việc thu hồi 16.541,98 m² đất tại ấp Trâm Vàng 2, xã Thanh Phước, huyện Gò Dầu do UBND xã Thanh Phước quản lý và cho Công ty CP Đầu Tư Sài Gòn VRG thuê 478.343,8 m² đất để thực hiện dự án Cảng thủy nội địa Thanh Phước – giai đoạn 1. - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án xây dựng khu kho cảng tổng hợp Thanh Phước số 45121000252 của UBND tỉnh Tây Ninh cấp lần đầu ngày 24/09/2012. - Quyết định số 1787/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Tây Ninh ngày 12/09//2012 về việc Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Cảng Thanh Phước, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. - Công văn số 2034/UBND-KTTC của UBND Tỉnh Tây Ninh ngày 20/08/2010 về việc: “Chủ trương thực hiện dự án cảng Thanh Phước”. |
| Những dịch vụ tiện ích | <ul style="list-style-type: none"> - Nhà xưởng, cảng biển và vận tải - Khu vực ICD và văn phòng hải quan tại khu |
| Vị trí | Vị trí chiến lược thuộc trung tâm tỉnh Tây Ninh, vị trí rất thuận lợi cho giao thông đường bộ và đường thủy. |
| Hình ảnh dự án |  |

- **Dự án KCN Lê Minh Xuân 3**

| Nội dung | Chi tiết |
|------------------------------------|---|
| Các căn cứ pháp lý chính của dự án | <ul style="list-style-type: none"> - Hợp đồng thuê đất số 10102/HĐ-STNMT-QLĐ ngày 29/09/2017 giữa UBND Tp. Hồ Chí Minh và CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG. - Quyết định số 2959/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 của UBND Tp.HCM về Phê duyệt điều chỉnh Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 |

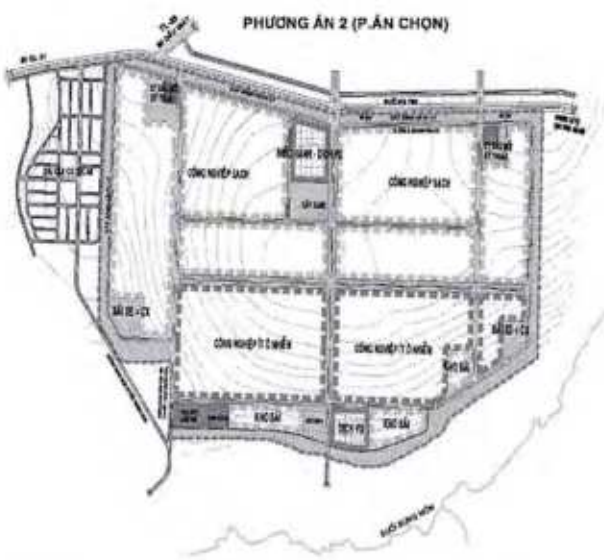
| Nội dung | Chi tiết |
|-------------------------|--|
| | <p>Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, TPHCM.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 2105/QĐ-UBND ngày 28/04/2016 của UBND Tp. Hồ Chí Minh Về cho CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG thuê đất tại xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh để đầu tư xây dựng KCN Lê Minh Xuân 3. - Quyết định số 5887/QĐ-UBND ngày 03/12/2014 của UBND Tp. Hồ Chí Minh Về việc thành lập KCN Lê Minh Xuân 3, Tp. Hồ Chí Minh. - Quyết định số 2798/QĐ-BTNMT ngày 05/12/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Lê Minh Xuân 3. - Giấy chứng nhận đầu tư số 41221000573 ngày 03/11/2014 của Ban quản lý Các Khu chế xuất và công nghiệp Tp.HCM. - Quyết định số 4252/QĐ-UBND ngày 26/8/2014 của UBND Tp.HCM về Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3, xã Lê Minh Xuân, huyện Bình Chánh, TPHCM. - Quyết định số 1736/QĐ-TTg ngày 02/12/2008 của Thủ tướng Chính Phủ Về việc điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch phát triển các KCN tại Tp. Hồ Chí Minh đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. |
| Tổng diện tích toàn khu | 300 ha |
| Diện tích thương mại | 220 ha |
| Tỉ lệ lấp đầy | 32 % |
| Giá cho thuê | 180-200 USD/m ² /thời hạn thuê |
| Tiến độ đền bù | Dự kiến cuối năm 2023 hoàn tất đền bù |
| Những dịch vụ tiện ích | <p>Đối tượng khách hàng hướng đến chủ yếu là các doanh nghiệp Nhật</p> <p>Khu vực ICD và văn phòng hải quan tại khu, kho bãi, nhà xưởng theo tiêu chuẩn xây dựng sẵn</p> <p>Khu công cộng, khu nhà cho công nhân và chuyên gia, khu thương mại, thể thao, trường học và bệnh viện</p> |
| Vị trí | <p>Nằm trong khu vực TP.HCM thuận tiện cho vận chuyển và lưu thông:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cách trung tâm thành phố 18km - Cách sân bay Tân Sơn Nhất 10km - Cách cảng Sài Gòn 22km - Cách cảng VICT 25km |

| Nội dung | Chi tiết |
|-----------------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Cách cảng Hiệp Phước 42km |
| <p>Hình ảnh dự án</p> |  <p style="text-align: center;">Khu công nghiệp Le Minh Xuan III (300Ha)</p> <p style="text-align: right;"> A Area A – 155 ha B Area B – 65 ha C Residential Area – 80 ha </p> |

- Dự án KCN Lộc An – Bình Sơn

| Nội dung | Chi tiết |
|---|--|
| <p>Các căn cứ pháp lý chính của dự án</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 11/01/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai Về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 KCN Lộc An- Bình Sơn, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. - Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 4642878353 ngày 17/5/2010 của Ban quản lý Các Khu công nghiệp Đồng Nai, thay đổi lần 2 ngày 13/01/2021. - Quyết định số 2159/QĐ-BTNMT ngày 30/09/2020 của Bộ Tài nguyên và Môi trường Về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án. - Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh số 47221000814 của Ban quản lý các KCN Đồng Nai cấp lần đầu ngày 17/05/2010, cấp thay đổi lần thứ nhất ngày 07/01/2015. - Hợp đồng thuê đất số 81/HĐTĐ ngày 22/11/2010 giữa UBND tỉnh Đồng Nai và CTCP Đầu tư và phát triển V.R.G – Long Thành. - Quyết định số 1463/QĐ-UBND ngày 09/06/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai quyết định về việc CTCP Đầu tư và phát triển V.R.G – Long Thành thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Lộc An – Bình Sơn. - Giấy chứng nhận đầu tư số 4642878353 của Ban quản lý các KCN |

| Nội dung | Chi tiết |
|-------------------------|---|
| | <p>tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 17/05/2010, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 13/01/2021.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 20/05/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai Về việc thành lập KCN Lộc An – Bình Sơn. - Giấy chứng nhận đầu tư số 47221000814 ngày 17/05/2010 của Ban quản lý KCN Đồng Nai. - Quyết định số 612/QĐ-BTNMT ngày 01/04/2010 Về việc phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án. - Quyết định số 2497/QĐ-UBND ngày 28/08/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Lộc An – Bình Sơn. - Quyết định số 1107/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 21/08/2006 quyết định về việc quy hoạch phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020. |
| Tổng diện tích toàn khu | 536,77 ha - Dành cho KCN: 496,77 ha - Dành cho Khu dân cư phục vụ KCN: 40 ha |
| Diện tích thương mại | 360,58 ha |
| Tỉ lệ lấp đầy | 63,6 % |
| Giá cho thuê | 80-100 USD/m ² /thời hạn thuê |
| Tiến độ đền bù | Đã hoàn thiện đền bù giải phóng mặt bằng |
| Những dịch vụ tiện ích | Nhà xưởng, cảng biển và vận tải Khu vực ICD và văn phòng hải quan tại khu |
| Vị trí | Vị trí trung tâm đối với các thành phố lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. <ul style="list-style-type: none"> - Gần quốc lộ 51 - Gần tuyến đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu, và tuyến đường TP.HCM – Long Thành – Dầu Dây - Lân cận là cảng Gò Dầu và cụm cảng sông Thị Vải |

| Nội dung | Chi tiết |
|----------------|--|
| Hình ảnh dự án |  |

⇓ **Cơ cấu doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu thuần bán hàng của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

| T | T | Chỉ tiêu | Năm 2021 | | Năm 2022 | | Quý 1/2023 | |
|---|---|--|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) |
| | 1 | Doanh thu cung cấp tiện ích điện, nước | 4.241.788 | 85,53 | 4.668.001 | 85,85 | 1.060.963 | 86,25 |
| | 2 | Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác | 217.970 | 4,40 | 296.123 | 5,45 | 69.288 | 5,63 |
| | 3 | Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 224.081 | 4,52 | 253.986 | 4,67 | 66.468 | 5,40 |
| | 4 | Doanh thu bán hàng | 60.787 | 1,22 | 13.290 | 0,24 | 168 | 0,02 |
| | 5 | Doanh thu tài chính | 213.569 | 4,31 | 204.000 | 3,75 | 33.028 | 2,69 |
| | 6 | Thu nhập khác | 1.062 | 0,02 | 2.002 | 0,04 | 158 | 0,01 |
| | | Tổng cộng | 4.959.257 | 100 | 5.437.402 | 100 | 1.230.073 | 100 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Trong cơ cấu tổng doanh thu của SIP hợp nhất và công ty mẹ, doanh thu cung cấp tiện ích điện nước chiếm luôn chiếm trên 85% trên tổng doanh thu công ty mẹ và 75% trên tổng doanh thu hợp nhất qua các năm. Tính trong năm 2022, doanh thu cung cấp tiện ích điện, nước chiếm 85,85% doanh thu thuần công ty mẹ và 77,26% doanh thu hợp nhất; doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác chiếm 5,45% doanh thu công ty mẹ và 5,12% doanh thu hợp nhất; hoạt động cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng chiếm lần lượt 4,67% và 5,30% cơ cấu doanh thu công ty mẹ và hợp nhất.

Đối với doanh thu cung cấp tiện ích điện, nước: đây là mảng hoạt động thương mại đem lại doanh thu chính cho Công ty. Cụ thể đối với dịch vụ cung cấp nước, Công ty mua nước từ các công ty cấp nước và bán lại cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp. Biên lợi nhuận gộp của

hoạt động mua bán nước ở mức 60%. Tương tự, đối với dịch vụ cung cấp điện, Công ty mua điện từ EVN, thực hiện hạ áp và bán lại cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp. Biên lợi nhuận gộp của hoạt động mua bán điện ở mức 7,16% và dự kiến có thể tăng khi Công ty tiếp tục đầu tư các trạm biến thế trong thời gian tới. Ngoài ra Công ty đang kết hợp với đối tác First Solar triển khai đầu tư các hệ thống điện mặt trời áp mái để cung cấp điện cho các nhà máy. Xét về cơ cấu, tỷ trọng doanh thu từ Dịch vụ cung cấp điện, nước so với tổng doanh thu hợp nhất của Công ty trong thời gian qua có sự tăng trưởng đều đặn trong giai đoạn 2021 – 2022. Nguyên nhân của sự tăng trưởng này đến từ nhu cầu sử dụng điện, nước của các doanh nghiệp thuê đất trong các khu công nghiệp tăng dần qua các năm, làm cho doanh thu từ mảng hoạt động này tăng trưởng đều trong khi doanh thu từ các mảng khác tương đối ổn định hoặc sụt giảm.

Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp và doanh thu từ việc cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng là hai mảng kinh doanh có tỷ trọng đóng góp trong tổng doanh thu tương đương nhau. Các dịch vụ tiện ích mà Công ty cung cấp bao gồm dịch vụ xử lý nước thải, thu gom rác thải, cung cấp nước đóng chai, ... Đối với đất đã phát triển cơ sở hạ tầng, Công ty tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng đường xá nội khu rồi tiến hành cho khách hàng thuê. Các khách hàng tùy theo nhu cầu sử dụng của mình mà xây lắp nhà xưởng, văn phòng,... cho phù hợp.

Hoạt động Cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng được duy trì tốc độ tăng ổn định trong thời gian từ năm 2021 – 2022, đảm bảo tỷ trọng bình quân ở mức 5,19% tổng doanh thu hợp nhất và 4,59% doanh thu công ty mẹ. Đây là phần doanh thu được hạch toán một phần từ các hợp đồng cho thuê đất trong khu công nghiệp. Dự kiến tỷ trọng này sẽ tiếp tục được duy trì trong thời gian tới với điều kiện Công ty không thay đổi chính sách kế toán.

Hoạt động Cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác chiếm tỷ trọng không lớn trong cơ cấu doanh thu hợp nhất và doanh thu của Công ty mẹ.

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần bán hàng Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| T | T | Chỉ tiêu | Năm 2021 | | Năm 2022 | | Quý 1/2023 | |
|---|---|--|-----------|--------------|-----------|--------------|------------|--------------|
| | | | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) |
| 1 | | Doanh thu cung cấp tiện ích điện, nước | 4.482.482 | 75,35 | 4.970.037 | 77,26 | 1.136.255 | 75,86 |
| 2 | | Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác | 328.869 | 5,53 | 329.552 | 5,12 | 96.421 | 6,44 |
| 3 | | Doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 302.379 | 5,08 | 340.735 | 5,30 | 91.642 | 6,12 |
| 4 | | Doanh thu bán thành phẩm | 199.074 | 3,34 | 222.022 | 3,45 | 35.304 | 2,36 |
| 5 | | Doanh thu từ phí chuyển nhượng quyền thuê đất | 102.363 | 1,72 | - | - | - | - |
| 6 | | Doanh thu bán hàng hóa | 54.707 | 0,92 | 12.961 | 0,20 | - | - |
| 7 | | Doanh thu cung cấp dịch vụ khác | 107.684 | 1,81 | 131.261 | 2,04 | 34.507 | 2,30 |
| 8 | | Doanh thu bán bất động sản | - | - | 27.955 | 0,43 | - | - |



| T T | Chỉ tiêu | Năm 2021 | | Năm 2022 | | Quý 1/2023 | |
|--------|---------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DT (%) |
| 9 | Doanh thu tài chính | 364.492 | 6,13 | 390.374 | 6,07 | 96.832 | 6,46 |
| 10 | Thu nhập khác | 7.032 | 0,12 | 7.988 | 0,13 | 6.965 | 0,46 |
| | Tổng cộng | 5.949.082 | 100 | 6.432.885 | 100 | 1.497.926 | 100 |

Nguồn: BCTC kiểm toán HN năm 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

Trong cơ cấu doanh thu hợp nhất, doanh thu từ cung cấp tiện ích điện nước vẫn duy trì tỷ trọng lớn nhất và ổn định, xếp theo sau doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác (bao gồm dịch vụ xử lý nước thải, thu gom rác thải, cung cấp nước đóng chai, ...), doanh thu từ bán thành phẩm và doanh thu cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng.

Đối với doanh thu từ bán thành phẩm, doanh thu này chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bao bì của công ty con là CTCP Bao Bì Sài Gòn. Giai đoạn 2020 đến nay do ảnh hưởng của dịch Covid-19, thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh lân cận áp dụng biện pháp giãn cách xã hội, hàng loạt ngành nghề bị ảnh hưởng nghiêm trọng, nhiều doanh nghiệp đóng cửa hoặc ngưng hoạt động dẫn đến nhu cầu thị trường các mặt hàng đều giảm mạnh, ảnh hưởng đến tình hình sản xuất kinh doanh. Do vậy doanh thu từ việc bán thành phẩm giảm mạnh trong giai đoạn này.

Đối với doanh thu cung cấp tiện ích điện nước, do nhu cầu sử dụng của các khách hàng KCN lớn nên doanh thu từ dịch vụ này luôn duy trì ở mức cao và tăng hàng năm.

Doanh thu từ hoạt động tài chính của Công ty bao gồm lãi tiền gửi ngân hàng, thu nhập từ thanh lý khoản đầu tư tài chính, cổ tức và các khoản khác. Với nhu cầu đầu tư dài hạn nên Công ty duy trì lượng tiền mặt ổn định và gửi ngân hàng trong thời gian chưa dùng tới. Doanh thu tài chính hợp nhất của Công ty duy trì ổn định trong khoảng trên 6%.

Nhìn chung Công ty vẫn cho thấy sự ổn định trong hoạt động kinh doanh khi tổng doanh thu giữ mức tăng trưởng tốt qua các năm.

⚡ Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp bán hàng của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

| T T | Chỉ tiêu | Năm 2021 | | Năm 2022 | | Quý 1/2023 | |
|--------|--|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ/LNG (%) | Giá trị | Tỷ lệ/LNG (%) | Giá trị | Tỷ lệ/LNG (%) |
| 1 | Cung cấp tiện ích điện, nước | 277.888 | 51,77 | 460.298 | 59,55 | 102.880 | 57,23 |
| 2 | Cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác | 118.405 | 22,06 | 146.381 | 18,94 | 32.284 | 17,96 |
| 3 | Cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 140.466 | 26,17 | 166.234 | 21,51 | 44.593 | 24,81 |
| | Tổng cộng | 536.759 | 100 | 772.913 | 100 | 179.757 | 100 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Trong cơ cấu lợi nhuận gộp 2022 của Công ty mẹ, hoạt động cung cấp tiện ích điện, nước tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn (59,55%). Cụ thể lợi nhuận từ hoạt động này tăng gần 182 tỷ đồng, tăng 65,64% so với năm 2021. Năm 2022 dịch vụ cung cấp tiện ích khác KCN có giảm nhẹ nhưng vẫn duy trì đóng góp tương ứng với năm 2021 (Năm 2022 đóng góp 18,94%). Mảng kinh doanh cho đất đã phát triển cơ sở hạ tầng tiếp tục duy trì mức đóng góp trên 21% giai đoạn 2021 – 2022. Những sự điều chỉnh này đã cân đối phần nào cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty mẹ.

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp bán hàng Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| T T | Chỉ tiêu | Năm 2021 | | Năm 2022 | | Quý 1/2023 | |
|--------|---|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ/ LNG (%) | Giá trị | Tỷ lệ/ LNG (%) | Giá trị | Tỷ lệ/ LNG (%) |
| 1 | Cung cấp tiện ích điện, nước | 282.152 | 36,51 | 467.119 | 51,84 | 109.207 | 46,80 |
| 2 | Cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác | 142.848 | 18,48 | 137.309 | 15,24 | 56.990 | 24,42 |
| 3 | Cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng | 192.252 | 24,87 | 232.841 | 25,84 | 63.267 | 27,11 |
| 4 | Bán thành phẩm | 19.605 | 2,54 | 8.080 | 0,90 | 3.287 | 1,41 |
| 5 | Lợi nhuận gộp từ phí chuyển nhượng quyền thuê đất | 102.363 | 13,24 | - | 0,00 | - | 0,00 |
| 6 | Bán hàng hóa | 3.905 | 0,51 | (220) | -0,02 | - | 0,00 |
| 7 | Cung cấp dịch vụ khác | 29.732 | 3,85 | 39.563 | 4,38 | 622 | 0,26 |
| 8 | Bán bất động sản | - | 0,00 | 16.445 | 1,82 | - | 0,00 |
| 9 | Dịch vụ xây dựng | - | 0,00 | - | 0,00 | - | 0,00 |
| | Tổng cộng | 772.857 | 100 | 901.137 | 100 | 233.373 | 100 |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp HN 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

Báo cáo hợp nhất năm 2021 của SIP tiếp tục ghi nhận sự đóng góp lớn của hoạt động cung cấp tiện ích điện, nước, cung cấp dịch vụ tiện ích khác và cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng trong cơ cấu lợi nhuận gộp. Tỷ trọng lợi nhuận gộp của 3 mảng hoạt động này trong năm 2022 lần lượt là 51,84%, 15,24%, 25,84%. Năm 2022 lợi nhuận gộp từ cung cấp tiện ích điện nước tăng đột biến vì sau khoảng thời gian dài phải ngưng trệ cho dịch Covid-19, các doanh nghiệp nói chung đều nhanh chóng cố gắng khôi phục hoạt động nên nhu cầu sử dụng điện, nước tăng cao.

