

Số: 741 /TCKT-SVI

TP. Hồ Chí Minh, ngày 19 tháng 04 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN)
- Sở giao dịch Chứng khoán Tp HCM (HSX)

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Mã chứng khoán: SIP

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

Điện thoại: 0283 847 9374

Fax: 0283 847 9272

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

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

Điện thoại: 0903 125 870

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

Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2023

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2024 tại đường dẫn <https://saigonvrg.com.vn/vi/thong-bao-co-dong>.

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

NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN



LƯ THANH NHÃ

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên năm 2023.

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (Sài Gòn VRG)
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305268812
- Vốn điều lệ: 1.818.079.230.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 1.818.079.230.000 đồng
- Địa chỉ: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, xã Hòa Phú, H.Củ Chi, TP. HCM
- Số điện thoại: 02838479375 Website: www.saigonvrg.com
- Mã cổ phiếu: SIP
- Người đại diện theo pháp luật thứ nhất: Ông Trần Mạnh Hùng
- Người đại diện theo pháp luật thứ hai: Ông Lư Thanh Nhã

Quá trình hình thành và phát triển

- 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.
- Sài Gòn VRG đã và đang xây dựng mô hình Khu công nghiệp xanh, giảm thiểu ô nhiễm môi trường, trở thành một trong những doanh nghiệp phát triển Khu công nghiệp hàng đầu Việt Nam, trong 17 năm phát triển Sài Gòn VRG đã góp phần thúc đẩy quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế xã hội địa phương, gián tiếp tạo ra hàng chục nghìn công việc làm, đẩy mạnh nhu cầu phát triển dịch vụ phụ trợ và đóng góp nhiều vào ngân sách nhà nước.
- Đến 31/12/2023 Sài Gòn VRG đã thành lập và phát triển được quỹ đất Khu công nghiệp (KCN) chi tiết như sau:

Stt	KCN	Năm thành lập	Diện tích đất theo quy hoạch (ha)	Diện tích đất thương phẩm theo quy hoạch (ha)	Tổng diện tích đất đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Phước Đông	2008	2.189,11	1.717,77	945,56	55,05%
2	Đông Nam	2008	286,76	193,87	170,89	88,15%
3	Lê Minh Xuân 3	2014	231,25	155,75	49,69	31,90%
4	Lộc An - Bình Sơn	2010	497,77	360,58	227,58	63,11%
	Tổng cộng		3.204,89	2.427,97	1.393,72	57,40%

- Ngày 03/01/2019 Sài Gòn VRG được chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 32/UBCK-GSĐC của Ủy ban Chứng khoán nhà nước và chính thức giao dịch trên sàn Upcom của Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 06/06/2019.
- Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã “SIP” theo Quyết định số 306/QĐ-SGDHCM do HOSE cấp ngày 29 tháng 6 năm 2023. Theo Quyết định số 1280/TB-SGDHCM của HOSE ngày 31 tháng 7 năm 2023, cổ phiếu của Công ty chính thức được giao dịch trên sàn giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 8 tháng 8 năm 2023.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

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

Loại hình sản phẩm dịch vụ	Tỷ lệ trên tổng doanh thu trong năm 2022	Tỷ lệ trên tổng doanh thu trong năm 2023
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ tiện ích	88,01%	90,12%