6.2 Nguyên vật liệu

Các hoạt động chính của SIP là cho thuê bất động sản và cung cấp các dịch vụ tiện ích phục vụ cho cá khách hàng trong Khu Công nghiệp nên không có sử dụng nguyên vật liệu.

6.3 Chi phí sản xuất

⚡ *Tỷ lệ các loại chi phí so với doanh thu thuần*

Bảng 7: Tỷ lệ các loại chi phí của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Yếu tố chi phí | Năm 2021 | | Năm 2022 | | Quý 1/2023 | |
|----|--------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ/DTT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DTT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DTT (%) |
| 1 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 4.207.868 | 84,85 | 4.458.276 | 81,99 | 1.017.134 | 82,69 |
| 2 | Chi phí tài chính | 8.006 | 0,16 | 47.097 | 0,87 | 5.952 | 0,48 |
| 3 | Chi phí bán hàng | 4.859 | 0,10 | 5.661 | 0,10 | 3.426 | 0,28 |
| 4 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 41.524 | 0,84 | 41.874 | 0,77 | 9.189 | 0,75 |
| 5 | Chi phí khác | 531 | 0,01 | 103 | 0 | 63 | 0,01 |
| | Tổng cộng | 4.262.788 | 85,96 | 4.553.011 | 83,73 | 1.035.764 | 84,21 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Trong cơ cấu chi phí của Công ty, chi phí giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ luôn chiếm tỷ trọng cao nhất, giao động trong khoảng từ 81% đến 85% tổng chi phí. Trong đó chi phí giá vốn cho dịch vụ tiện ích điện, nước chiếm đa số do Công ty mua điện, nước từ các nhà cung cấp điện nước và bán lại cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp, khi các doanh nghiệp trong khu công nghiệp sử dụng tiện ích càng nhiều thì giá vốn của Công ty càng lớn.

Bảng 8: Tỷ lệ các loại chi phí Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Yếu tố chi phí | Năm 2021 | | Năm 2022 | | Quý 1/2023 | |
|----|--------------------------------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ/DTT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DTT (%) | Giá trị | Tỷ lệ/DTT (%) |
| 1 | Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 4.804.701 | 80,76 | 5.133.385 | 79,8 | 1.160.756 | 77,49 |
| 2 | Chi phí tài chính | 17.805 | 0,3 | 29.568 | 0,46 | 101.994 | 6,81 |
| 3 | Chi phí bán hàng | 11.893 | 0,2 | 15.155 | 0,24 | 5.147 | 0,34 |
| 4 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 87.046 | 1,46 | 91.972 | 1,43 | 20.392 | 1,36 |
| 5 | Chi phí khác | 925 | 0,02 | 1.588 | 0,02 | 438 | 0,03 |
| | Tổng cộng | 4.922.370 | 82,74 | 5.271.668 | 81,95 | 1.288.727 | 86,03 |

Nguồn: BCTC kiểm toán HN 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

Tỷ lệ tổng chi phí so với doanh thu thuần công ty mẹ và hợp nhất trong các năm vừa qua của Công ty đều được giữ mức khá ổn định, đều nằm vào khoảng 82% đến 86% doanh thu thuần. Cụ thể trong năm 2022, tổng chi phí bình quân chiếm 83,73% doanh thu thuần công ty mẹ và 81,95% doanh thu thuần hợp nhất. Trong đó giá vốn hàng bán tại công ty mẹ và hợp nhất luôn duy trì ở mức 79,8% trở lên trên doanh thu thuần.

Chi phí bán hàng của Công ty bao gồm chi phí lương, chi phí hoa hồng môi giới, chi phí dịch vụ mua ngoài và chi phí khác. Năm 2021, chi phí bán hàng hợp nhất của Công ty khoảng 11,89 tỷ và giảm 35,2% so với năm trước nguyên nhân chủ yếu là do chi phí hoa hồng môi giới và chi phí khác giảm. Năm 2022 chi phí bán hàng có tăng trở lại (tăng 3,26 tỷ so với năm 2021) nhưng vẫn duy trì tỷ trọng chiếm 0,2% trong DTT như năm 2021.

6.4 Trình độ công nghệ:

SIP hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ tiện ích kèm theo nên rất ít sử dụng các quy trình công nghệ vào quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

6.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển các dự án mới:

Trong năm 2023 và các năm tiếp theo SIP tiếp tục đầu tư mở rộng các dự án KCN Phước Đông, KCN Lê Minh Xuân 3, KCN Đông Nam.

| Dự án | Hiện trạng | Kế hoạch | Thời gian triển khai |
|--------------------------------|---|---|---|
| ▪ KCN Đông Nam – 286,76 ha | Đất công nghiệp cho thuê đã gần hết | Dự kiến xây dựng thêm các nhà xưởng cho khách hàng trong và ngoài nước thuê với diện tích xây thêm 1,2 ha | Thời gian hoàn thiện xây dựng: Quý 3,4/2023 |
| ▪ KCN Phước Đông – 2.190,06 ha | Tiếp tục thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng giai đoạn 2, song song với việc tìm kiếm thu hút các nhà đầu tư; Đang xây dựng các kho xưởng | Dự kiến cho thuê đất với diện tích khoảng 40 ha trong năm 2022 Diện tích kho xưởng xây dựng: 1,56 ha | Thời gian đền bù hoàn tất: Cuối năm 2023 Thời gian hoàn tất xây dựng kho xưởng: Quý 3,4/2023 |
| ▪ KCN Lê Minh Xuân – 220 ha | Đang tiếp tục đầu tư xây dựng hạ tầng và đền bù giải phóng mặt bằng. | Xây dựng các nhà xưởng cho thuê 1,1 ha. | Thời gian đền bù dự kiến hoàn tất: Cuối năm 2023; Thời gian hoàn thiện và cho thuê nhà xưởng Quý 3,4/2023. |

Nguồn: SIP

6.6 Tình hình kiểm tra chất lượng:

⚡ Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Hiện tại SIP đang áp dụng hệ thống quản lý chất lượng, dịch vụ theo các tiêu chuẩn, quy định hiện hành của Nhà nước.

⚡ Bộ phận kiểm tra chất lượng của công ty

Hệ thống quản lý chất lượng chung của Công ty được tổ chức cập nhật thường xuyên để phục vụ cho công tác Quản trị, Kiểm soát.

6.7 Hoạt động Marketing:

a) Nghiên cứu thị trường:

- Tìm hiểu và khảo sát các mô hình kho xưởng phù hợp để đầu tư, xây dựng nhằm đa dạng các loại hình kho xưởng tại các khu (quy mô, mô hình, tập trung phân khúc nào...);
- Nắm bắt kịp thời xu hướng phát triển của bất động sản công nghiệp, nhu cầu của doanh nghiệp;
- Tìm hiểu, tham mưu, định hướng... các ngành nghề, dịch vụ có thể phát triển cho công ty.
- Nhắm đến thị trường đa dạng: các doanh nghiệp trong nước, Nhật Bản, Hàn Quốc, Châu Âu.

b) Chăm sóc khách hàng:

- Tổ chức, phối hợp với BDH các khu thăm hỏi, nắm bắt kịp thời nhu cầu, tâm tư của các doanh nghiệp trong khu.
- Kết hợp với các đơn vị có chuyên môn (như Công ty Luật, Phòng Thương mại & Công nghệ) tổ chức hội thảo trực tuyến (web seminar) với một số nội dung doanh nghiệp quan tâm như:
 - Cập nhật, phổ biến định kỳ các quy định luật, hiệp định mới;
 - Giới thiệu các giải pháp kỹ thuật mới.

6.8 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Logo hiện nay Công ty đang sử dụng:



SAIGON VRG

Logo Công ty sử dụng đã được đăng ký nhãn hiệu hàng hóa do Cục Sở hữu Trí tuệ, Bộ Khoa học – Công nghệ cấp.

6.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

⚡ Các hợp đồng lớn Công ty đang thực hiện như sau:

| TT | Tên hợp đồng | Trị giá hợp đồng (triệu đồng) | Thời gian thực hiện | Sản phẩm | Đối tác |
|-------------------------|--|-------------------------------|---|----------------------|---|
| Hợp đồng đầu vào | | | | | |
| 1 | Hợp đồng kinh tế cung cấp và lắp đặt máy biến áp | 35.861 | Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng trong Quý 1/2023 | Trạm điện 110KV | Công ty CP Thiết bị điện Sài Gòn |
| 2 | Hợp đồng thi công và cung cấp vật tư, thiết bị | 53.038 | Đã hoàn thành và đưa vào sử dụng trong Quý 2/2023 | Nhà máy cấp nước | Công ty CP Công nghệ môi trường và xây dựng Sài Gòn |
| 3 | Hợp đồng thi công xây dựng công trình | 60.144 | Dự kiến đến Quý 3/2023 | Nhà xưởng tiêu chuẩn | Công ty CP cơ khí xây dựng TM và DV Ánh Dương |

| TT | Tên hợp đồng | Trị giá hợp đồng (triệu đồng) | Thời gian thực hiện | Sản phẩm | Đối tác |
|------------------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------|--|
| Hợp đồng đầu ra | | | | | |
| 1 | Hợp đồng thuê đất | 442.132 | Đến 29/12/2058 | Cho thuê đất có hạ tầng | Công ty TNHH Sản xuất First Solar Việt Nam |
| 2 | Hợp đồng thuê đất | 340.551 | Đến 29/12/2058 | Cho thuê đất có hạ tầng | Công ty TNHH SaiLun Việt Nam |
| 3 | Hợp đồng thuê đất | 378.003 | Đến 29/12/2058 | Cho thuê đất có hạ tầng | Công ty TNHH Worldon |

Nguồn: SIP

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và đến Quý gần nhất

+ Kết quả hoạt động kinh doanh:

Bảng 9: Các chỉ tiêu của Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng giảm 2022/2021 | Quý 1/2023 |
|----|---|------------|------------|-----------------------|------------|
| 1. | Tổng tài sản | 13.133.006 | 14.039.635 | 6,9% | 14.642.870 |
| 2. | Vốn chủ sở hữu | 2.103.546 | 2.362.113 | 12,29% | 2.517.470 |
| 3. | Doanh thu thuần | 4.744.625 | 5.231.400 | 10,26% | 1.196.887 |
| 4. | Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh | 695.938 | 882.492 | 26,81% | 194.215 |
| 5. | Lợi nhuận khác | 530 | 1.898 | 258,11% | 95 |
| 6. | Lợi nhuận trước thuế | 696.468 | 884.390 | 26,98% | 194.310 |
| 7. | Lợi nhuận sau thuế | 575.213 | 722.492 | 25,6% | 155.357 |
| 8. | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 45,22% | 113,52% | 151,03% | 0,00% |
| 9. | Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân | 29,11% | 32,35% | 11,13% | 6,37% |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Bảng 10: Các chỉ tiêu Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng giảm 2022/2021 | Quý 1/2023 |
|----|----------------|------------|------------|-----------------------|------------|
| 1. | Tổng tài sản | 17.817.257 | 19.003.421 | 6,66% | 19.759.828 |
| 2. | Vốn chủ sở hữu | 3.297.878 | 3.660.833 | 11,01% | 3.844.411 |



| TT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | Năm 2022 | % tăng giảm 2022/2021 | Quý 1/2023 |
|----|---|-----------|-----------|-----------------------|------------|
| 3. | Doanh thu thuần | 5.577.559 | 6.034.523 | 8,19% | 1.394.129 |
| 4. | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 1.104.694 | 1.239.136 | 12,17% | 222.253 |
| 5. | Lợi nhuận khác | 6.107 | 6.400 | 4,80% | 6.527 |
| 6. | Lợi nhuận trước thuế | 1.110.801 | 1.245.536 | 12,13% | 228.780 |
| 7. | Lợi nhuận sau thuế | 908.542 | 1.009.896 | 11,16% | 179.217 |
| 8. | Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 28,63% | 81,21% | 183,65% | 0% |
| 9. | Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu bình quân | 27,55% | 28,78% | 4,46% | 4,78% |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

Nhìn chung các chỉ tiêu kinh doanh cơ bản của SIP năm 2022 đều có sự tăng trưởng so với năm 2021.

Tổng tài sản tại thời điểm cuối năm 2022 của Công ty mẹ đạt hơn 14.039 tỷ đồng và Hợp nhất đạt hơn 19.003 tỷ đồng, lần lượt tăng 6,90% và 6,66% so với cuối năm 2021; vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ và Hợp nhất trong thời gian này cũng tăng lần lượt 12,29% và 11,01% (vốn chủ sở hữu Công ty mẹ tăng từ 2.103 tỷ đồng lên 2.362 tỷ đồng). Có thể thấy tài sản của SIP tăng song song với vốn chủ sở hữu. Điều này cho thấy hoạt động quản trị nguồn vốn của SIP đang hoạt động có hiệu quả, đảm bảo tính cân đối giữa tài sản và nguồn vốn trong giai đoạn 2021-2022 và đến nay.

Doanh thu thuần 2021 của Công ty mẹ là 4.745 tỷ đồng và Hợp nhất là 5.578 tỷ đồng, mức tăng trưởng lần lượt là 13,55% và 9,74%. Năm 2022 doanh thu thuần của Công ty mẹ và Hợp nhất lần lượt đạt 5.231 tỷ đồng và 6.035 tỷ đồng, đạt 123,09% so với kế hoạch kinh doanh riêng và đạt 116,10% so với kế hoạch kinh doanh hợp nhất năm 2022 của Công ty.

Về hiệu quả kinh doanh, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế của SIP đều tăng. Lợi nhuận sau thuế 2022 của Công ty mẹ là 722,492 tỷ đồng, Hợp nhất đã vượt 1.000 tỷ đồng (đạt 1.009 tỷ đồng), tăng lần lượt 25,60% và 11,16% so với năm 2021. Đây là điểm tích cực khi SIP tiếp tục cải thiện hoạt động kinh doanh trong giai đoạn kinh tế Việt Nam gặp nhiều khó khăn.

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

⚡ Những nhân tố thuận lợi:

Quốc phòng, an ninh, tình hình chính trị tiếp tục được củng cố tạo thuận lợi cho việc phát triển của đất nước bên cạnh đó nhờ sự quyết liệt của Chính phủ trong việc phòng chống dịch Covid 19 cũng như việc bao phủ tỷ lệ vaccine trên toàn quốc nhanh chóng và hiệu quả đã phục hồi và thúc đẩy nền kinh tế với nhiều điểm sáng tích cực.

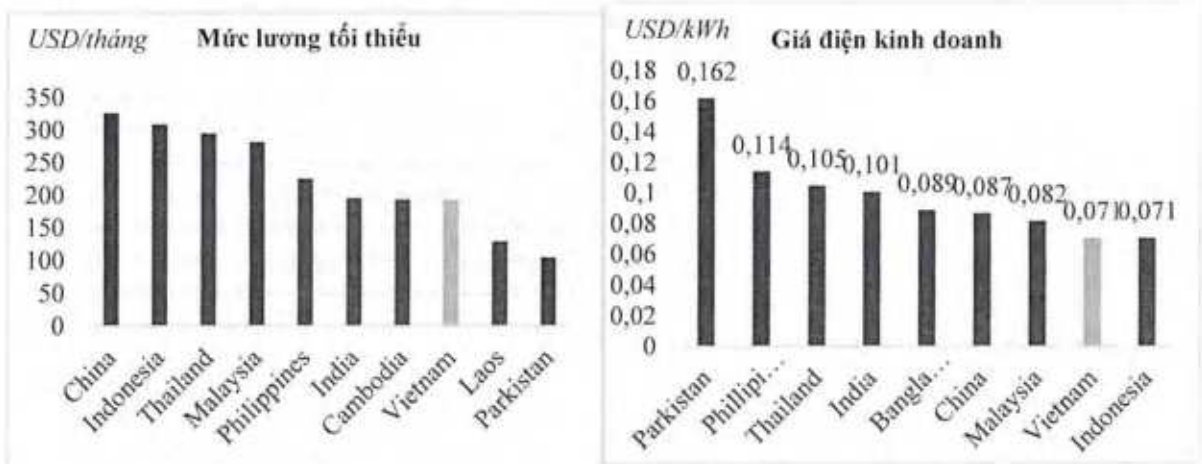
Giai đoạn hiện nay Việt Nam đang là nước có cạnh tranh thấp nhờ vào các lợi thế về giá nhân công, giá năng lượng, tỷ giá, ưu đãi đầu tư, cụ thể:

Chi phí nhân công khá thấp.

Theo World population review, mức lương tối thiểu của Việt Nam hiện nay khoảng 2/3 so với Trung Quốc, và Indonesia, Thái Lan và thấp hơn tương đối với Malaysia, Philippine. Tương đương với Ấn Độ, Campuchia. Việt Nam hiện thu hút nhiều ngành nghề thâm dụng lao động như dệt may, da giày, lắp ráp linh kiện điện tử... nên mức lương tối thiểu thấp vẫn là một trong các lợi thế cạnh tranh không nhỏ.

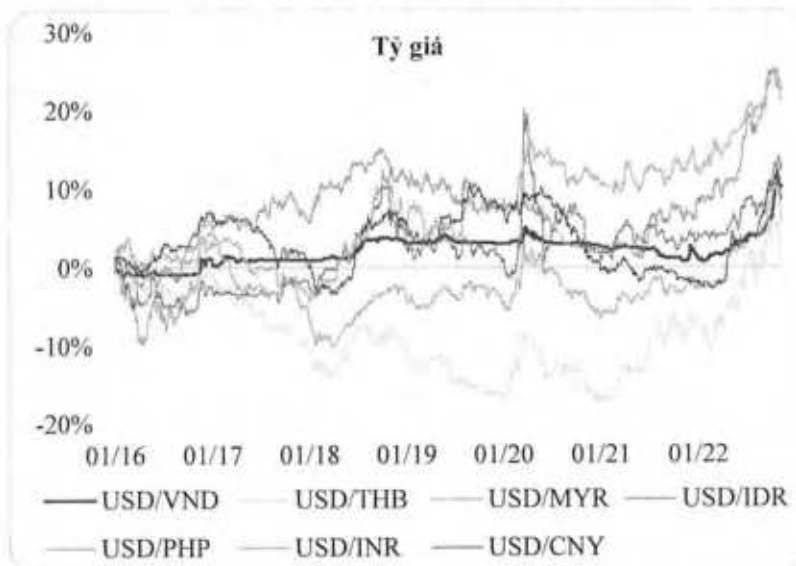
Giá điện phục vụ kinh doanh ở mức thấp so với các nước khác.

Giá điện trung bình cho kinh doanh của Việt Nam chỉ cao hơn Indonesia với khoảng 7,1 cent/kWh, là lợi thế cho thu hút sản xuất khi điện dành cho sản xuất công nghiệp thường chiếm hơn 50% đối với các nước đang phát triển nhất là các ngành nghề sử dụng nhiều năng lượng như sản xuất hóa chất, công nghiệp nặng...



Tỷ giá khá ổn định.

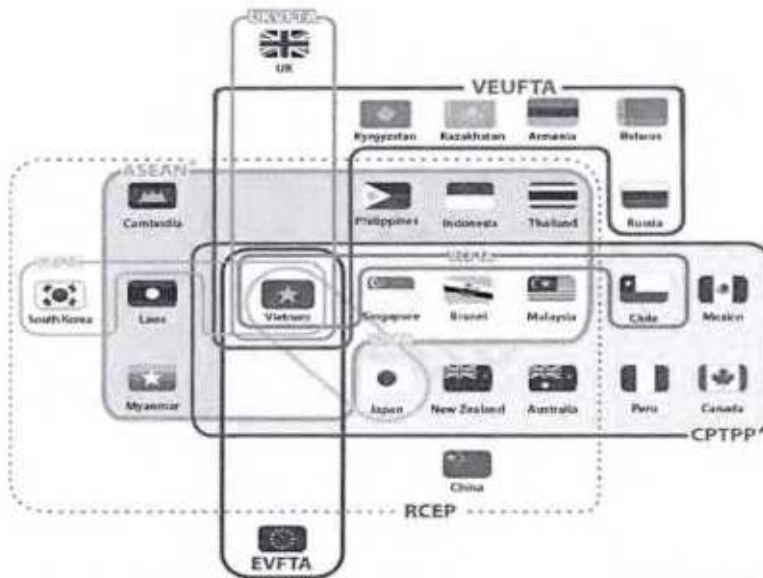
Từ năm 2016 đến nay, tỷ giá USD/VND khá ổn định so với các nước khác trong khu vực do đặc điểm chính sách và cơ cấu XNK. Trong năm 2022, VND mất giá điều này giúp các nhà đầu tư ít bị thiệt hại hơn về tỷ giá khi đầu tư vào Việt Nam so với các nước khác.



Ký nhiều FTA hỗ trợ cho xuất/nhập khẩu.

Hiện Việt Nam đã ký và có hiệu lực 15 FTA với các đối tác lớn như EU, Anh, Hàn Quốc,

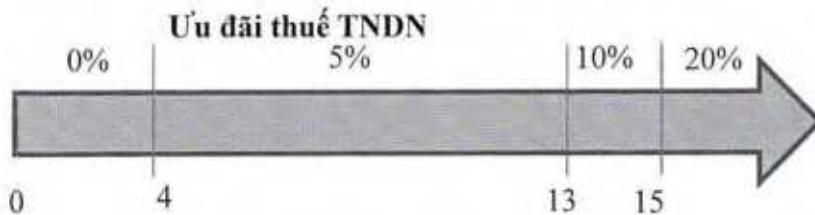
Nhật Bản, Trung Quốc, Canada, Australia, Ấn Độ, ASEAN... theo đó có nhiều ưu đãi khi xuất/nhập khẩu vào các nước này.



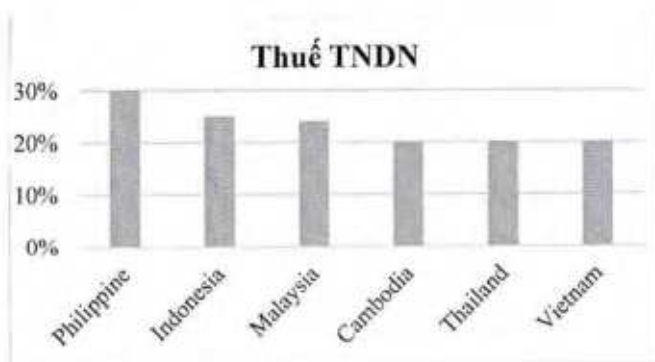
So sánh với đối thủ cạnh tranh lớn nhất là Trung Quốc: Việt Nam có nét tương đồng về văn hóa và ổn định về chính trị, vị trí gần với Trung Quốc. Việt Nam có lợi thế ngay cạnh Trung Quốc, hành lang kinh tế với các trung tâm kinh tế lớn của Trung Quốc như Vân Nam, Quảng Đông, Quảng Tây, Phúc Kiến, chiếm gần 20% GDP của Trung Quốc với thời gian di chuyển từ Hà Nội đến Quảng Châu chỉ mất 15 tiếng, nhanh hơn tới TPHCM.

Nhiều ưu đãi thuế khi đầu tư:

Chính sách thuế miễn giảm thuế 04 năm đầu, 5% 9 năm tiếp theo, 10% trong 2 năm tiếp theo và sau năm 16 về 20% tại các vùng có điều kiện kinh tế khó khăn...

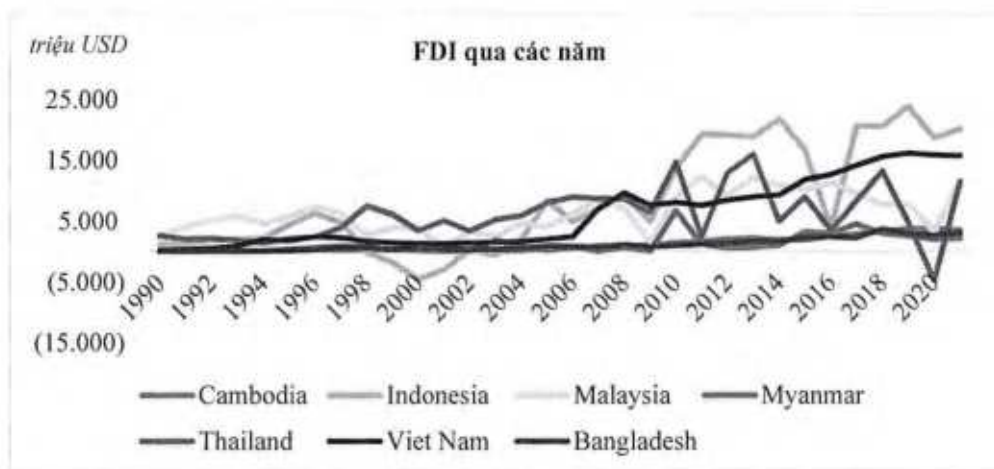


Thuế TNDN 20%, thấp hơn so với Philippine, Indonesia hay Malaysia.

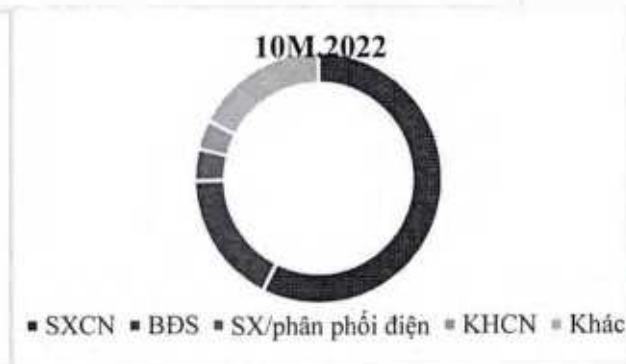


Tình hình thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

Việt Nam duy trì thu hút FDI chỉ sau Indonesia trong ASEAN và vượt lên Thái Lan, Malaysia từ những năm 2014 – 2015.



Vốn FDI giải ngân cao nhất trong 5 năm trở lại đây đạt 17,45 tỷ USD (+15,18% yoy).



Phát triển cơ sở hạ tầng giao thông



Tiếp tục triển khai các tuyến giao thông kết nối các vùng, các đô thị cấp 1.

- Phát triển đường cao tốc Bắc – Nam phía Đông, kết nối cả nước. Các đoạn tuyến GD 1 dự kiến sẽ đi vào hoạt động năm 2023 và đồng thời khởi công giai đoạn 2 dự kiến thông toàn tuyến giai đoạn 2025 – 2026

- Phát triển các đường vành đai như VĐ 4 ở HN và VĐ 3 ở HCM sẽ giúp kinh tế các tỉnh ven HCM, HN đi lên, tăng cường kết nối với trung tâm, dịch chuyển sản xuất ra ngoài trung tâm HCM, HN.



- Phát triển trục đường cao tốc Phía Nam, nâng tầm các khu vực xung quanh HCM và miền Tây. Kết nối các tỉnh miền Tây với cụm cảng Cái Mép – Thị Vải và kết nối vào cao tốc Bắc Nam giúp luân chuyển hàng hóa nhanh hơn trong nội địa lẫn thế giới.

SƠ ĐỒ 19 TUYẾN CAO TỐC KHU VỰC PHÍA NAM



Động lực từ tiêu dùng nội địa

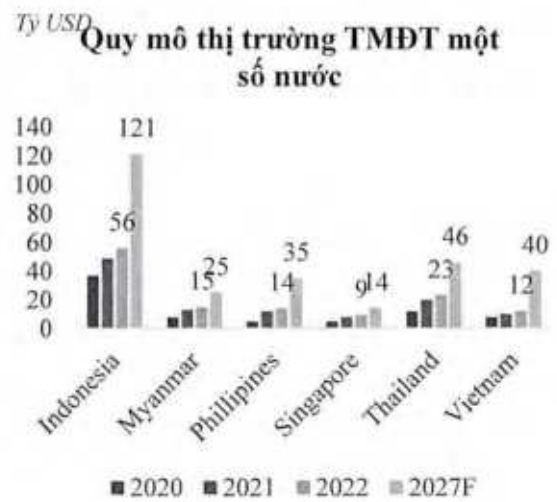
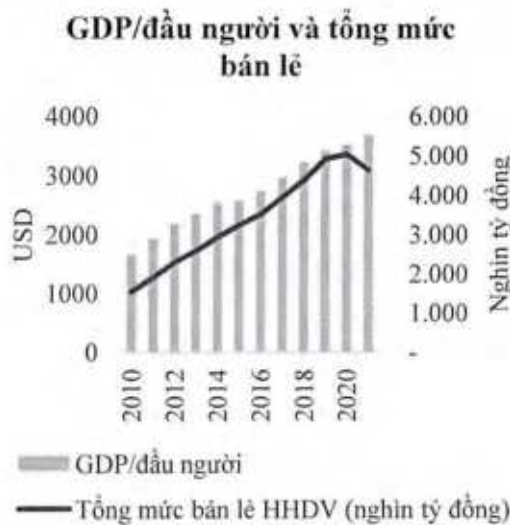
Bên cạnh ưu đãi cho xuất khẩu, thị trường nội địa đang trở nên hấp dẫn với các doanh nghiệp sản xuất khi thu nhập người dân gia tăng kéo theo tăng trưởng nhu cầu tiêu dùng. Đặc biệt, tỷ lệ tầng lớp tiêu dùng gia tăng mạnh trong những năm gần đây.

GDP/đầu người tăng nhanh với tốc độ tăng trưởng kép (CAGR) đạt 6,8%/năm.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa, doanh thu dịch vụ tăng nhanh hơn tốc độ tăng GDP/đầu người với CAGR đạt 11,5%/năm trong giai đoạn 2010 – 2022.

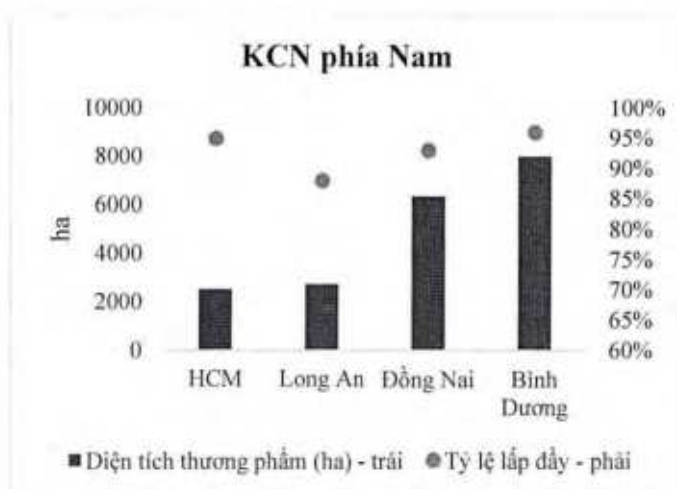
Theo Mckinsey, dự kiến tới năm 2030, Việt Nam sẽ có thêm khoảng 37 triệu người vào tầng lớp tiêu dùng (tiêu dùng trên 11\$/ngày theo ngang giá sức mua (PPP)), giúp tăng tầng lớp tiêu dùng lên gần 74% so với mức 40% năm 2020 và chưa đầy 10% năm 2000 nhờ vào việc tăng tỷ lệ đô thị hóa nhất là ở các đô thị cấp 2 và gia tăng nhanh tầng lớp trung lưu.

Xu hướng mua hàng online gia tăng thúc đẩy nhu cầu nhà xưởng/trung tâm phân phối. Doanh thu hoạt động TMĐT tăng trưởng cao. Dựa theo báo cáo của SYNC Đông Nam Á, Giá trị giao dịch TMĐT Việt Nam có thể đạt tới gần 40 tỷ USD năm 2025, với CAGR đạt trên 30%.

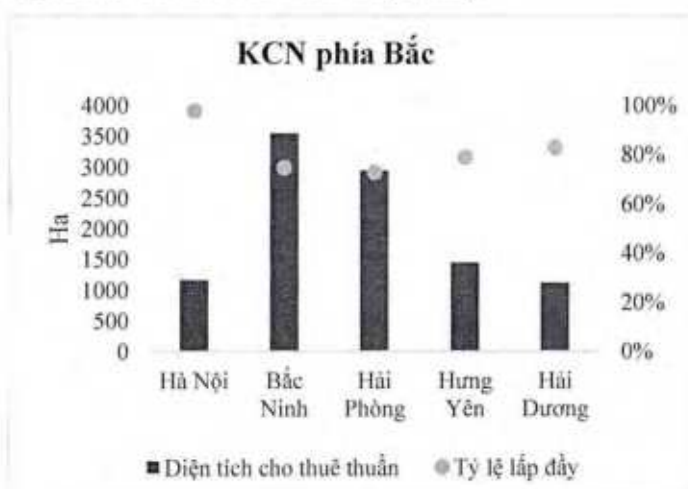


Tình hình nguồn cung KCN, KKT

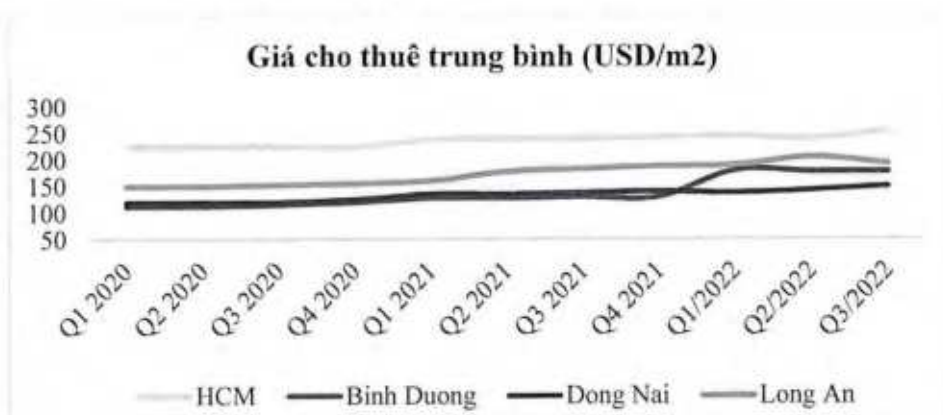
Tại miền Nam: tổng diện tích KCN đạt 27.780ha (+10% yoy). Các nguồn cung mới như: tại Long An có 2 KCN như: KCN Việt Phát (911ha đất KCN cho thuê), KCN Nam Thuận 217ha được khởi công, tại Bình Dương có KCN VSIP 3 (1.000ha) và Đồng Nai có Amata Long Thành (410ha).



Tại miền Bắc: Tổng diện tích KCN đạt 13.600ha (+1% yoy) với sự gia nhập của KCN Thuận Thành (250ha) và KCN An Phát 1 (180ha).



Giá cho thuê trung bình tiếp tục tăng: Tại miền Bắc, giá cho thuê trung bình cuối Q3 đạt 111 USD/m²/kỳ thuê (+5% yoy), trong khi phía Nam trung bình đạt 125USD/m²/kỳ thuê (+10,7% yoy).



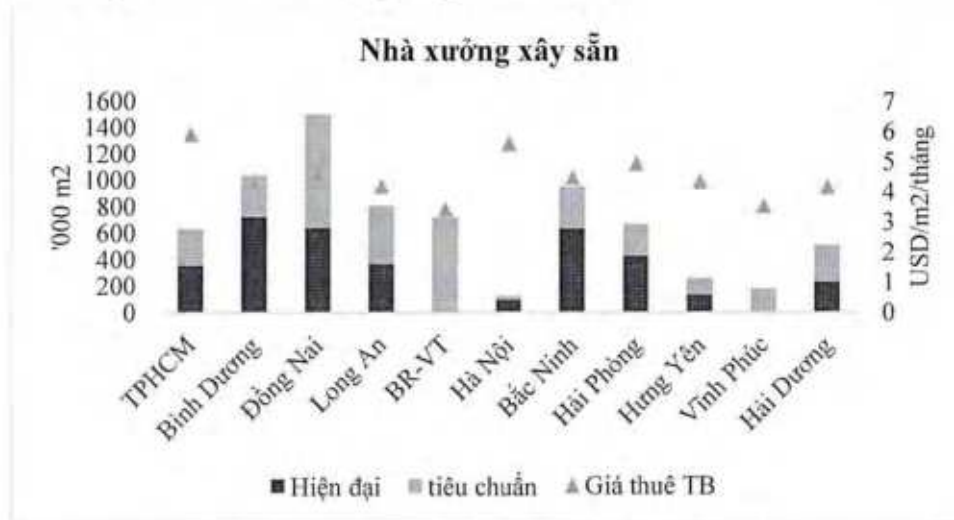
Tỷ lệ lấp đầy tại khu vực miền Bắc giảm nhẹ đạt 80% (-0,2% yoy), tỷ lệ lấp đầy khu vực phía Nam đạt mức 88% (+3% yoy)

Nguồn cung tương lai: Ngắn hạn sẽ khó tăng nhanh do các KCN mới được chấp thuận chủ trương đầu tư/điều chỉnh theo nghị định 35/2022/NĐ-CP khiến hồ sơ cấp phép lâu hơn. Dự kiến miền Nam năm 2023 có khoảng hơn 1.000 ha tại Bình Dương, Đồng Nai; miền Bắc gần 1.000ha chủ yếu tại Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng. Nguồn cung mới trong tương lai có thể tăng chậm

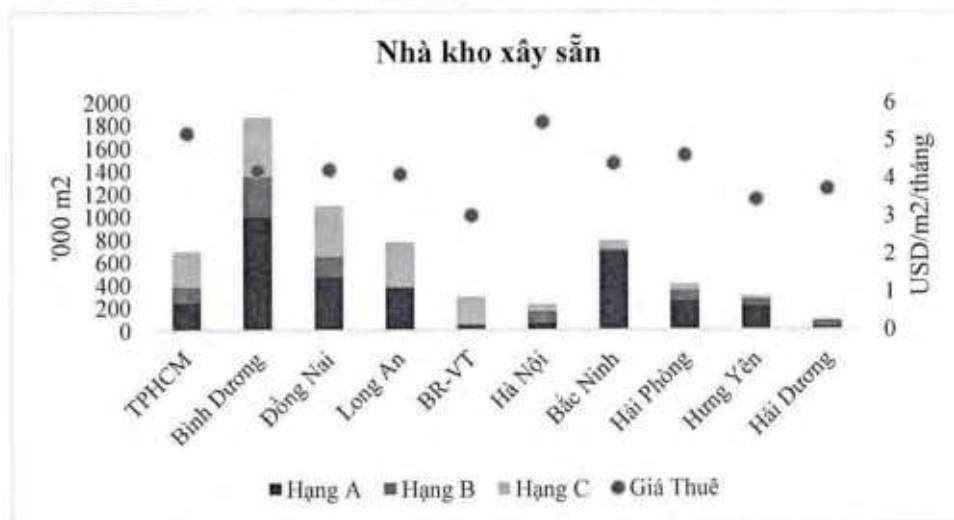
cho tới ít nhất 2024 – 2025.