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

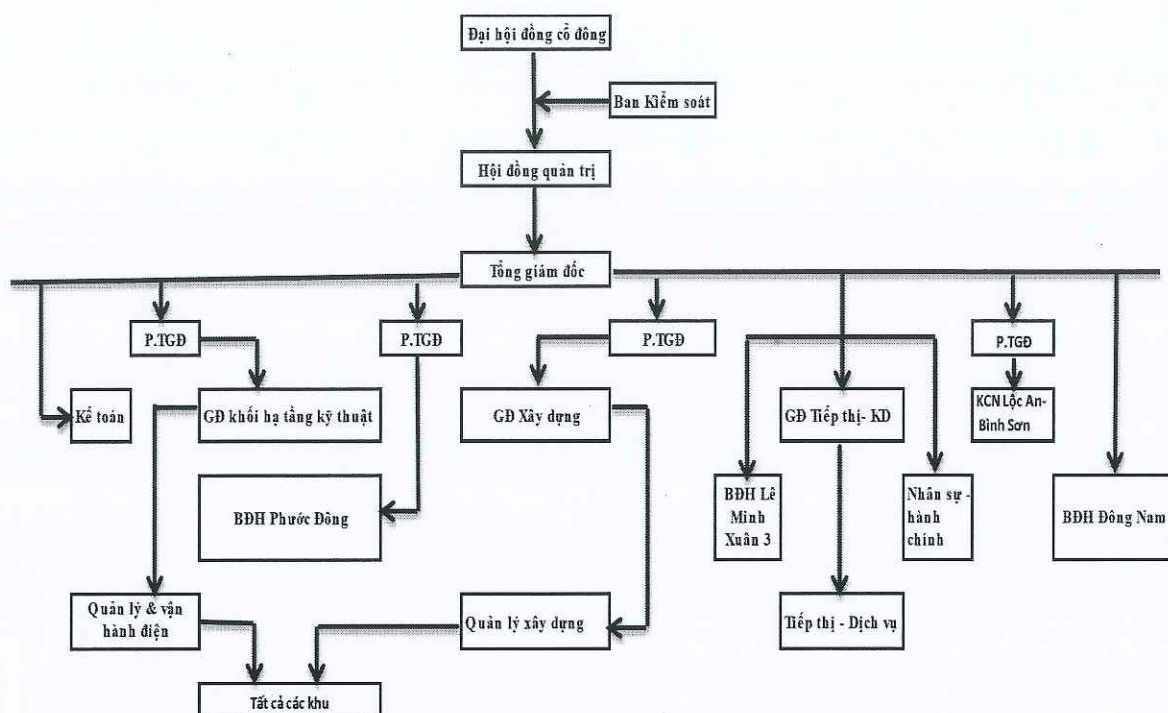
Địa bàn kinh doanh	Tỷ lệ trên tổng doanh thu trong năm 2022	Tỷ lệ trên tổng doanh thu trong năm 2023
1. Doanh thu tại Tây Ninh	69,98%	70,45%
2. Doanh thu tại TPHCM	22,58%	20,65%

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

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

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

b. Sơ đồ Bộ máy quản lý của công ty:



c. Các công ty con và công ty liên kết: hiện tại công ty đang có 07 công ty con trực tiếp, 02 công ty con gián tiếp và 03 công ty liên kết

- Danh sách 07 công ty con trực tiếp và 02 công ty con gián tiếp:

Tên Công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp của SIP (triệu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec (“Incontec”)	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ	309.380	99,8
- Địa chỉ: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, H. Củ Chi, HCM, VN			
- Điện thoại: 02838928888			
- Vốn điều lệ (31/12/2023): 310.000.000.000 đồng			
- GCNĐKKD số: 0313685048			
Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn (“DVSG”)	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng, thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện, văn phòng phẩm	99.800	99,8
- Địa chỉ: Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, H. Củ Chi, HCM, VN			
- Điện thoại: 02838479374			

Tên Công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp của SIP (triệu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
- Vốn điều lệ (31/12/2023): 100.000.000.000 đồng GCNĐKKD số: 0313765487			
Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn (“BBSG”)			
- Địa chỉ: Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP HCM, Việt Nam	Sản xuất các sản phẩm nhựa và bao bì	79.540	93,58
- Điện thoại: 02838155581			
-Vốn điều lệ (31/12/2023): 85.000.000.000 đồng			
- GCNĐKKD số: 0301714946			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam			
- Địa chỉ: 67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Q Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	Bán buôn, xuất khẩu mũ cao su tự nhiên	9.995	99,95
- Điện thoại: 02837350039			
- Vốn điều lệ (31/12/2023): 10.000.000.000 đồng			
- GCNĐKKD số: 0312228049			
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành (“VRG Long Thành”)			
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Lộc An-Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư	276.000	69,00
- Điện thoại: 02513527544			
- Vốn điều lệ (31/12/2023): 400.000.000.000 đồng			
- GCNĐKKD số: 3600967115			

Tên Công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp của SIP (triệu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành (“PAT”) - Địa chỉ: Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, TPHCM, Việt Nam - Điện thoại: 02839102423 - Vốn điều lệ (31/12/2023): 38.000.000.000 đồng - CNĐKKD số: 0303047367	Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng	32.478	85,47
Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước (“VRG Thanh Phước”) - Địa chỉ: Đường DC1, Xã Thanh Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam - Điện thoại: 0276888884 - Vốn điều lệ (31/12/2023): 495.000.000.000 đồng - GCNĐKKD số: 3901168677	Cung cấp dịch vụ logistics cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước	494.099	99,82
Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức - Địa chỉ: Lô A, KCN Lộc An - Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai - Điện thoại: 0903 935 072 - Vốn điều lệ (31/12/2023): 235.000.000.000 đồng - GCNĐKKD số: 3603289852	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	176.250	57,95