Nhà kho hay nhà xưởng xây sẵn phục vụ cho nhu cầu ngắn hạn, chủ yếu là hoạt động kho bãi, logistic hoặc phục vụ cho nhu cầu đầu tư ngắn hạn trong vòng vài tháng cho đến 3 năm trở lại nên sẽ có độ nhạy khá cao với tình hình tiêu dùng của nền kinh tế.

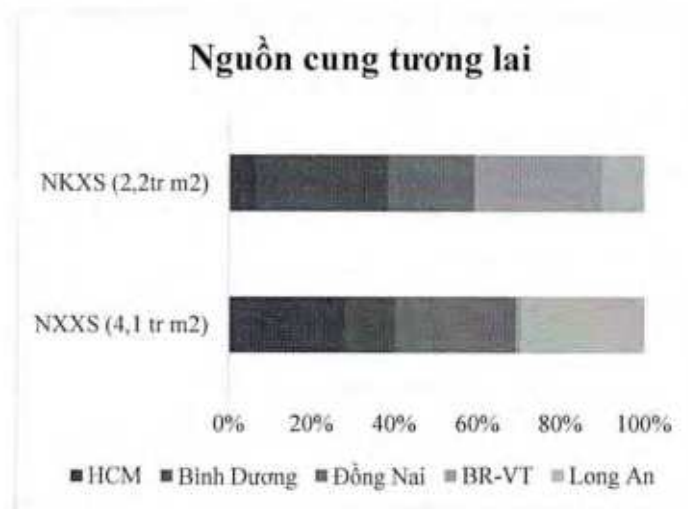
Nguồn cung nhà xưởng tăng nhẹ ở miền Nam đạt 4,3 triệu m², tăng 10,2% tại miền bắc đạt 2,53 triệu m². Tỷ lệ lấp đầy cao ở miền Nam với 92% (+1% yoy) với giá cho thuê ổn định 4,6 USD/m²/tháng. Tỷ lệ lấp đầy đạt 86% (-0,6% yoy) tại miền Bắc với giá cho thuê đạt 4,6 USD/m²/tháng. Giá cho thuê không tăng cả ở 2 miền.



Nguồn cung nhà kho xây sẵn tăng mạnh ở miền Bắc đạt 1,82 triệu m² (+90% yoy), và miền Nam đạt 4,7 triệu m² (+30% yoy). Tỷ lệ lấp đầy ở miền Nam và miền Bắc lần lượt đạt 76%(-8% yoy) và 78%(-0,15% yoy). Giá cho thuê trung bình tại miền Bắc đạt 4,5 USD/m²/tháng (+8% yoy), tại khu vực miền Nam đạt 4,4 USD/m²/tháng (+7% yoy).



Nguồn cung tương lai: Theo Cushman&Wakefield Phía Bắc có nguồn cung tương lai nhà xưởng và nhà kho lần lượt 1,05 và 1,42 triệu m², miền Nam tương ứng là 4,1 và 2,2 triệu m²



⚡ Những nhân tố khó khăn:

Tình hình dịch bệnh Covid 19 bùng phát nhiều lần cộng với việc chiến tranh xảy ra giữa Nga và Ukraine làm thiệt hại nặng nề đến nền kinh tế thế giới. Kinh tế thế giới phục hồi nhưng không đồng đều, chưa bền vững, lạm phát tăng nhanh, thị trường tài chính, tiền tệ biến động mạnh, tiềm ẩn nhiều rủi ro. SIP hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản KCN nên bị ảnh hưởng không nhỏ về việc tìm kiếm khách hàng đầu tư và các khách hàng hiện hữu bị ảnh hưởng và trì trệ sản xuất dẫn đến việc thanh toán không đúng hạn và sử dụng các dịch vụ tiện ích giảm rất nhiều làm giảm nguồn thu của Công ty đáng kể.

8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Các dự án của Công ty tập trung ở những khu vực kinh tế trọng điểm phía nam như TP.Hồ Chí Minh, tỉnh Bình Dương và tỉnh Tây Ninh. Những nơi này có cơ sở hạ tầng được chú trọng đầu tư thuận lợi cho giao thông, có tốc độ tăng trưởng bình quân 5 năm gần đây cao hơn 10%/năm. Ngoài ra, nguồn lao động tại chỗ trẻ và năng động góp phần tạo nên sức hút đối với các doanh nghiệp khi tìm đến các khu công nghiệp.

Tại TP.Hồ Chí Minh – khu vực có nền kinh tế năng động nhất Việt Nam: Công ty có 2 dự án là KCN Đông Nam và KCN Lê Minh Xuân III, trong đó Đông Nam là KCN hiện hữu được đầu tư từ năm 2009 và KCN Lê Minh Xuân III thuộc 1 trong 5 dự án thành lập mới đã được Ban quản lý Khu chế xuất và công nghiệp TP.Hồ Chí Minh (Hepza) phê duyệt.

| KCN/KCX | Cách trung tâm (km) | Diện tích Ha | Tỉ lệ lấp đầy (%) | Hiện trạng |
|------------------|---------------------|--------------|-------------------|--------------------|
| Tân Thuận | 4 | 300 | 95,4 | Hiện hữu |
| Tân Bình | 10 | 128,7 | 100 | Hiện hữu |
| Cát Lái II | 12 | 119 | 100 | Hiện hữu |
| Vĩnh Lộc | 12 | 203 | 100 | Hiện hữu |
| Tân Tạo | 12 | 373,3 | 94 | Hiện hữu + Mở rộng |
| Lê Minh Xuân III | 15 | 220 | 32% | Hiện hữu |
| Đông Nam | 17 | 286,76 | 88% | Hiện hữu |
| Tân Phú Trung | 18 | 542,64 | 24% | Hiện hữu |

Nguồn: Ban quản lý Khu chế xuất và công nghiệp TP.Hồ Chí Minh_Hepza

Các khu công nghiệp hiện hữu hiện nay đa phần là các KCN đã được đầu tư trên 10 năm, diện tích thương mại gần như đã lấp đầy thì dự án của Công ty có nhiều lợi thế khi mới được đầu tư, hướng vào công nghệ xanh, thân thiện với môi trường và có quy mô lớn so với các KCN có vị trí tương đương.

Tại tỉnh Tây Ninh là khu vực có nền kinh tế đang chuyển biến khá mạnh mẽ, được xác định là một trong những khu vực động lực của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và các liên kết hạ tầng, liên kết kinh tế với toàn vùng. Tây Ninh giữ vị trí cầu nối giữa TP. Hồ Chí Minh – Phnôm Pênh, hai trung tâm kinh tế văn hóa lớn của Việt Nam và Campuchia. Hiện tại toàn tỉnh đã có 4 dự án KCN trong đó dự án KCN Phước Đông được đánh giá là một trong những dự án lớn nhất trong lĩnh vực công nghiệp, phù hợp với định hướng phát triển của tỉnh là đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

Với lợi thế vị trí thuận lợi, quy mô lớn, giá cho thuê hợp lý, các dự án KCN của Công ty đã thu hút được nhiều nhà đầu tư như:

- Tại KCN Đông Nam: First Solar, Alpla, Worldon, Vinamilk,...
- Tại KCN Phước Đông: Sailun Việt Nam, Pouli, Gain Lucky, Brotex, ...

Sứ mệnh của Công ty là phát triển các dự án cơ sở hạ tầng khu công nghiệp có quy mô tại khu vực vùng kinh tế trọng điểm phía Nam

8.2 Triển vọng phát triển ngành

Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến ngày 20/9/2022, các nhà đầu tư nước ngoài đã “rót vốn” vào 18 ngành trong tổng số 21 ngành kinh tế quốc dân. Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt nam đạt 18,7 tỷ USD, giảm 15,3% so với cùng kỳ năm trước.

Đáng chú ý, kinh doanh BĐS vẫn tiếp tục trụ hạng đứng thứ 2 trong danh sách các ngành thu hút vốn đầu tư FDI trong 9 tháng đầu năm 2022 với 3,5 tỷ USD, chiếm 18,7% tổng vốn đăng ký đầu tư, so với cùng kỳ năm trước (1,8 tỷ USD) con số này đã tăng 51,4%, chủ yếu tập trung vào thị trường Bất động sản công nghiệp với các dự án có quy mô lớn.

Với sự hưởng lợi từ gói chính sách đẩy mạnh giải ngân đầu tư công của Chính phủ gần 350.000 tỷ đồng, chủ yếu là đầu tư công vào tất cả các ngành nghề nhằm hỗ trợ, phục hồi phát triển KT-XH giai đoạn 2 năm 2022 – 2023. Trong đó, nhóm đầu tư hạ tầng chiếm tỷ trọng lớn sẽ tiếp tục tạo ra nhiều khu kinh tế trọng điểm trong xu thế chuyển dịch các cơ sở công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia của thế giới kéo theo phát triển phân khúc Bất động sản công nghiệp

Bên cạnh đó, trong khi dự báo tăng trưởng GDP toàn cầu giảm, kinh tế Việt Nam vẫn được kỳ vọng có xu hướng tăng cao từ dự báo của các tổ chức trong nước và quốc tế. Tổng GDP 9 tháng năm 2022 vừa qua cũng tăng 8,83% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất của 9 tháng trong 10 năm qua.

Tổng nguồn cung tích lũy toàn thị trường đạt 27.780 ha, trong đó, tỷ lệ lấp đầy đạt 88%. Nguồn cung mới xuất hiện ở những vị trí xa hơn so với trung tâm đã giúp giảm giá chào thuê của đất công nghiệp trong khu vực, với giá thuê trung bình trong Quý III là 148,4 USD/m²/kỳ hạn thuê (tương đương 3,5 triệu đồng/m²/kỳ hạn thuê).

Nhìn nhận những triển vọng, tăng trưởng GDP 9 tháng năm 2022 đạt 8,83%, là mức tăng trưởng 9 tháng cao nhất từ năm 2011 đến nay. Dự báo GDP sẽ tiếp tục tăng mạnh trong Quý 4/2022 và năm 2023 tới đây, điều này được coi là một trong những yếu tố tích cực cho sự tăng trưởng của thị trường Bất động sản nói chung và Bất động sản công nghiệp nói riêng.

Ngoài ra trước động thái nâng trần tăng trưởng tín dụng từ phía Ngân hàng Nhà nước cho một số ngân hàng thương mại ưu tiên cho sản xuất và dịch vụ, thị trường Bất động sản công nghiệp có động lực tiếp tục tăng trưởng lành mạnh trong giai đoạn 2022 – 2023. Đặc biệt trong mùa lễ

hội từ cuối năm nay đến đầu năm sau, thị trường kho bãi được dự báo là sản phẩm “hường lợi” nhờ vào nhu cầu tiêu dùng dịp cao điểm tăng mạnh.

Thị trường kho bãi được dự báo là sản phẩm “hường lợi” vào năm 2023.

Sức tăng trưởng khả quan tập trung do về nguồn cung và tỷ lệ hấp thụ của các nhà kho, nhà xưởng xây sẵn trên thị trường thực. Cụ thể, nguồn cung nhà kho xây sẵn tăng 9,3% so với Quý trước đạt 1,818,000 m² nguồn cung, trong đó tỷ lệ hấp thụ nhà kho tăng 2% theo Quý và giảm 15% theo năm, ở mức 78%. Mức giá chào thuê trung bình lần lượt cho nhà xưởng là 4,6 USD/m²/tháng và nhà kho là 4,5 USD/m²/tháng.

Trong khi đó, thị trường nhà xưởng xây sẵn sau 2 Quý liên tiếp “ngủ đông” thì Quý III lại ghi nhận lượng giao dịch mới tại nhiều khu vực. Với 37.363m² đến từ 3 dự án mới gồm: KTG Yên Phong 2C – giai đoạn 1 (13.600m²) tại khu công nghiệp Yên Phong 2C, Bắc Ninh; U&ME Nam Cầu Kiền (7.980m²) tại khu công nghiệp Nam Cầu Kiền, Hải Phòng; Yên Mỹ II (15.784m²) tại khu công nghiệp Yên Mỹ II – giai đoạn 1, Hưng Yên. Giá chào thuê trung bình của nhà xưởng xây sẵn ở mức 4,77 USD/m²/tháng, tăng nhẹ 1,5% so với Quý trước và 3,7% so với cùng kỳ năm ngoái.

Dự báo năm 2023, phân khúc nhà kho, nhà xưởng sản xuất sẽ tiếp tục sôi động về nguồn cung mới gia nhập thị trường với ước tính khoảng 400.000m² sản sẽ được bổ sung trong tháng 12 sắp tới. Bên cạnh tốc độ tăng trưởng được dự báo sẽ ổn định, các chuyên gia nhận định cần tập trung chú trọng vào hệ thống cơ sở hạ tầng, tích hợp các ứng dụng chuyển đổi số hiện đại về quản lý hậu cần, kho vận một cách đồng bộ, thông minh.

Khu đô thị dân sinh ven Bất động sản công nghiệp trở thành xu hướng bền vững.

Ở diễn biến khác, loại hình được dự báo tăng trưởng đầu tư chính là các BĐS dân sinh gần các khu công nghiệp, khu đô thị vùng ven phục vụ nhu cầu ở thực cho các công nhân, chuyên gia, người lao động làm việc trong các khu công nghiệp có khả năng hồi phục tốt hơn trong thời gian tới.

Điều này cũng mở ra những “điểm sáng” trong xây dựng các đô thị dân sinh ven khu công nghiệp. Với những lợi thế về tạo lập không gian sống và làm việc trong một, loại hình khu đô thị công nghiệp “all-in-one” hứa hẹn trở thành một trong những xu hướng Bất động sản bền vững nhất, được nhiều “ông lớn” trên thế giới chú trọng khi đầu tư vào các Bất động sản công nghiệp, trong đó có Việt Nam.

8.3 So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Công ty là thành viên hoạt động hiệu quả trong lĩnh vực phát triển hạ tầng khu công nghiệp của Tập đoàn công nghiệp cao su Việt Nam. Với lợi thế sở hữu các dự án tại khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam, Công ty đã chứng minh được hiệu quả kinh doanh của mình khi so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành.

Dưới đây là danh sách một số công ty hoạt động trong lĩnh vực tương tự với SIP hiện đang niêm yết cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM.

| T T | Mã cổ phiếu | Tên công ty | Vốn điều lệ (triệu đồng) | Tổng tài sản (triệu đồng) | Tổng nợ/TTS (lần) | Tổng nợ/VCSH (lần) | DT thuần hoạt động (triệu đồng) | LNST (triệu đồng) | Biên LN ròng | Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) (%) | Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản bình quân (ROA) (%) |
|--------|----------------|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--|-------------------------|-----------------|--|---|
| 1 | BCM | Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP | 10.350.000 | 48.289.575 | 0,63 | 1,69 | 6.508.378 | 1.714.339 | 26,34% | 10,21% | 3,55% |
| 2 | KBC | Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP | 7.676.048 | 34.906.513 | 0,49 | 0,96 | 950.266 | 1.576.529 | 165,90% | 10,08% | 4,52% |
| 3 | SIP | CTCP Đầu Tư Sài Gòn VRG | 909.041 | 19.003.422 | 0,81 | 4,19 | 6.034.523 | 1.009.896 | 16,74% | 31,41% | 5,31% |
| 4 | LHG | CTCP Long Hậu | 500.120 | 3.003.715 | 0,56 | 1,09 | 628.858 | 203.910 | 32,43% | 13,60% | 6,79% |
| 5 | NTC | CTCP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên | 232.999 | 4.060.764 | 0,82 | 4,69 | 268.339 | 256.431 | 95,56% | 38,08% | 6,31% |

| T T | Mã cổ phiếu | Tên công ty | Vốn điều lệ (triệu đồng) | Tổng tài sản (triệu đồng) | Tổng nợ/TTS (lần) | Tổng nợ/VCSH (lần) | DT thuần hoạt động (triệu đồng) | LNST (triệu đồng) | Biên LN ròng | Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) (%) | Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản bình quân (ROA) (%) |
|--------|----------------|---|--------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--------------------------|--|-------------------------|-----------------|--|---|
| 6 | TIP | CTCP Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa | 650.079 | 1.950.090 | 0,15 | 0,17 | 222.831 | 103.539 | 46,47% | 8,76% | 5,31% |

(Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2022 của các công ty hiện đang niêm yết cổ phiếu trên SGDCK TP.HCM và SGDCK Hà Nội và BCTC hợp nhất năm 2022 của SIP)

So sánh với 05 doanh nghiệp cùng ngành, có thể nhận thấy SIP có quy mô vốn điều lệ không quá lớn, tuy nhiên quy mô doanh thu và lợi nhuận sau thuế khá tốt (lần lượt giữ vị trí thứ 2 và thứ 3), đồng thời các chỉ tiêu tài chính như ROA, ROE cũng ở mức cao cho thấy khả năng sinh lời tốt.

8.4 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Cùng với các chính sách hỗ trợ của Nhà nước liên quan đến việc phát triển khu công nghiệp, khu kinh tế, Công ty đã từng bước điều chỉnh định hướng phát triển và hoạt động phù hợp với định hướng của ngành, chính sách nhà nước, và xu thế chung trên thế giới, cụ thể như sau:

- Đối với môi trường: trong quá trình vận hành, khai thác và phát triển mở rộng quy mô về cung cấp nước sạch so sinh hoạt và sản xuất kinh doanh, bảo đảm thực hiện đúng quy định về bảo vệ môi trường theo pháp luật của Nhà nước Việt Nam và phù hợp với xu hướng quốc tế.
- Đối với xã hội và cộng đồng: thực hiện tốt công tác an sinh xã hội, đem lại lợi ích thiết thực không những cho Công ty mà cho cả cộng đồng và xã hội.
- Xây dựng văn hóa môi trường làm việc, vận dụng phù hợp với đặc điểm tổ chức quản lý tại Công ty.

Bên cạnh đó, với những thay đổi trong chính sách và quy định trong thời gian gần đây của Chính phủ cho thấy lĩnh vực bất động sản KCN đang là một trong những lĩnh vực được quan tâm và khuyến khích đầu tư phát triển. Việc ban hành Nghị định mới số 35/2022/NĐ-CP giúp giảm quy trình cấp phép KCN mới (thời gian xin cấp phép giảm 1 năm so với hiện tại) và thời gian bồi thường, giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản còn 1 – 2 năm là nguyên nhân giúp nguồn cung đất KCN mới dự kiến tăng đáng kể trong vòng 2 – 3 năm tới. Với định hướng phát triển của ngành và của Nhà nước, Công ty có những điều kiện thuận lợi để phát triển trong tương lai và định hướng của Công ty hoàn toàn phù hợp với chính sách của Nhà nước.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động trong Công ty

Tổng số lượng lao động của Công ty mẹ tính tại thời điểm 31/12/2022 là 457 người với phân loại cụ thể như sau:

| Tiêu chí | Số lượng (lao động) | Tỷ lệ (%) |
|--|------------------------|--------------|
| Phân theo trình độ chuyên môn | | |
| Trên đại học, đại học | 105 | 22,98 |
| Cao đẳng | 61 | 13,35 |
| Trung cấp | 36 | 7,88 |
| Lao động phổ thông | 255 | 55,8 |
| Phân loại theo thời hạn hợp đồng | | |
| Hợp đồng không xác định thời hạn | 68 | 14,88 |
| Hợp đồng có xác định thời hạn | 389 | 85,12 |
| Phân loại theo tính chất lao động | | |
| Lao động trực tiếp | 349 | 76,37 |
| Lao động gián tiếp | 108 | 23,63 |

Nguồn: SIP

9.2 Chính sách đối với người lao động

⚡ Thời gian làm việc

Thời gian làm việc là 8 giờ trong 1 ngày, ngày làm việc trong tuần là 5,5 ngày, nghỉ chiều ngày thứ bảy và chủ nhật.

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

⚡ Điều kiện làm việc

Người lao động được trang bị đầy đủ bảo hộ lao động, được cấp phát những dụng cụ làm việc, thiết bị cần thiết đảm bảo chất lượng theo quy định.

Điều kiện an toàn và vệ sinh lao động tại nơi làm việc theo quy định hiện hành của Nhà nước.

⚡ 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

⚡ Chế độ khen thưởng

Nhằm động 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.

10. Chính sách cổ tức

Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và ngay khi trả hết cổ tức đã định, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn trả. ĐHĐCĐ thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức chi trả cho cổ đông.

Tỷ lệ chi trả cổ tức của công ty qua các năm

| Năm | Tỷ lệ chi trả cổ tức | Hình thức chi trả | Ghi chú |
|------|----------------------|--------------------------------|----------------|
| 2021 | 28% | Tiền mặt | Đã trả |
| 2022 | 90% | Tiền mặt 45%, cổ phiếu 45% (*) | Đã tạm ứng 10% |

Nguồn: SIP

(*) Tỷ lệ chi trả cổ tức đã được ĐHĐCĐ của Công ty thông qua tại Nghị quyết số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 29/05/2023

Công ty phân đầu tỷ lệ cổ tức trong các năm tiếp theo từ 20%/ năm.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1. Khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định của Công ty được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính và quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Thời gian trích khấu hao của các nhóm tài sản cụ thể như sau:

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | : 10 - 50 năm |
| Máy móc, thiết bị | : 05 - 20 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | : 06 - 30 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | : 03 - 10 năm |
| Tài sản cố định hữu hình khác | : 05 - 10 năm |
| Phần mềm máy tính | : 03 - 10 năm |
| Bản quyền chuyển giao công nghệ | : 10 năm |
| Tài sản cố định vô hình khác | : 03 - 10 năm |

11.1.2. Thu nhập bình quân của người lao động

Mức lương bình quân của người lao động tại Công ty tương đối cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành. Cụ thể mức lương bình quân tại Công ty mẹ giai đoạn 2021 – 2022 như sau:

Đơn vị tính: đồng/người/tháng

| Năm | Năm 2021 | Năm 2022 |
|---------------------|------------|------------|
| Mức lương bình quân | 12.179.886 | 13.224.761 |

Nguồn: SIP

11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn, các khoản nợ phải trả đến hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn.

11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty nghiêm túc tuân thủ quy định về thuế và các khoản phải nộp Ngân sách nhà nước. Chi tiết thuế và các khoản đã nộp Ngân sách nhà nước năm 2021, 2022 và Quý 1/2023 như sau:

Bảng 11: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 2021 | 2022 | Q1/2023 |
|----|-------------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| 1 | Thuế TNDN | 127.354 | 168.139 | 8.564 |
| 2 | Thuế thu nhập cá nhân | 9.260 | 8.004 | - |
| 3 | Các loại thuế khác | 44 | - | - |
| | Tổng cộng | 136.658 | 176.143 | 8.564 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Bảng 12: Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 2021 | 2022 | Q1/2023 |
|----|-------------------------------------|---------|---------|---------|
| 1 | Thuế TNDN | 192.400 | 235.004 | 20.825 |
| 2 | Thuế giá trị gia tăng | 66.347 | 8.762 | 839 |

| TT | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 2021 | 2022 | Q1/2023 |
|----|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| 3 | Thuế thu nhập cá nhân | 10.227 | 25.638 | 206 |
| 4 | Các loại thuế khác | - | 166 | 30 |
| | Tổng cộng | 268.974 | 269.570 | 21.900 |

Nguồn: BCTC kiểm toán HN 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

Theo BCTC Hợp nhất năm 2022, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty có khoản “lỗ thuế chưa ghi nhận thuế hoãn lại”. Chi tiêu lỗ thuế chuyển sang từ năm trước được trình bày trên thuyết minh 32.1 là khoản lỗ thuế được phép chuyển sang các năm sau để bù trừ với thu nhập chịu thuế thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ. Khoản lỗ nêu trên được phát sinh từ công ty con của SIP là Công ty Cổ phần sản xuất và Xuất khẩu Cao su Sài Gòn VRG (Nay đổi tên thành Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát Triển Đông Nam), đây là cũng là Công ty con mà SIP đang trích lập dự phòng về khoản đầu tư tài chính. Khoản đầu tư này đã được hạch toán dự phòng tại BCTC riêng kiểm toán của Công ty.

11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ hàng năm do Hội đồng Quản trị đề xuất và trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty. Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2021, 31/12/2022 và Quý 1/2023:

Đơn vị tính: triệu đồng

| TT | Số dư Quỹ | 31/12/2021 | 31/12/2022 | Quý 1/2023 |
|----|---------------------------|------------|------------|------------|
| 1 | Quỹ đầu tư phát triển | 656.745 | 604.427 | 604.427 |
| 2 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 225.533 | 306.756 | 302.782 |

Nguồn: BCTC HN kiểm toán năm 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

11.1.6. Tổng dư nợ vay

Số dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn của Công ty tại thời điểm 31/12/2021, 31/12/2022 và Quý 1/2023 chi tiết như sau:

Bảng 13: Tổng dư nợ vay Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Khoản mục | 31/12/2021 | 31/12/2022 | Quý 1/2023 |
|----|------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Vay ngắn hạn | 437.965 | 682.906 | 988.155 |
| 2 | Vay dài hạn | - | - | - |
| | Tổng cộng | 437.965 | 682.906 | 988.155 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Bảng 14: Tổng dư nợ vay Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Khoản mục | 31/12/2021 | 31/12/2022 | Quý 1/2023 |
|----|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 1 | Vay ngắn hạn | 450.411 | 688.947 | 1.000.626 |
| 2 | Vay dài hạn | 6.360 | 1.514 | 1.227 |
| | Tổng cộng | 456.771 | 690.461 | 1.001.853 |

Nguồn: BCTC kiểm toán HN năm 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

 Các khoản phải thu
Bảng 15: Các khoản phải thu Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Khoản mục | 2021 | 2022 | Quý 1/2023 |
|-----------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| I | Phải thu ngắn hạn | 2.376.324 | 3.287.626 | 3.484.815 |
| 1 | Phải thu của khách hàng | 203.235 | 181.489 | 185.923 |
| 2 | Trả trước cho người bán | 106.932 | 54.441 | 101.460 |
| 3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn (*) | 1.030.544 | 1.659.350 | 1.704.350 |
| 4 | Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 1.039.669 | 1.396.402 | 1.497.138 |
| 5 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (4.073) | (4.073) | (4.073) |
| 6 | Tài sản thiếu chờ xử lý | 17 | 17 | 17 |
| II | Phải thu dài hạn | 288 | 288 | 288 |
| 1 | Phải thu dài hạn khác | 288 | 288 | 288 |
| | Tổng cộng | 2.376.612 | 3.287.914 | 3.485.103 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Các khoản phải thu ngắn hạn Công ty mẹ tăng trong năm 2022 chủ yếu do phải thu về cho vay ngắn hạn và phải thu khác tăng. Tuy nhiên từ thời điểm sau đó cho đến nay Công ty đã thu hồi được và không phát sinh thêm các khoản cho vay ngắn hạn đột biến.

(*) Phải thu về cho vay ngắn hạn là các khoản SIP cho công ty con vay, tại thời điểm 31/12/2021, 31/12/2022 và 31/03/2023 chi tiết các khoản phải thu này như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

| T T | Tên các công ty con vay | Tại ngày 31/12/2021 | Tại ngày 31/12/2022 | Tại ngày 31/03/2023 |
|--------|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| 1 | Công ty CP Cảng và DV Logistics VRG Thanh Phước | - | 217.500 | 267.500 |
| 2 | Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn XD Phú An Thành | 88.469 | 13.000 | 13.000 |
| 3 | Công Ty Cổ phần Xây Dựng INCONTEC | 320.225 | 486.000 | 481.000 |
| 4 | Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG | 300.000 | 517.000 | 517.000 |
| 5 | Công Ty Cổ phần Xây Dựng Và Phát Triển Thế Hệ Mới | 321.850 | 425.850 | 425.850 |
| | Tổng cộng | 1.030.544 | 1.659.350 | 1.704.350 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Các khoản Công ty cho công ty con vay là các khoản cho vay tín chấp có lãi suất 6,2% (chi tiết đã được trình bày thuyết minh số 9 của BCTC kiểm toán riêng 31/12/2022). Trong các 2021 các công ty con chủ yếu tập trung trả gốc vay cho Sài Gòn VRG để giảm lãi vay phát sinh phải trả, vì vậy các khoản lãi mà công ty con trả Công ty là không đáng kể. Đối với trong năm 2022, HĐQT Công ty đã thống nhất việc cho các Công ty con được ân hạn khoản lãi phải trả phát sinh

đến ngày 31/12/2022 từ các khoản vay này nhằm hỗ trợ các công ty con nêu trên có đủ nguồn vốn lưu động để thực hiện các kế hoạch kinh doanh và đầu tư trong giai đoạn nền kinh tế đang gặp rất nhiều khó khăn kết hợp với việc lãi suất ngân hàng tăng đột biến. Thời gian thu hồi các khoản lãi này tối đa đến ngày 31/12/2023.

Ngoài số tiền lãi như đã nêu trên thì các khoản cho các Công ty con vay không còn phát sinh bất kì chi phí nào liên quan từ năm 2021 đến nay.

Các khoản phải thu về ngắn hạn khác chủ yếu là khoản tạm ứng cho đền bù đất và tạm ứng cho nhân viên. Khoản tạm ứng cho đền bù đất là khoản tiền Công ty ứng trước cho Trung tâm phát triển quỹ đất của địa phương mà Công ty có dự án KCN để tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng theo phương án được phê duyệt. Hiện nay, Công ty đang tiến hành đền bù cho một số các dự án như KCN Phước Đông, KCN Đông Nam, KCN Lê Minh Xuân và đang chờ quyết toán chi phí đền bù từ Trung tâm phát triển quỹ đất khi kết thúc giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng.

Chi tiết số dư khoản tạm ứng cho đền bù đất đến thời điểm 31/12/2022 và 31/03/2023 như sau:

| Nội dung | Tại 31/12/2022 | Tại 31/03/2023 |
|---|-----------------|-----------------|
| Tạm ứng cho đền bù đất | 690.355.528.004 | 697.593.585.604 |
| Trong đó: | | |
| Dự án KCN - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bồi lời | 399.724.817.020 | 406.962.874.620 |
| Dự án KCN Lê Minh Xuân 3 | 198.123.791.710 | 198.123.791.710 |
| Dự án KCN Đông Nam | 92.506.919.274 | 92.506.919.274 |

Nguồn: SIP

Chi tiết số dư tạm ứng đến thời điểm 31/12/2022 và 31/03/2023 như sau:

| STT | Nội dung | Số cuối năm 2022 | Số 31/03/2023 | Thời gian hoàn ứng |
|-----|-------------------------------------|------------------------|------------------------|---|
| 1 | Khoản tạm ứng của nhân viên công ty | 4.989.672.080 | 51.480.714.774 | Khi hoàn thành các công trình, dự án. |
| 2 | Ban Tổng Giám Đốc | 3.644.047.825 | 3.958.301.593 | Trong vòng 30 ngày kể từ ngày tạm ứng |
| 3 | Ban kiểm soát | 136.892.424 | 18.000.000 | |
| 4 | Thành viên Hội đồng quản trị (*) | 361.871.294.190 | 394.288.856.250 | Khi hoàn thành các thủ tục hồ sơ về chuyển nhượng đất |
| | Tổng cộng | 370.641.906.519 | 449.745.872.617 | |

Nguồn: SIP

Đối với các khoản phải thu khác của Ban Tổng giám Đốc và Ban kiểm soát, đây là các khoản Công ty tạm ứng cho nhân viên để thực hiện mua hàng hoá dịch vụ, phục vụ trong kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khoản tạm ứng này sẽ được thu hồi trong vòng 30 ngày kể từ ngày tạm ứng.

(*) Về khoản tạm ứng cho Thành viên HĐQT, đây là khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Thanh Tùng để đầu tư các bất động sản. Việc này đã được HĐQT Sài Gòn VRG thông qua theo đúng quy định. Tổng số tiền tạm ứng cho Ông Nguyễn Thanh Tùng tại ngày 31/03/2023 là 394.288.856.250 đồng. Khoản tiền tạm ứng của Ông Nguyễn Thanh Tùng đều được đơn vị Kiểm toán xác nhận trong Báo cáo kiểm toán định kỳ của Sài Gòn VRG. Khoản tạm ứng cho Ông Nguyễn Thanh Tùng nêu trên sẽ được hoàn ứng bằng việc chuyển đổi pháp nhân giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang Sài Gòn VRG khi Công ty thực hiện đầu tư mở rộng dự án hoặc đầu tư dự án mới, phù hợp với quy hoạch chung của Thành phố Hồ Chí Minh đang được Ủy ban nhân dân thành phố thực hiện, trình Chính phủ. Kế hoạch hoàn ứng dự kiến sẽ thực hiện trong giai đoạn 2025 – 2030, theo đúng định hướng phát triển của Công ty.

Bảng 16: Các khoản phải thu Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Khoản mục | 2021 | 2022 | Quý 1/2023 |
|-----------|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| I | Phải thu ngắn hạn | 3.668.925 | 3.708.869 | 4.758.922 |
| 1 | Phải thu của khách hàng | 253.027 | 248.018 | 265.676 |
| 2 | Trả trước cho người bán | 133.498 | 82.917 | 124.601 |
| 3 | Phải thu về cho vay ngắn hạn (*) | 2.049.250 | 1.800.350 | 1.634.060 |
| 4 | Các khoản phải thu ngắn hạn khác | 1.248.656 | 1.594.041 | 2.751.042 |
| 5 | Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (15.531) | (16.482) | (16.482) |
| 6 | Tài sản thiếu chờ xử lý | 25 | 25 | 25 |
| II | Phải thu dài hạn | 355 | 343 | 343 |
| 1 | Phải thu dài hạn khác | 355 | 343 | 343 |
| | Tổng cộng | 3.669.280 | 3.709.212 | 4.759.265 |

Nguồn: BCTC kiểm toán HN năm 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

(*) Đối với khoản phải thu về cho vay ngắn hạn hợp nhất

Các khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Công ty chủ yếu là khoản vay do nhóm các công ty con của SIP cho CTCP Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc cổ đông lớn nắm giữ 19,93% cổ phiếu có quyền biểu quyết của SIP).

Theo BCTC Hợp nhất Quý 1/2023 của Sài Gòn VRG, số dư phải thu về cho vay đối với CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc tại ngày 31/03/2023 là 1.205.200.000.000 đồng. Và tính đến thời điểm 25/05/2023, Các công ty con của Sài Gòn VRG đã thu hồi hết toàn bộ số tiền gốc và lãi phát sinh từ khoản cho CTCP Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc vay.

⚡ Chi tiết các khoản nợ phải trả**Bảng 17: Các khoản phải trả Công ty mẹ**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Các khoản nợ phải trả | 2021 | 2022 | Quý 1/2023 |
|----------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| I | Nợ ngắn hạn | 1.144.986 | 1.571.560 | 1.885.170 |
| 1 | Phải trả người bán | 129.164 | 251.897 | 225.852 |
| 2 | Người mua trả tiền trước | 78.466 | 2.557 | 9.961 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 17.132 | 60.057 | 8.564 |
| 4 | Phải trả người lao động | 2.966 | 6.287 | 2.215 |

| TT | Các khoản nợ phải trả | 2021 | 2022 | Quý 1/2023 |
|-----------|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 2.084 | 2.570 | 3.943 |
| 6 | Doanh thu chưa thực hiện | 231.333 | 240.871 | 290.646 |
| 7 | Phải trả ngắn hạn khác | 69.614 | 85.536 | 120.728 |
| 8 | Vay ngắn hạn | 437.965 | 682.907 | 988.155 |
| 9 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 176.262 | 238.878 | 235.106 |
| II | Nợ dài hạn | 9.884.474 | 10.105.962 | 10.240.230 |
| 1 | Chi phí phải trả dài hạn | 2.057.308 | 2.067.141 | 2.065.280 |
| 2 | Doanh thu chưa thực hiện | 7.709.689 | 7.927.585 | 8.065.268 |
| 3 | Phải trả dài hạn khác | 257 | 257 | 257 |
| 4 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 117.220 | 110.979 | 109.425 |
| 5 | Dự phòng phải trả dài hạn | - | - | - |
| | Tổng cộng | 11.029.460 | 11.677.522 | 12.125.400 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Năm 2022 khoản người mua trả tiền trước giảm mạnh (giảm 96,74% so với năm 2021) đồng thời doanh thu chưa thực hiện tăng nhanh do số dư khoản mục Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền cho thuê đất từ các khách hàng thuê đất (đã bàn giao đất) cho suốt thời gian thuê đất tại các Khu công nghiệp và sẽ được ghi nhận doanh thu (theo phương pháp phân bổ tiền thuê cho thời gian thuê) trong tương lai.

Bên cạnh đó, các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng của Công ty Sài Gòn VRG có thời hạn vay từ 1 tháng đến 2 tháng với lãi suất 3,6%-7%/năm, đây là các khoản vay đặc thù dùng để trả tiền điện cho các Công ty Điện lực cung cấp điện trong các KCN của Công ty Sài Gòn VRG. Sau khi khách hàng thanh toán Công ty sẽ dùng số tiền thu về để trả tiền cho các khoản vay đó.