Tên Công ty con	Lĩnh vực kinh doanh	Vốn điều lệ thực góp của SIP (triệu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH MTV Đầu tư AT	Kinh doanh bất động sản	29.940	99,8
- Địa chỉ: 212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 08, Phú Nhuận, HCM			
- Điện thoại: 0934466384			
- Vốn điều lệ (31/12/2023): 30.000.000.000 đồng			
- GCNĐKKD số: 0316099651			

Danh sách 03 công ty liên kết:

TT	Tên	Vốn điều lệ (triệu đồng)	Vốn điều lệ thực 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	9.996	20,68%	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
2	Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	239.999	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	60.598	23,40%	Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh Khu Công nghiệp

4. Định hướng phát triển

Lấy nhà đầu tư làm trọng tâm

- ❖ Phát triển lĩnh vực kinh doanh cốt lõi: tăng tốc đầu tư hạ tầng và thu hút đầu tư vào các KCN Phước Đông, Lê Minh Xuân 3, chuẩn bị sẵn sàng các sản phẩm, dịch vụ đáp ứng các nhà đầu tư trong và ngoài nước (đất công nghiệp sẵn sàng cho thuê, nhà xưởng sẵn sàng cho thuê, các dịch vụ tiện ích luôn hỗ trợ tối đa).
- ❖ Tìm kiếm hợp tác với các đối tác tiềm năng trong và ngoài nước. Triển khai các kế hoạch kinh doanh đa dạng, thu hút các tập đoàn công nghệ cao đến từ Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Singapore, Nhật Bản, Đức, Hoa Kỳ, Trung Quốc...
- ❖ Huy động và sử dụng tối ưu nguồn vốn hiệu quả, nâng cao năng lực tài chính, duy

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

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

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

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2022	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ thực hiện so kế hoạch	Tỷ lệ thực hiện năm 2023/năm 2022
	1	2	3	4	(5)=(4)/(3)	(6)=(4)/(2)
Báo cáo riêng						
1	Tổng doanh thu	5.231.400	4.446.690	5.485.373	123,36%	104,85%
2	Lợi nhuận trước thuế	884.390	679.856	1.003.488	147,60%	113,47%
3	Thuế thu nhập	161.898	135.971	186.281	137,00%	115,06%
4	Lợi nhuận sau thuế	722.492	543.885	817.207	150,25%	113,11%
Báo cáo hợp nhất						
1	Tổng doanh thu	6.036.956	5.131.412	6.679.457	130,17%	110,64%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.245.536	943.939	1.274.291	135,00%	102,31%
3	Lợi nhuận sau thuế	1.009.896	755.151	1.003.655	132,91%	99,38%

Năm 2023, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty mẹ tăng khoảng 4,85% so với năm 2022 từ mức 5.231 tỷ đồng lên 5.485 tỷ đồng từ đó làm lợi nhuận sau thuế tăng 13,11% từ 723 tỷ lên 817 tỷ và doanh thu vượt 23,36%, lợi nhuận sau thuế vượt 50,25% so với kế hoạch đề ra. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hợp nhất tăng 10,64% so với năm 2022 từ mức từ 6.037 tỷ đồng lên 6.679 tỷ đồng và doanh thu vượt 30,17%, lợi nhuận sau thuế vượt 32,9% so với kế hoạch đề ra kết quả đạt được là do Công ty đã tập trung đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng, cải thiện chất lượng dịch vụ Khu công nghiệp song song với việc siết chặt và kiểm soát hợp lý chi phí.