Đối với các khoản cho vay ngắn hạn các bên liên quan, đây là các khoản cho vay mang tính ổn định trong vòng 12 tháng với lãi suất 6,2%-7%/năm, để Công ty con có nguồn vốn đầy mạnh sản xuất kinh doanh, mang lợi nhuận về cho Nhóm Công ty. Nguồn vốn cho vay các bên liên quan được lấy từ nguồn vốn lưu động của Sài Gòn VRG.

Ngoài ra, chi phí phải trả dài hạn của Công ty (giá trị 2.065 tỷ đồng tại 31/03/2023) là chi phí hoàn thành ước tính của đất và cơ sở hạ tầng đã cho thuê. Đây là chi phí ước tính tổng mức đầu tư dự án trừ đi chi phí xây dựng cơ bản thực tế đã thực hiện đối với diện tích đã cho thuê.

Bảng 18: Các khoản phải trả Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Các khoản nợ phải trả | 2021 | 2022 | Quý 1/2023 |
|----------|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| I | Nợ ngắn hạn | 1.572.579 | 1.842.761 | 2.129.638 |
| 1 | Phải trả người bán | 149.060 | 259.876 | 234.601 |
| 2 | Người mua trả tiền trước | 281.439 | 26.191 | 40.771 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 65.938 | 124.500 | 21.899 |
| 4 | Phải trả người lao động | 6.715 | 10.166 | 2.886 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 5.558 | 4.965 | 6.655 |
| 6 | Doanh thu chưa thực hiện | 297.955 | 315.756 | 352.031 |
| 7 | Phải trả ngắn hạn khác | 85.776 | 99.864 | 161.647 |
| 8 | Vay ngắn hạn | 450.411 | 688.946 | 1.000.626 |

| TT | Các khoản nợ phải trả | 2021 | 2022 | Quý 1/2023 |
|-----------|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 9 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | 4.194 | 5.741 | 5.740 |
| 10 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 225.533 | 306.756 | 302.782 |
| II | Nợ dài hạn | 12.946.801 | 13.499.828 | 13.785.778 |
| 1 | Chi phí phải trả dài hạn | 2.634.075 | 2.646.546 | 2.635.729 |
| 2 | Doanh thu chưa thực hiện | 10.172.890 | 10.720.879 | 11.020.095 |
| 3 | Phải trả dài hạn khác | 5.118 | 5.700 | 5.650 |
| 4 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 128.358 | 125.188 | 123.077 |
| 5 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 6.360 | 1.515 | 1.227 |
| 6 | Dự phòng phải trả dài hạn | - | - | - |
| | Tổng cộng | 14.519.380 | 15.342.589 | 15.915.416 |

Nguồn: BCTC kiểm toán HN năm 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 19: Chỉ tiêu tài chính Công ty mẹ

| TT | Chỉ tiêu | Đơn vị | Năm 2021 | Năm 2022 |
|--|--|--------|----------|----------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | | |
| 1 | Hệ số thanh toán ngắn hạn | Lần | 4,06 | 2,97 |
| | <i>(Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)</i> | | | |
| 2 | Hệ số thanh toán nhanh | Lần | 3,73 | 2,74 |
| | <i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i> | | | |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | | |
| 1 | Hệ số nợ/Tổng tài sản | Lần | 0,84 | 0,83 |
| 2 | Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu | Lần | 5,24 | 4,94 |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | | |
| 1 | Vòng quay hàng tồn kho | Lần | 12,02 | 12,08 |
| | <i>(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)</i> | | | |
| 2 | Vòng quay tổng tài sản | Lần | 0,38 | 0,39 |
| | <i>(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)</i> | | | |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | | |
| 1 | Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | % | 12,12 | 13,81 |
| 2 | Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) | % | 29,11 | 32,36 |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA) | % | 4,57 | 5,32 |
| 4 | Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần | % | 14,67 | 16,87 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021, 2022 của SIP

12. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng**12.1 Danh sách Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng**

| TT | Họ Tên | | Chức vụ |
|--------------------------|--------|-------------------|---------------------------------|
| HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ | | | |
| 1 | Ông | Trần Mạnh Hùng | Chủ tịch HĐQT |
| 2 | Ông | Nguyễn Thanh Tùng | Thành viên HĐQT |
| 3 | Ông | Phạm Hồng Hải | Thành viên HĐQT không điều hành |
| 4 | Ông | Bạch Văn Nhận | Thành viên HĐQT không điều hành |
| 5 | Ông | Phạm Văn Đông | Thành viên HĐQT độc lập |
| BAN KIỂM SOÁT | | | |
| 1 | Bà | Huỳnh Như Ngọc | Trưởng Ban kiểm soát |
| 2 | Ông | Huỳnh Hữu Tín | Thành viên Ban kiểm soát |
| 3 | Ông | Tăng Đông Lai | Thành viên Ban kiểm soát |
| BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | | | |
| 1 | Ông | Lư Thanh Nhã | Tổng giám đốc |
| 2 | Ông | Nguyễn Thanh Tùng | Phó Tổng giám đốc |
| 3 | Ông | Trần Ngọc Vân | Phó Tổng giám đốc |
| 4 | Ông | Phan Quốc Thắng | Phó Tổng giám đốc |
| 5 | Ông | Đặng Ánh Hào | Phó Tổng giám đốc |
| KẾ TOÁN TRƯỞNG | | | |
| 1 | Ông | Nguyễn Thành Đạt | Kế toán trưởng |

12.2 Sơ yếu lý lịch❖ **Hội đồng Quản trị****1. 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
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 590/E12 CMT8, P11, Q.3, Tp.HCM
- CCCD số: 049058003328 Ngày cấp: 27/12/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: 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, Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn.
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| Trước năm 2008 | Công ty LD Sepzone Linh Trung | Phó Tổng giám đốc |
| Từ 2008 đến 2013 | Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Phó chủ tịch HĐQT |
| Từ 2013 đến 2016 | Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Chủ tịch HĐQT |
| Từ 2016 đến tháng 31/07/2020 | Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc |
| Từ 01/08/2020 đến nay | Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Chủ tịch HĐQT |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 9.331.997 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,27% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Trần Lê An | Con | 1.200 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

2. 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
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: A3-16 KDC Sài Gòn Pearl – 92 Nguyễn Hữu Cánh, quận Bình Thạnh, Tp.HCM
- CCCD số: 079083004803, ngày cấp: 16/11/2016, nơi cấp: Cục cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

- 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 & Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc 8
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| Từ 2007 đến 2016 | Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Trưởng phòng phát triển bất động sản |
| Tháng 3/2016 – tháng 03/2017 | Công ty cổ phần Địa Ốc 8 | Phó Tổng giám đốc |
| Tháng 03/2017 đến nay | Công ty cổ phần Địa Ốc 8 | Tổng giám đốc |
| Từ 2013 đến nay | Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Thành viên HĐQT |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 1.993.750 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,19% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------|-------------|-----------|-----------|
| 1 | Phạm Thị Hồng Hạnh | Chị | 1.983.750 | 2,18% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
 - Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
 - Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- 3. Ông Nguyễn Thanh Tùng – Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc**
- Họ và tên: Nguyễn Thanh Tùng
 - Giới tính: Nam
 - Ngày sinh: 18/03/1982
 - Nơi sinh: Tp. Hồ Chí Minh
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 995/62Q Hồng Bàng, P12, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh
 - CCCD số: 079082031155 Ngày cấp: 21/12/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát
 - Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
 - Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế
 - Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc
 - Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần

Bao Bì Sài Gòn, Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành, Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khoáng sản Fico Tây Ninh, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành.

- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|--|--|
| Từ 2004 đến 2014 | Công ty cổ phần Xây dựng và tư vấn đầu tư Phú An Thành | Phó tổng giám đốc |
| Từ 2014 đến nay | Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành | Tổng giám đốc |
| Từ 2016 đến nay | CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc |
| Từ 2016 đến 2018 | Công ty cổ phần Bao Bì Sài Gòn | Thành viên HĐQT |
| Từ 2018 | Công ty cổ phần Bao Bì Sài Gòn | Chủ tịch HĐQT |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 1.545.636 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,70% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Nguyễn Tấn Thành | Cha | 1.322 | 0,001% |
| 2 | Ôn Thị Kim Cúc | Mẹ | 1.322 | 0,001% |
| 3 | Đình Thị Kim Hiếu | Vợ | 3.822 | 0,004% |
| 4 | Đình Xuân An | Cha Vợ | 1.322 | 0,001% |
| 5 | Nguyễn Thị Kim Anh | Mẹ Vợ | 1.322 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

4. 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

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 3/4B Khu phố Hòa Long, Lái Thiêu, Thuận An, Bình Dương
- CCCD số: 075076016076 Ngày cấp: 09/01/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- 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; Thành viên HĐQT Công ty CP Xây dựng Incontec.
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|------------------------------------|---|
| Từ 1999 đến 2010 | Công ty LD Sepzone Linh Trung | Trưởng phòng vận hành |
| Từ 2018 đến nay | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Thành viên HĐQT |
| Từ 2021 đến nay | Công ty Cổ phần Bao Bi Sài Gòn | Tổng giám đốc kiêm Thành viên Hội đồng Quản trị |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trọng tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 252.876 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,28% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|-------------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Bạch Đăng Dung | Ba ruột | 1.322 | 0,001% |
| 2 | Phan Thị Tình | Mẹ ruột | 1.322 | 0,001% |
| 3 | Lưu Thị Cẩm Duyên | Vợ | 1.322 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

5. 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
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 28/20 Đỗ Nhuận, phường Sơn Kỳ, quận Tân

Phú, Tp. HCM

- CCCD số: 070082000121 Ngày cấp: 26/05/2022 Nơi cấp: Cục Cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- 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
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|--------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 04/2008 - 01/2012 | Công ty CP Tư vấn Đầu tư Minh Thông | Chuyên viên |
| Từ 05/2018 đến nay | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG | Thành viên HĐQT độc lập |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 216.309 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,24 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|-----------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Bùi Thị Tý | Mẹ ruột | 1.322 | 0,001% |
| 2 | Hoàng Thị Mi Na | Vợ | 1.322 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

❖ **Ban Kiểm soát**

1. **Bà Huỳnh Như Ngọc. - Trưởng Ban Kiểm soát**

- Họ và tên: Huỳnh Như Ngọc
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 06/12/1988
- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 125 Trần Quốc Thảo, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
- CCCD số: 079188020165 Ngày cấp: 27/11/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Trưởng Ban kiểm soát

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Từ 2011 đến 2013 | Công ty kiểm toán E&Y | Chuyên viên |
| Từ 2013 đến 2016 | CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG | Phó phòng kinh doanh tiếp thị |
| Từ 2016 đến 2021 | CTCP Bao Bì Sài Gòn | Trưởng ban kiểm soát |
| Từ 2017 đến nay | CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG | Trưởng ban kiểm soát |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 280.119 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,31% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Huỳnh Văn Phượng | Ba ruột | 1.322 | 0,31% |
| 2 | Huỳnh Hải Yến | Em | 1.322 | 0,001% |
| 3 | Trần Trọng Tuấn | Chồng | 500 | 0,0005% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

2. Ông Huỳnh Hữu Tín – thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Huỳnh Hữu Tín
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/10/1971
- Nơi sinh: Đồng Nai
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Vĩnh Phước, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương
- CCCD số: 074071010587 Ngày cấp: 12/08/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Phó tổng giám đốc CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên.

- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|---------------|-------------------------|--------------------------|
| 1998 đến 2004 | CTCP Cao su Phước Hòa | Chuyên viên kế toán |
| 2004 đến 2010 | CTCP KCN Nam Tân Uyên | Kế toán trưởng |
| 2007 đến 2013 | CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG | Trưởng ban kiểm soát |
| 2013 đến 2016 | CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG | Trưởng ban kiểm soát |
| 2016 đến nay | CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG | Thành viên ban kiểm soát |
| 2016 đến nay | CTCP KCN Nam Tân Uyên | Phó Tổng giám đốc |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 8.931 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,010% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: Không có.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không có.

3. Ông Tăng Đông Lai – thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: Tăng Đông Lai
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 08/12/1978
- Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 827/52/1/13 Tỉnh Lộ 10, Bình Trị Đông B, Bình Tân
- CCCD số: 079078023803 Ngày cấp: 10/07/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát Quản lý Hành chính về trật tự xã hội
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tin học
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Thành viên Ban kiểm soát, Chuyên viên, Phòng Tiếp Thị & Dịch Vụ
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: không

- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------|---|-------------|
| Từ 04/2003 đến 04/2005 | Công ty TNHH Việt Nam Top Vision Industries (KCX Linh Trung, Thủ Đức) | Chuyên viên |
| Từ 05/2005 đến 04/2008 | Công ty TNHH Quốc tế Chutex (KCN Sóng Thần, Bình Dương) | Chuyên viên |
| Từ 04/2008 đến 04/2015 | Công ty TNHH Sepzone - Linh Trung (Việt Nam) | Chuyên viên |
| Từ 04/2015 đến nay | Công ty Cổ phần đầu tư Sài Gòn VRG | Chuyên viên |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.

- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:

- + Sở hữu cá nhân: 2.500 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,003% vốn điều lệ;
- + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
- + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ.

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: không có

❖ **Ban Tổng Giám đốc**

1. **Ông Lư Thanh Nhã - Tổng Giám đốc:**

- Họ và tên: Lư Thanh Nhã
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/02/1981
- Nơi sinh: An Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 629/55D CMT 8, P.15, Q.10, Tp. Hồ Chí Minh
- CCCD số: 089081012823 Ngày cấp: 22/12/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức, Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics Thanh Phước, Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG, Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec; Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển VRG Long Thành; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn.

- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Từ 2004 đến 2006 | Ngân hàng TMCP Đông Á | Chuyên viên |
| Từ 2006 đến 2007 | Công ty liên doanh Sepzone Linh Trung | Phó phòng tiện ích |
| Từ 2007 đến 2018 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Kế toán trưởng |
| Từ 2018 đến 7/2020 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng |
| Từ 08/2020 đến nay | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Tổng Giám đốc |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 6.833.365 cổ phần, chiếm tỷ lệ 7,52% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Trần Dư Khánh | Cha vợ | 1.322 | 0,001% |
| 2 | Võ Thị Dung | Mẹ vợ | 1.322 | 0,001% |
| 3 | Trần Thế Phụng | Vợ | 1.322 | 0,001% |
| 4 | Trần Võ Kiến Phúc | Em | 1.322 | 0,001% |
| 5 | Phan Thị Kiều Diễm | Em | 1.322 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
 - Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo chính sách nhân sự của Công ty.
 - Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
2. Ông Nguyễn Thanh Tùng – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc: Xem phần Hội đồng Quản trị
 3. Ông Trần Ngọc Vân – Phó Tổng Giám đốc
 - Họ và tên: Trần Ngọc Vân
 - Giới tính: Nam
 - Ngày sinh: 08/03/1974
 - Nơi sinh: Bến Tre
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 23/8 Đường 22, KP7, phường Linh Đông, quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

- CMND số: 001074044586 Ngày cấp: 10/07/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG.
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|------------------------------|---|--------------------|
| Từ 1997 đến 2008 | Công ty cổ phần Viễn thông Quốc tế VNPT | Chuyên viên |
| Từ 2009 đến 08/2019 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Giám đốc Xí nghiệp |
| Từ tháng 12/2015 đến 06/2021 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Thành viên HĐQT |
| Từ tháng 9/2019 đến nay | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Phó Tổng Giám đốc |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 356.499 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,39% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện cho: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Đỗ Thị Minh Hằng | Vợ | 1.322 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo chính sách nhân sự của Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

4. Ông Đặng Ánh Hào - Phó tổng Giám đốc

- Họ và tên: Đặng Ánh Hào
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 26/10/1973
- Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số 5 đường số 4 khu dân cư Cityland Parhills, Phường 10, Gò Vấp, Tp Hồ Chí Minh
- CCCD số: 036073002437 Ngày cấp: 12/11/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- Trình độ chuyên môn: Đại học chuyên ngành Đông Nam Á Học

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng giám đốc kiêm thành viên HĐQT Công ty CP Cảng và dịch vụ Logistic VRG Thanh Phước.
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|--------------------------|--|-------------------------------------|
| Từ năm 2002 đến năm 2008 | Công ty Dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất | Nhân viên |
| Từ năm 2009 đến nay | CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG | Trưởng Ban điều hành KCN Phước Đông |
| Tháng 9/2019 đến nay | CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG | Phó tổng giám đốc |
| Từ 30/11/2015 đến nay | Công ty CP Cảng và dịch vụ Logistic VRG Thanh Phước. | Thành viên Hội đồng Quản trị |
| Từ 19/07/2022 đến nay | Công ty CP Cảng và dịch vụ Logistic VRG Thanh Phước. | Tổng giám đốc |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 197.801 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,22% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|--------------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Phạm Thị Thu Trang | Vợ | 1.322 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo chính sách nhân sự của Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

5. Ông Phan Quốc Thắng - Phó tổng Giám đốc

- Họ và tên: Phan Quốc Thắng
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 06/11/1978
- Nơi sinh: Quảng Ngãi
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: 143A/55 Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
- CCCD số: 051073008840 Ngày cấp: 17/08/2021 Nơi cấp: Cục cảnh sát
- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375

- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Phó Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Tổng giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|-------------------------|---|---------------------------------|
| Từ 2001 đến 2003 | Công ty TNHH Xây dựng Lê Phan | Nhân viên |
| Từ 2003 đến 2007 | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 3 | Nhân viên |
| Từ 2007 đến 09/2019 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Giám đốc Phòng Quản lý xây dựng |
| Từ tháng 9/2019 đến nay | Công ty Cổ phần Sài Gòn VRG | Phó Tổng Giám đốc |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 433.107 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,48% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan:

| STT | Họ tên | Mối quan hệ | Số lượng | Tỷ lệ (%) |
|-----|------------------|-------------|----------|-----------|
| 1 | Phạm Đình Đỗ | Ba vợ | 1.322 | 0,001% |
| 2 | Ngô Thị Ân | Mẹ Vợ | 1.322 | 0,001% |
| 3 | Phạm Thị Lệ Minh | Vợ | 1.322 | 0,001% |

- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo chính sách nhân sự của Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

❖ **Kế toán trưởng**

1. **Ông Nguyễn Thành Đạt - Kế toán trưởng**

- Họ và tên: Nguyễn Thành Đạt
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 21/12/1992
- Nơi sinh: Chơn Thành, Bình Phước
- Quốc tịch: Việt Nam
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hiện nay: Số nhà 56, Tổ 2, KP6, Thị Trấn Chơn Thành, Huyện Chơn Thành, Tỉnh Bình Phước
- CCCD số: 070092007798 Ngày cấp: 28/06/2021 Nơi cấp: Cục Cảnh sát

- Điện thoại liên hệ: (028) 3847 9375
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức đăng ký niêm yết: Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính – Kế toán
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bao Bi Sài Gòn.
- Quá trình công tác:

| Thời gian | Đơn vị công tác | Chức vụ |
|-----------------------------------|--|--|
| Từ tháng 7/2014 đến tháng 8/2018 | Chi nhánh Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC | Trợ lý kiểm toán viên |
| Từ tháng 9/2018 đến tháng 03/2020 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Chuyên viên Phòng Tài Chính – Kế toán |
| Từ tháng 4/2020 đến tháng 07/2020 | Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG | Phó Trưởng Phòng Tài Chính – Kế toán |
| Từ tháng 8/2020 đến tháng 06/2021 | 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 |

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Sở hữu chứng khoán của cá nhân và người có liên quan trong tổ chức đăng ký niêm yết:
 - + Sở hữu cá nhân: 11.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,012% vốn điều lệ;
 - + Sở hữu đại diện: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ;
 - + Sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0 % vốn điều lệ.
- Các khoản nợ đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có
- Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức đăng ký niêm yết: Lương, thưởng theo chính sách nhân sự của Công ty.
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức đăng ký niêm yết: Không có

13. Tài sản

Nguyên giá và giá trị còn lại tài sản cố định của Công ty theo BCTC tính đến thời điểm 31/12/2021, 31/12/2022 và 31/03/2023 được thể hiện như sau:

Bảng 21: Giá trị tài sản theo BCTC Công ty mẹ

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Khoản mục | 2021 | | 2022 | | Quý 1/2023 | |
|-----|---------------------------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|
| | | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị còn lại |
| 1 | Tài sản cố định hữu hình | 744.856 | 565.217 | 1.142.628 | 883.596 | 1.160.926 | 876.636 |
| 1.1 | Nhà cửa, vật kiến trúc | 327.065 | 249.950 | 449.625 | 351.309 | 467.015 | 361.860 |
| 1.2 | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 66.623 | 38.723 | 75.444 | 39.724 | 75.798 | 37.876 |
| 1.3 | Máy móc và thiết bị | 349.423 | 275.89 | 613.927 | 490.059 | 614.481 | 474.570 |
| 1.4 | Thiết bị văn phòng, quản lý | 1.745 | 1.055 | 3.632 | 2.504 | 3.632 | 2.330 |
| 2 | Tài sản cố định vô hình | 952 | 403 | - | - | 1.460 | 707 |

| TT | Khoản mục | 2021 | | 2022 | | Quý 1/2023 | |
|----------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị còn lại |
| 2.1 | Phần mềm máy tính | 952 | 403 | - | - | 1.460 | 707 |
| 3 | Bất động sản đầu tư | 4.088.152 | 3.718.430 | 4.502.321 | 4.028.832 | 4.502.321 | 3.997.674 |
| 3.1 | Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê | 3.926.265 | 3.587.500 | 4.042.351 | 3.614.796 | 4.042.350 | 3.592.921 |
| 3.2 | Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê | 161.887 | 130.930 | 459.970 | 414.036 | 459.971 | 404.753 |
| | Tổng cộng | 4.833.960 | 4.284.050 | 5.644.949 | 4.912.428 | 5.664.707 | 4.875.017 |

Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2021, 2022 và BCTC Quý 1/2023 của SIP

Bảng 22: Giá trị tài sản theo BCTC Hợp nhất

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | Khoản mục | 2021 | | 2022 | | Quý 1/2023 | |
|----------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị còn lại |
| 1 | Tài sản cố định hữu hình | 1.042.225 | 702.295 | 1.474.777 | 1.034.728 | 1.449.779 | 1.022.760 |
| 1.1 | Nhà cửa, vật kiến trúc | 397.400 | 277.544 | 525.123 | 380.476 | 539.743 | 388.122 |
| 1.2 | Máy móc và thiết bị | 499.754 | 335.979 | 792.409 | 570.976 | 750.243 | 556.049 |
| 1.3 | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 141.216 | 86.494 | 151.422 | 79.505 | 153.139 | 74.993 |
| 1.4 | Thiết bị văn phòng, quản lý | 3.855 | 2.278 | 5.823 | 3.769 | 5.290 | 2.403 |
| 2 | Tài sản cố định vô hình | 8.383 | 4.818 | - | - | 8.899 | 4.879 |
| 2.1 | Quyền sử dụng đất | 6.639 | 4.285 | - | - | 6.639 | 4.076 |
| 2.2 | Phần mềm máy tính | 1.744 | 533 | - | - | 2.260 | 803 |
| 3 | Bất động sản đầu tư | 5.217.833 | 4.732.229 | 5.804.926 | 5.190.260 | 5.673.084 | 5.032.588 |
| 3.1 | Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê | 4.893.326 | 4.444.950 | 5.114.251 | 4.558.880 | 5.173.992 | 4.616.344 |
| 3.2 | Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê | 324.507 | 287.279 | 693.675 | 631.380 | 499.092 | 416.244 |
| | Tổng cộng | 6.268.441 | 5.439.342 | 7.279.703 | 6.224.988 | 7.131.762 | 6.060.227 |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2021, 2022 và BCTC HN Quý 1/2023 của SIP

13.1. Danh sách một số tài sản cố định lớn của Công ty

Bảng 23: Một số tài sản cố định lớn của Công ty như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

| T | T | Khoản mục | 31/12/2021 | | 31/12/2022 | |
|---|---|--|------------|-----------------|------------|-----------------|
| | | | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Nguyên giá | Giá trị còn lại |
| 1 | | Trạm biến áp 110KV KCN Đông Nam | 129.134 | 93.274 | 129.134 | 80.558 |
| 2 | | Trạm biến áp Gia Lộc 110KV Phước Đông – Bời Lời 3 | 115.160 | 92.747 | 115.160 | 81.231 |
| 3 | | Nhà máy cấp nước 10.000m ³ KCN Phước Đông | 54.995 | 38.093 | 54.995 | 35.872 |
| 4 | | Nhà máy Xử lý nước thải KCN Lê Minh Xuân 3 | 48.605 | 47.390 | 48.605 | 44.959 |

Nguồn: SIP

13.2. Đất đai thuộc quyền sở hữu của Công ty

| STT | Địa chỉ lô đất | Diện tích (m ²) | GCN QSD đất/GCN Đầu tư | Hình thức sở hữu | Thời hạn | Hiện trạng sử dụng |
|-----|---|-----------------------------|--|--|---------------------------------------|------------------------------------|
| 1. | 212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 08, Quận Phú Nhuận, Tp Hồ Chí Minh | 151,81 | 017380.CN | Công ty CP Đầu tư SG VRG là chủ sở hữu | Lâu dài | Cho thuê văn phòng |
| S2 | Số 321 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh | 309,8 | CT80842 | Công ty CP Đầu tư SG VRG là chủ sở hữu | Lâu dài | Cho thuê văn phòng |
| 3 | Số 469 Cộng Hòa, Phường 15, Quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh | 190,89 | 014289.CN | Công ty CP Đầu tư SG VRG là chủ sở hữu | Lâu dài | Cho thuê văn phòng |
| 4 | Số 467A Cộng Hòa, Phường 15, Quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh | 404,2 | 014288.CN | Công ty CP Đầu tư SG VRG là chủ sở hữu | Lâu dài | Cho thuê văn phòng |
| 5 | Số 467 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp Hồ Chí Minh | 142,5 | 014290.CN | Công ty CP Đầu tư SG VRG là chủ sở hữu | Lâu dài | Cho thuê văn phòng |
| 6 | KCN Đông Nam. Xã Bình Mỹ và Xã Hoà Phú, huyện Củ Chi, Thành Phố Hồ Chí Minh | 2.871.600 | GCN Đầu tư số 2736164482 cấp ngày 27/08/2018 | Công ty CP Đầu tư SG VRG thuê đất của nhà nước | Thời hạn thuê đến hết ngày 29/12/2058 | Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp |
| 7 | KCN Phước Đông. Xã Đôn Thuận, phường Gia Lộc và | 21.891.100 | GCN Đầu tư số 1752161265 cấp ngày | Công ty CP Đầu tư SG VRG | Thời hạn thuê đến hết ngày | Kinh doanh hạ tầng Khu công |

| STT | Địa chỉ lô đất | Diện tích (m ²) | GCN QSD đất/GCN Đầu tư | Hình thức sở hữu | Thời hạn | Hiện trạng sử dụng |
|-----|--|-----------------------------|---|--|---------------------------------------|------------------------------------|
| | phường Lộc Hưng, Thị xã Trảng Bàng; Xã Phước Đông và Xã bầu Đôn, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh | | 10/08/2021 | thuê đất của nhà nước | 29/12/2058 | ng nghiệp |
| 8 | KCN Lê Minh Xuân 3. Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh | 2.312.500 | GCN Đầu tư số 41221000573 cấp ngày 03/11/2014 | Công ty CP Đầu tư SG VRG thuê đất của nhà nước | Thời hạn thuê đến hết ngày 03/11/2064 | Kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp |

Nguồn: SIP

Đối với bất động sản đầu tư của Công ty (bao gồm đất và cơ sở hạ tầng cho thuê, nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê), theo BCTC kiểm toán riêng năm 2021 và 2022, Công ty vẫn chưa xem xét và xác định chính thức giá trị hợp lý của các khoản bất động sản đầu tư, điều này phù hợp với điểm i mục 31 của chuẩn mực kế toán số 05 "Bất động sản đầu tư" được ban hành và công bố theo Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, và có hiệu lực thi hành từ 15/02/2004 và đã được đơn vị kiểm toán chấp thuận báo cáo toàn phần.

Tuy chưa có xác định chính thức giá trị hợp lý của các khoản bất động sản đầu tư nhưng Ban Tổng Giám đốc tin rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư cao hơn so với giá trị ghi sổ còn lại của các tài sản này vì những lý do sau:

- Thị trường bất động sản: Trong những năm gần đây, dòng vốn FDI ở Việt Nam ồ ạt đổ vào lĩnh vực sản xuất, cho nên việc thu hút vốn đầu tư từ các nước kéo theo nhu cầu thuê nhà xưởng, đất KCN cũng tăng mạnh để đáp ứng nhu cầu sản xuất. Hơn thế nữa, nhu cầu tăng cao nhưng quỹ đất cho thuê KCN lại còn khá hạn chế đặc biệt là các khu có vị trí tốt thì có giá trị ngày càng lên cao.
- Sự phát triển kinh tế, tốc độ đô thị hoá nhanh cũng như việc xây dựng hạ tầng giao thông quanh Khu Công nghiệp mà Công ty đang quản lý cũng càng ngày càng phát triển, kết nối thuận tiện, lưu thông nhanh chóng đến các Cảng nội địa, Sân bay... Với lợi thế về vị trí như vậy, nên giá trị của các bất động sản KCN của Công ty ngày càng tăng.
- Giá trị hợp lý tăng cao hơn so với giá trị ghi sổ cũng được chứng minh qua các đơn giá cho thuê thực tế qua các hợp đồng cho thuê đất, nhà xưởng KCN được ký kết giữa Công ty và khách hàng tăng cao hơn qua các năm.
- Công ty cũng có dùng phương pháp so sánh để xác định giá trị hợp lý. Công ty cũng so sánh giá trị của các bất động sản, các dự án KCN tương đương trong cùng địa bàn cũng như trên thị trường bất động sản để từ đó có được căn cứ xác định giá trị hợp lý cho bất động sản trong những dự án của Công ty.

Công ty xin được cung cấp chi tiết giá trị nguyên giá các bất động sản đầu tư tăng trong năm và tại 31/12/2022 như sau:

Đơn vị tính: đồng

| STT | Tên tài sản | Nguyên giá tăng trong năm | Nguyên giá tại ngày 31/12/2022 |
|----------|--|---------------------------|--------------------------------|
| A | Nhà cửa và vật kiến trúc | 298.083.611.306 | 459.970.687.008 |
| 1 | Công trình Nhà xưởng tiêu chuẩn KCN Phước Đông lô 36-23-B, 36-24 | 33.877.830.145 | 33.877.830.145 |
| 2 | Công trình cửa hàng xăng dầu Phước Đông số 22 đường D14&N14 | 3.562.903.305 | 3.562.903.305 |
| 3 | Công trình Nhà xưởng tiêu chuẩn Lô G6-9 KCN Đông Nam | 39.304.836.347 | 39.304.836.347 |
| 4 | Công trình Khu nhà Kiot số 1 KĐTĐV Phước Đông | 1.464.727.708 | 1.464.727.708 |
| 5 | Siêu thị Mini và Trung Tâm GTVL & Photocopy VP phẩm KCN Đông Nam | 1.391.931.236 | 1.391.931.236 |
| 6 | Công trình Khu nhà Kiot số 4 ĐTDV Phước Đông | 958.998.259 | 958.998.259 |
| 7 | Công trình Khu nhà Kiot số 3 KĐTĐV Phước Đông | 2.452.419.090 | 2.452.419.090 |
| 8 | Nhà xưởng tiêu chuẩn B Lô G6, G7, G8, G9 - KCN Đông Nam | 30.657.606.454 | 30.657.606.454 |
| 9 | Phòng khám đa khoa - Khu dịch vụ Phước Đông | 22.090.891.326 | 22.090.891.326 |
| 10 | Nhà xưởng B2 - KCN LMX3 | 46.317.926.913 | 46.317.926.913 |
| 11 | Nhà xưởng B1 (Kho B1) - KCN LMX3 | 41.040.629.870 | 41.040.629.870 |
| 12 | Nhà xưởng C (Kho C) - KCN LMX3 | 40.003.955.439 | 40.003.955.439 |
| 13 | Nhà xưởng tiêu chuẩn C Lô G6, G7, G8, G9 - KCN Đông Nam | 30.970.324.574 | 30.970.324.574 |
| 14 | Sân bãi Container tại Lô TT-7 diện tích 8.400m ² đường D14 - KCN Phước Đông | 1.969.953.682 | 1.969.953.682 |
| 15 | Khu thương mại lô TT1-1 (Khu TM1, Khu TM2) - Đông Nam | 2.018.676.958 | 2.018.676.958 |
| 16 | KTX 100 căn (cho Sailun thuê) | - | 6.844.738.643 |
| 17 | KTX 58 căn (cho thuê) | - | 4.149.757.465 |
| 18 | Nhà xưởng 5000m ² - KCN Đông Nam | - | 28.632.764.486 |

| STT | Tên tài sản | Nguyên giá tăng trong năm | Nguyên giá tại ngày 31/12/2022 |
|----------|---|---------------------------|--------------------------------|
| 19 | Nhà xưởng 1.000m ² | - | 5.440.759.244 |
| 20 | Khu Kios 2 - Khu đô thị Phước Đông | - | 2.308.210.731 |
| 21 | Ký túc xá công nhân 28 căn - Khu đô thị Phước Đông | - | 2.738.385.626 |
| 22 | Nhà xưởng A 2.000m ² - KCN Lê Minh Xuân 3 (Vĩnh Kiến Thịnh thuê) | - | 11.330.914.590 |
| 23 | Nhà xưởng A 2.000m ² - KCN Lê Minh Xuân | - | 11.330.914.591 |
| 24 | Văn phòng bãi Container - KCN Phước Đông | - | 435.359.200 |
| 25 | Giá trị nhà cửa, vật kiến trúc căn nhà 321 Cộng Hòa | - | 27.970.943.638 |
| 26 | Giá trị nhà cửa vật kiến trúc căn 467 Cộng Hòa | - | 557.380.000 |
| 27 | KTX công nhân lô CCCN.A7 84 căn - KĐT Phước Đông | - | 8.279.926.343 |
| 28 | Công trình KTX 56 căn - KĐT Phước Đông | - | 5.602.222.299 |
| 29 | Sân bãi khu kios - KĐT Phước Đông | - | 665.402.727 |
| 30 | Giá trị nhà cửa vật kiến trúc căn 467A Cộng Hòa | - | 756.360.000 |
| 31 | Giá trị nhà cửa vật kiến trúc căn 469 Cộng Hòa | - | 302.520.000 |
| 32 | Nhà xưởng mẫu 5.000m ² giai đoạn 2 KCN Đông Nam | - | 21.991.709.093 |
| 33 | "Khu dịch vụ _ văn phòng 3 thuộc khối HC TT1 KCN Đông Nam" | - | 5.921.694.055 |
| 34 | Công trình 02 trạm BTS tại KCN Phước Đông | - | 1.162.410.632 |
| 35 | Nhà xưởng A giai đoạn 2 KCN LMX3 | - | 15.464.702.339 |
| B | Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê | 116.085.940.089 | 4.042.350.665.667 |
| 1 | Giá trị quyền sử dụng đất | - | 291.799.660.001 |
| 2 | Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê KCN | 116.085.940.089 | 3.750.551.005.666 |
| | Tổng cộng | 414.169.551.395 | 4.502.321.352.675 |

Nguồn: SIP

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

14.1 Định hướng và phát triển

- 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, đảm bảo an toàn vệ sinh 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.

14.2 Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh chính:

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG dự kiến kế hoạch kinh doanh năm 2023 và năm 2024 với các chỉ tiêu như sau:

Bảng 24: Kế hoạch kinh doanh Công ty mẹ

| TT | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Thực hiện 2022 | Kế hoạch năm 2023 (*) | | Kế hoạch năm 2024 (**) | |
|----|---|-------------|----------------|-----------------------|---------------------------------------|------------------------|--|
| | | | Giá trị | Giá trị | % tăng/ giảm so với năm 2022 | Giá trị | % tăng/ giảm so với KH năm 2023 |
| 1 | Tổng Doanh thu | Triệu đồng | 5.231.400 | 4.446.690 | -15,00% | 4.891.359 | 10,00% |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | Triệu đồng | 2.362.113 | 2.724.190 | 15,33% | 3.152.791 | 15,73% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | Triệu đồng | 722.492 | 543.885 | -24,72% | 610.409 | 12,23% |
| 4 | Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế / Tổng Doanh thu | % | 13,81% | 12,23% | -11,44% | 12,48% | 2,04% |
| 5 | Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu | % | 30,59% | 19,07% | -37,66% | 19,36% | 1,53% |
| 6 | Cổ tức (%) | | 90% | 10% | -88,89% | 10% | 0% |

Nguồn: SIP

Ghi chú:

- (*) Kế hoạch kinh doanh năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG thông qua tại Nghị quyết số 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 29/05/2023.
- (**) Kế hoạch kinh doanh dự kiến năm 2024 được Công ty xây dựng thận trọng dựa trên kết quả kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch kinh doanh năm 2023 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ 01/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 29/05/2023.