2. Tổ chức và nhân sự

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

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

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

Ông Lư Thanh Nhã – Tổng giám đốc Sài Gòn VRG

Ông Lư Thanh Nhã sinh ngày 10/02/1981 tại An Giang được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng Sài Gòn VRG từ năm 2007-2018, sau đó được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc Tài Chính kiêm kế toán trưởng từ năm 2018 đến tháng 7/2020. Đến tháng 8/2020 Ông được bổ nhiệm thành Tổng giám đốc Sài Gòn VRG cho đến nay. Ông Lư Thanh Nhã tốt nghiệp Đại học kinh tế Tp Hồ Chí Minh chuyên ngành tài chính ngân hàng và đã có bằng thạc sĩ kinh tế, Ông đã từng làm việc trong lĩnh vực ngân hàng và Khu công nghiệp trước khi đến với Sài Gòn VRG vì vậy Ông là người am hiểu sâu về lĩnh vực tài chính cũng như các lĩnh vực kinh doanh của Sài Gòn VRG. Thời gian, trình độ, kinh nghiệm đã khẳng định Ông Lư Thanh Nhã là một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023 là: 13.666.728 cổ phiếu chiếm 7,52% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

Ông Nguyễn Thanh Tùng – Thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT) kiêm Phó Tổng giám đốc

Ông Nguyễn Thanh Tùng sinh ngày 18/03/1982 tại Thành phố Hồ Chí Minh được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc từ năm 2016 đến nay trước đó Ông đã từng làm việc tại Công ty về lĩnh vực tư vấn, thiết kế, xây dựng và Khu công nghiệp. Ông Nguyễn Thanh Tùng tốt nghiệp Đại học kinh tế Tp Hồ Chí Minh chuyên ngành tài chính ngân hàng và đã có bằng thạc sĩ kinh tế và Ông cũng là một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023 là: 3.091.270 cổ phiếu chiếm 1,70% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

Ông Trần Ngọc Vân – Phó Tổng giám đốc

Ông Trần Ngọc Vân sinh ngày 08/03/1974 tại Bến Tre từng được bổ nhiệm làm Thành viên HĐQT của Sài Gòn VRG từ tháng 3/2018 đến tháng 6/2022. Ông đang giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc từ tháng 09/2019 đến nay trước đó Ông đã từng làm việc tại Công ty về lĩnh vực công nghệ thông tin, Ông tốt nghiệp Đại học Bách Khoa Tp Hồ Chí Minh và đã có bằng thạc sĩ kinh tế. Ông cũng là một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023 là: 712.997 cổ phiếu chiếm 0,39% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

Ông Đặng Ánh Hào – Phó Tổng giám đốc

Ông Đặng Ánh Hào sinh ngày 26/10/1973 tại Nam Định được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc từ tháng 9/2019 đến nay. Ông Đặng Ánh Hào tốt nghiệp Đại học mở bán công Tp Hồ Chí Minh chuyên ngành Đông Nam Á Học, Ông cũng là một trong những thành viên quan trọng trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023 là: 395.601 cổ phiếu chiếm 0,22 % tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

Ông Phan Quốc Thắng – Phó Tổng giám đốc

Ông Phan Quốc Thắng sinh ngày 06/11/1978 tại Quảng Ngãi được bổ nhiệm làm Phó Tổng giám đốc của Sài Gòn VRG từ tháng 9/2019 đến nay, trước đó Ông đã từng làm việc tại nhiều Công ty về lĩnh vực xây dựng, Ông tốt nghiệp Đại học Bách Khoa Tp Hồ Chí Minh và đã có bằng thạc sĩ kinh tế. Ông cũng là một trong những thành viên quan trọng không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023 là: 866.213 cổ phiếu chiếm 0,48% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

Ông Nguyễn Thành Đạt – Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Thành Đạt sinh ngày 21/12/1992 tại Bình Phước là thành viên trẻ nhất trong Ban lãnh đạo Sài Gòn VRG được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng từ tháng 7/2022 đến nay, trước đó Ông đã từng làm việc tại Công ty kiểm toán AASC, Ông tốt nghiệp Đại học kinh tế Tp Hồ Chí Minh chuyên ngành Kiểm toán. Với những kinh nghiệm về tài chính, kế toán, kiểm toán Ông cũng là một thành viên không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Số lượng và tỷ lệ sở hữu cổ phiếu nắm giữ tại ngày 31/12/2023 là: 22.000 cổ phiếu chiếm 0,01% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

c. Chính sách đối với nhân viên

Số lượng người lao động trong Công ty		
Yếu tố	31/12/2022	31/12/2023
Số lượng cán bộ công nhân viên, nhân viên công nhật (người)	457	496
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	13.224.761	13.362.624
Phân theo trình độ chuyên môn:		
+ Trên đại học, đại học	105	103
+ Cao đẳng, trung cấp	97	88
+ Công nhân nghề và Lao động phổ thông:	255	305