Bảng 25: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất

| TT | Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Thực hiện 2022 | Kế hoạch năm 2023 | | Kế hoạch năm 2024 | |
|----|---|-------------|----------------|-------------------|------------------------------|-------------------|---------------------------------|
| | | | | Giá trị | % tăng/ giảm so với năm 2022 | Giá trị | % tăng/ giảm so với KH năm 2023 |
| 1 | Tổng Doanh thu | Triệu đồng | 6.036.956 | 5.312.521 | -12,00% | 5.843.773 | 10,00% |
| 2 | Vốn chủ sở hữu | Triệu đồng | 3.660.833 | 4.234.176 | 15,66% | 4.914.860 | 16,08% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | Triệu đồng | 1.009.896 | 755.151 | -25,22% | 862.492 | 14,21% |
| 4 | Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế / Tổng Doanh thu | % | 16,73% | 14,21% | -15,06% | 14,76% | 3,86% |
| 5 | Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu | % | 27,59% | 17,40% | -36,93% | 17,55% | 0,85% |
| 6 | Cổ tức (%) | % | 90% | 10% | -88,89% | 10% | 0,00% |

Nguồn: SIP

Cần cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Mặc dù Công ty có tổng doanh thu ổn định qua các năm dẫn tới lợi nhuận cũng luôn duy trì ổn định, đồng thời tốc độ tăng trưởng kinh tế 2023 của Việt Nam được dự báo tương đối khả quan là tín hiệu hỗ trợ đáng kể đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2023. Tuy nhiên để có thể kịp thời ứng phó kịp thời với các biến động của nền kinh tế, Công ty luôn chủ động xây dựng kế hoạch phát triển, chiến lược kinh doanh trên cơ sở kịch bản thận trọng. Cụ thể như sau:

❖ Về doanh thu

- Đối với việc cho thuê đất:
 - + Cho thuê đất Khu công nghiệp Phước Đông với diện tích cho thuê thực hiện được là 40 ha.
- Cho thuê xưởng thuộc các khu công nghiệp với diện tích cụ thể như sau:
 - + Khu công nghiệp Đông Nam: 11.422 m²
 - + Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3: 10.760 m²
 - + Khu công nghiệp Phước Đông: 15.600 m²

Bên cạnh đó, Công ty đã có nguồn doanh thu chưa thực hiện đối với đất đã cho thuê cùng với việc cung cấp các dịch vụ đi kèm trong Khu công nghiệp nên có thể đạt được kế hoạch đã đặt ra. Ngoài ra, Công ty xác định mục tiêu, lĩnh vực ngành nghề trọng điểm thu hút đầu tư là công nghiệp phụ trợ và các ngành công nghệ cao và các đối tác, thị trường nhắm đến là các doanh nghiệp trong nước, Nhật Bản, Hàn Quốc... Để có thể hoàn thành các mục tiêu về doanh thu nêu trên, Công ty có những giải pháp thực hiện như sau:

- Hội đồng quản trị tiếp tục chỉ đạo và hỗ trợ Ban Tổng giám đốc xúc tiến các thủ tục pháp lý để chuẩn bị công tác bồi thường giải phóng mặt bằng KCN Phước Đông giai đoạn 3. Tập



- trung vận động các hộ dân chưa nhận bồi thường bàn giao đất tại các khu công nghiệp.
- Tập trung vào triển khai hoàn thiện pháp lý tại các dự án khu dân cư, tái định cư để đưa dự án vào kinh doanh có hiệu quả.
- Nâng cao chất lượng dịch vụ bằng cách hoàn thiện cơ sở hạ tầng giao thông, cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải và các công trình bên ngoài hỗ trợ khu công nghiệp.
- Đẩy mạnh công tác tiếp thị thu hút khách đầu tư trong và ngoài nước, tập trung thu hút lĩnh vực ngành nghề trọng điểm: Công nghiệp phụ trợ và các ngành công nghệ cao.
- Định kỳ tổ chức gặp gỡ nhà đầu tư, cổ đông để trao đổi thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty, đồng thời công bố thông tin kịp thời nhằm đảm bảo lợi ích của tất cả các cổ đông.
- Tiếp tục đầu tư các trạm biến áp để tăng lợi nhuận gộp từ hoạt động cung cấp dịch vụ tiện ích điện nước cho Công ty.
- Tiếp tục 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.

❖ Về chi phí

- Kiểm soát chặt các chi phí đảm bảo theo kế hoạch dự kiến.
- Rà soát lại các khoản chi phí cho hoạt động kinh doanh, cắt giảm những chi phí không cần thiết.
- Chú trọng công tác môi trường, theo dõi giám sát chặt nguồn nước xả thải của các doanh nghiệp trong KCN để tránh phát sinh những chi phí khắc phục sự cố không đáng có ảnh hưởng đến Công ty.

14.3 Kế hoạch đầu tư, dự án đã được Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông thông qua

Trong năm 2022 Công ty đã hoàn thành xong các nhà xưởng tiêu chuẩn A lô G6,7,8,9 diện tích 6.000 m², nhà xưởng mẫu 5.000 m² tại Khu công nghiệp Đông Nam và nhà xưởng A giai đoạn 2 diện tích 3.000 m².

Bên cạnh đó Công ty đã đưa vào sử dụng Nhà máy xử lý nước sạch tại Khu công nghiệp Đông Nam và nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3. Hoàn thành các công trình hạ tầng, giao thông phục vụ cho các khách hàng thuê mới tại Khu công nghiệp Phước Đông.

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục xây dựng và hoàn thành công trình trọng điểm như: Kho Xưởng Phước Đông số 2 (Block B) 12.600 m²; Trạm điện 110 KV Phước Đông – Bời Lời 4; Trạm 110KV Lê Minh Xuân 2, cụ thể:

| STT | Nội dung | Kế hoạch 2023 (Triệu đồng) |
|-----|---|----------------------------|
| 1 | Trạm biến áp 110KV tại KCN Lê Minh Xuân 2 | 50.000 |
| 2 | Trạm biến áp 110KV tại KCN Phước Đông | 90.000 |
| 3 | Xây dựng hạ tầng KCN Phước Đông | 80.000 |
| | Tổng cộng | 220.000 |

Nguồn: SIP

14.4 Kế hoạch tăng vốn điều lệ

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCD thường niên số 01/NQĐHĐCD-SVI ngày 29/05/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG có kế hoạch phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu như sau:

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 90.904.146 cổ phiếu, trong đó:
 - + Trả cổ tức bằng cổ phiếu: 40.906.866 cổ phiếu
 - + Tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: 49.997.280 cổ phiếu
- Tỷ lệ cổ phiếu phát hành/SLCP đang lưu hành: 100 %, trong đó:
 - + Tỷ lệ cổ phiếu phát hành cổ phiếu trả cổ tức/SLCP đang lưu hành: 45%
 - + Tỷ lệ cổ phiếu phát hành tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu/SLCP đang lưu hành: 55%.
- Thời điểm phát hành: Dự kiến quý IV/2023. Sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành và trong vòng 6 tháng kể từ ngày kết thúc họp ĐHĐCD thường niên (đối với trường hợp trả cổ tức bằng cổ phiếu).
- Nguồn vốn phát hành:
 - + Trả cổ tức bằng cổ phiếu: Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2022 theo BCTC công ty mẹ đã được kiểm toán.
 - + Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu: Quỹ đầu tư phát triển tại ngày 31/12/2022 theo BCTC công ty mẹ đã được kiểm toán.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Trong năm 2023 Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG sẽ tiếp tục xây dựng và hoàn thành công trình trọng điểm như: Kho Xưởng Phước Đông số 2 (Block B) 12.600 m²; Trạm điện 110 KV Phước Đông – Bờ Lồi 4; Trạm 110KV Lê Minh Xuân 2. Năm 2024 tiếp tục triển khai xây dựng phần còn lại kho xưởng 13 ha tại KCN Lê Minh Xuân đồng thời hoàn thiện bổ sung các thủ tục pháp lý Khu dân cư Lê Minh Xuân 3, Khu dân cư Đông Nam để nhanh chóng đưa vào khai thác đem lại nguồn thu cho Công ty, bên cạnh đó sẽ tiếp tục xây dựng thêm các công trình nhà ở nhằm đến các đối tượng là công nhân đang làm việc trong các doanh nghiệp trong KCN Phước Đông.

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG cũng như cùng với việc phân tích thị trường, VCBS cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG trong năm 2023 và 2024 được xây dựng thận trọng, có tính khả thi nếu không gặp phải những rủi ro không lường trước được và những yếu tố bất khả kháng khác.

Chúng tôi cũng lưu ý rằng nhận xét trên đây của chúng tôi chỉ có tính chất tham khảo cho các nhà đầu tư, dựa trên cơ sở các thông tin thu thập được. Chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết

Không có

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu là 10.000 đồng.

3. Tổng số chứng khoán niêm yết

Tổng số cổ phiếu đăng ký niêm yết là 90.904.146 cổ phiếu.

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết

Căn cứ:

- Danh sách cổ đông chốt tại ngày 09/06/2023 bởi Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam
- Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của CBCNV: **1.588.107 cổ phiếu.**
 - + Lý do hạn chế chuyển nhượng: Hạn chế chuyển nhượng của đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty.
 - + Thời gian hạn chế chuyển nhượng: Trong vòng 03 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành (từ ngày 01/11/2021 đến ngày 01/11/2024), cụ thể:

| TT | Họ và tên | Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết | Số cổ phần nắm giữ đến 01/11/2024 |
|-------------|-------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Trần Mạnh Hùng | Chủ tịch HĐQT | 434.507 |
| 2 | Nguyễn Thanh Tùng | Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ | 260.000 |
| 3 | Phạm Hồng Hải | Thành viên HĐQT | 10.000 |
| 4 | Bạch Văn Nhận | Thành viên HĐQT | 75.000 |
| 5 | Phạm Văn Đông | Thành viên HĐQT độc lập | 80.000 |
| 6 | Lư Thanh Nhã | Tổng Giám đốc | 282.000 |
| 7 | Đặng Ánh Hào | Phó Tổng Giám đốc | 80.000 |
| 8 | Trần Ngọc Vân | Phó Tổng Giám đốc | 80.000 |
| 9 | Phan Quốc Thắng | Phó Tổng Giám đốc | 80.000 |
| 10 | Huỳnh Như Ngọc | Trưởng Ban kiểm soát | 75.000 |
| 11 | Huỳnh Hữu Tín | Thành viên BKS | 2.000 |
| 12 | Tăng Đông Lai | Thành viên BKS | 2.500 |
| 13 | Nguyễn Thành Đạt | Kế toán trưởng | 11.000 |
| 14 | CBCNV khác | CBCNV | 116.100 |
| Tổng | | | 1.588.107 |

Ngoài số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động của Công ty nêu trên, thì số cổ phiếu do các thành viên HĐQT, Ban TGĐ, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng, cổ đông lớn là người có liên quan đến cổ đông nội bộ được các thành viên cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết là **21.463.890** cổ phiếu (chiếm **23,61%** vốn điều lệ Công ty) và cam kết nắm giữ 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo là **10.731.945** cổ phiếu (chiếm **11,81%** vốn điều lệ Công ty).

Số lượng cổ phiếu do các thành viên HĐQT, Ban TGĐ, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng, cổ đông lớn là người có liên quan đến cổ đông nội bộ được các thành viên cam kết nắm giữ như sau:

| TT | Họ và tên | Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết | Số cổ phần tự do chuyển nhượng | Tổng số cổ phiếu sở hữu (1) | Tỷ lệ sở hữu (%) | SLCP cam kết nắm giữ 100% trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết | SLCP cam kết nắm giữ 50% trong 6 tháng tiếp theo |
|----|-------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---|--|
| 1 | Trần Mạnh Hùng | Chủ tịch HĐQT | 0 | 9.331.997 | 10,27 | 9.331.997 | 4.665.999 |
| 2 | Nguyễn Thanh Tùng | Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD | 0 | 1.545.636 | 1,70 | 1.545.636 | 772.818 |
| 3 | Phạm Hồng Hải | Thành viên HĐQT | 0 | 1.993.750 | 2,19 | 1.993.750 | 996.875 |
| 4 | Bạch Vân Nhận | Thành viên HĐQT | 0 | 252.876 | 0,28 | 252.876 | 126.438 |
| 5 | Phạm Văn Đông | Thành viên HĐQT độc lập | 0 | 216.309 | 0,24 | 216.309 | 108.155 |
| 6 | Lư Thanh Nhã | Tổng Giám đốc | 0 | 6.833.365 | 7,52 | 6.833.365 | 3.416.683 |
| 7 | Đặng Ánh Hào | Phó Tổng Giám đốc | 0 | 197.801 | 0,39 | 197.801 | 98.901 |
| 8 | Trần Ngọc Vân | Phó Tổng Giám đốc | 0 | 356.499 | 0,48 | 356.499 | 178.250 |

| TT | Họ và tên | Chức vụ nắm giữ tại tổ chức niêm yết | Số cổ phần tự do chuyển nhượng | Tổng số cổ phiếu sở hữu (1) | Tỷ lệ sở hữu (%) | SLCP cam kết nắm giữ 100% trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết | SLCP cam kết nắm giữ 50% trong 6 tháng tiếp theo |
|----|------------------|--------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---|--|
| 9 | Phan Quốc Thắng | Phó Tổng Giám đốc | 0 | 433.107 | 0,22 | 433.107 | 216.554 |
| 10 | Huỳnh Như Ngọc | Trưởng Ban kiểm soát | 0 | 280.119 | 0,31 | 280.119 | 140.060 |
| 11 | Tăng Đông Lai | Thành viên BKS | 0 | 2.500 | 0,003 | 2.500 | 1.250 |
| 12 | Huỳnh Hữu Tín | Thành viên BKS | 0 | 8.931 | 0,010 | 8.931 | 4.466 |
| 13 | Nguyễn Thành Đạt | Kế toán trưởng | 0 | 11.000 | 0,012 | 11.000 | 5.500 |
| | Tổng | | 0 | 21.462.890 | 23,61% | 21.463.890 | 10.731.945 |

Nguồn: SIP

Ghi chú:

(1) Tổng số cổ phiếu sở hữu: là số lượng cổ phiếu sở hữu của cá nhân, không bao gồm số cổ phiếu đại diện sở hữu của Nhà nước.

5. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu dự kiến của cổ phiếu SIP được xác định dựa trên 3 phương pháp tính giá, bao gồm: phương pháp giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2022; phương pháp giá theo hệ số P/B và phương pháp giá theo thị trường là bình quân giá tham chiếu của ít nhất 30 (ba mươi) phiên giao dịch gần nhất trước khi hủy đăng ký giao dịch UPCOM trên SGDCK Hà Nội.

Lưu ý: Các phương pháp tính giá này chỉ nhằm mục đích tham khảo. Giá tham chiếu chính thức còn phụ thuộc vào yếu tố cung - cầu trên thị trường chứng khoán và thời điểm tính giá sẽ được xác định trên cơ sở cổ phiếu SIP hủy đăng ký giao dịch trên SGDCK Hà Nội.



5.1. Định giá cổ phiếu theo giá trị sổ sách cổ phiếu:

Giá trị sổ sách của cổ phiếu SIP được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị 1 cổ phiếu} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Tại ngày 31/12/2022 (Theo BCTC Công ty mẹ):

Giá trị vốn chủ sở hữu của SIP tại 31/12/2022 là: **2.362.113.034.473** đồng.

Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2022 là: **90.904.146** cổ phiếu.

Vậy, giá trị sổ sách của cổ phiếu SIP tại thời điểm 31/12/2022 là:

$$\text{Giá trị 1 cổ phiếu} = \frac{2.362.113.034.473}{90.904.146} = 25.985 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

5.2. Định giá cổ phiếu theo phương pháp hệ số P/B

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của Công ty được tính theo công thức

$$P (P/B) = BVS * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

P: Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)

BVS: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu

P/B bình quân: là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện và quy mô kinh doanh tương ứng với Công ty đang niêm yết trên SGDC Thành phố Hồ Chí Minh/SGDCK Hà Nội.

Để tính P/B bình quân của ngành, Công ty sẽ căn cứ vào P/B của các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành, có đặc điểm kinh doanh tương tự với SIP đã niêm yết trên SGDC tại thời điểm 31/12/2022 như sau:

| TT | Tên Công ty | Mã CK | P/B |
|----|--|-------|--------------|
| 1 | Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – CTCP | BCM | 8,05x |
| 2 | Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc – CTCP | KBC | 1,68x |
| 3 | CTCP Long Hậu | LHG | 1,19x |
| 4 | CTCP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên | NTC | 6,45x |
| 5 | CTCP Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa | TIP | 1,10x |
| | Trung bình | | 3,70x |

BVS (Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu) của Công ty cuối năm 2022 là 25.985 đồng/cổ phiếu. Theo đó, giá cổ phiếu của Công ty theo phương pháp so sánh P/B với các doanh nghiệp khác cùng ngành có cổ phiếu đang lưu hành là:

$$\begin{aligned} P (P/B) &= BVS * P/B \text{ bình quân} \\ &= 25.985 * 3,70 = 96.143 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

5.3. Phương pháp bình quân giá thị trường

Phương pháp theo giá thị trường được xác định theo thực tế giao dịch của cổ phiếu SIP trên

thị trường UPCOM. Giá trị cổ phiếu SIP theo phương pháp thị trường là bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch tạm tính từ ngày 26/04/2023 đến ngày 09/06/2023 là: 97.183 đồng/cổ phiếu.

✦ **Giá tham chiếu và biên độ giao dịch trong ngày giao dịch đầu tiên trên SGDCK TP.HCM:**

Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 2494/NQHĐQT-SVI ngày 21/12/2022, Công ty xác định giá tham chiếu chính thức trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu SIP là bình quân giá tham chiếu của 30 phiên giao dịch gần nhất trước khi hủy đăng ký giao dịch trên sàn UPCOM của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG đã là công ty đại chúng từ ngày 03/01/2019, do đó tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Nghị định số 31/2021/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/03/2021 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Căn cứ công văn số 1055/UBCK-PTTT của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ngày 04/03/2022 Về hồ sơ thông báo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG, theo đó tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG là 49% (tương đương 44.543.032 cổ phần)

7. Các loại thuế có liên quan đến chứng khoán niêm yết

7.1 Các loại thuế liên quan tới tổ chức niêm yết

Công ty thực hiện kê khai và nộp các loại thuế theo quy định như: thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế môn bài thuế thu nhập cá nhân khi có thu nhập từ hoạt động đầu tư cổ phiếu và các loại thuế khác theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, từng Công ty con, công ty liên kết được áp dụng mức thuế riêng do được hưởng ưu đãi từ việc đầu tư, xây dựng các nhà máy điện.

Thuế Thu nhập doanh nghiệp: Công ty thực hiện nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp theo Nghị định 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn có liên quan

Thuế Giá trị gia tăng: Áp dụng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế Giá trị gia tăng năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế Thu nhập cá nhân: Công ty và các cổ đông trong công ty khi có thu nhập từ hoạt động đầu tư cổ phiếu phải nộp thuế Thu nhập cá nhân theo các quy định hiện hành.

7.2 Các loại thuế liên quan tới hoạt động giao dịch chứng khoán

❖ **Đối với nhà đầu tư cá nhân:** Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập

cá nhân ngày 22 tháng 11 năm 2012 thì: Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - + Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

❖ **Đối với nhà đầu tư tổ chức:**

- Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau: Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất. Trong đó:
 - + Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán.
 - + Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 6-7-8 tòa nhà Thủ Đô, số 72 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3936 6990 Fax: (024) 3936 0262

Chi nhánh Hồ Chí Minh: tầng 1 đến tầng 3, 65 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3820 8116 Fax: (028) 3820 8117

Website: www.vcbs.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Địa chỉ: Số 02 Đường Hải Triều, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3824 5252 Fax: (028) 3824 5250

Website: www.ey.com/vn

VII. PHỤ LỤC LIÊN QUAN CỦA BẢN CÁO BẠCH

| Phụ lục | Danh mục |
|-------------|--|
| Phụ lục I | Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp |
| Phụ lục II | Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua việc niêm yết |
| Phụ lục III | Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG |
| Phụ lục IV | Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất các năm 2021, 2022 |
| Phụ lục V | Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2023 |

- C.T. ...
 HỮNG KHOẢN
 TĂNG TMC
 NG VIỆT N
 NHÁNH
 CHÍ MINH
 TỜ CHỈ

I-C.T. ...
 DỊCH
 HOÁN
 HỒ
 MINH
 CHÍ M

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 06 năm 2023

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



TRẦN MẠNH HÙNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

LƯU THANH NHÃ

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

HUỲNH NHƯ NGỌC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGUYỄN THÀNH ĐẠT

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN
NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM**



TRẦN QUỐC VIỆT