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

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

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

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

- Chính sách xã hội: Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho cán bộ công nhân viên theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ

hỗ trợ cho gia đình cán bộ công nhân viên khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

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

a) Các khoản đầu tư lớn:

- Xây dựng kho bàn giao cho Siêu thị Co.op thực hiện dự án Trung tâm phân phối Sài Gòn Co.op hướng tây TP.HCM – Lê Minh Xuân 3 giai đoạn 1 và đưa vào hoạt động trong năm 2024.
- Đưa vào đóng điện máy biến áp T3-Trạm 110KV Phước Đông-Bờ Lờ 3 kịp thời đáp ứng nhu cầu sử dụng điện của nhà đầu tư.

b) Các công ty con:

STT	Tên đơn vị	31/12/2023		1/1/2023	
		Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty CP Xây dựng Incontec	309.380	99,80%	309.380	99,80%
2	Công ty CP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	168.000	69%	168.000	69%
3	Công ty CP Bao bì Sài Gòn	129.604	93,58%	129.604	93,58%
4	Công ty CP Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	530.692	99,82%	262.478	99,82%
5	Công ty CP Đầu tư và PT Đông Nam	9.995	99,95%	59.970	99,95%
6	Công ty CP ĐT và TVXD Phú An Thành	32.478	85,47%	32.478	85,47%
7	Công ty CP Phát triển DV Sài Gòn VRG	99.800	99,80%	99.800	99,80%
8	Công ty CP Đầu tư VRG Long Đức	176.580	57,95%	176.580	57,95%
9	Công ty TNHH MTV AT	30.542	99,80%	30.542	99,80%
10	Công ty CP XD và Phát triển Thế Hệ Mới	-	-	315.000	70,00%
	TỔNG CỘNG	1.487.071		1.583.832	

- Vào ngày 22 tháng 3 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 23.000.000 cổ phần, tương đương với 51,1% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới với tổng giá phí chuyển nhượng là 310.500.000.000 đồng. Vào ngày 26 tháng 5 năm 2023, Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng 8.500.000 cổ phần, tương đương với 18,9% tỷ lệ sở hữu tại Thế Hệ Mới với tổng giá phí chuyển nhượng là 114.750.000.000 đồng. Theo đó, Thế Hệ Mới không còn là công ty con của Công ty kể từ ngày này.

- Công ty đã góp vốn thêm vào VRG Thanh Phước với tổng số tiền là 268.214.100.000 đồng đồng thời đã thu hồi vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đông Nam với số tiền là 49.975.100.000 đồng.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	% tăng giảm năm 2023 so với năm 2022
Tổng giá trị tài sản	19.003.422	21.060.427	10,82%
Doanh thu thuần	6.034.523	6.676.517	10,64%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.239.136	1.263.384	1,96%
Lợi nhuận khác	6.400	10.907	70,42%
Lợi nhuận trước thuế	1.245.536	1.274.291	2,31%
Lợi nhuận sau thuế	1.009.896	1.003.655	-0,62%

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2022	Năm 2023
Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,84	2,84
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	4,61	2,69
Cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,81	0,81
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	4,19	4,23
Hiệu quả hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	11,3	12,74
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,33	0,33
Khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	16,74	15,03
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	20,53	18,92
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	29,03	26,11
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,49	5,01

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

a) **Cổ phần:** số lượng cổ phần đang lưu hành là 181.807.923 cổ phần trong đó có 1.588.107 cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 04/11/2024.

b) **Cơ cấu cổ đông:** theo danh sách cổ đông chốt ngày 28/11/2023, cơ cấu cổ đông như sau:

Danh mục	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)
Tổng số cổ phần	181.807.923	100%
* Cổ đông lớn (trên 5% cổ phần có quyền biểu quyết)	94.665.474	52,06%
* Cổ đông nắm giữ 1% - 5% CP có quyền biểu quyết	61.684.127	33,93%
* Cổ đông nắm giữ dưới 1% CP có quyền biểu quyết	25.458.322	14,01%
Trong đó		
Tổ chức	65.985.147	36,29%
Trong nước	65.610.522	36,09%
Nước ngoài	374.625	0,20%
Cá nhân	115.822.776	63,71%
Trong nước	115.663.863	63,62%
Nước ngoài	158.913	0,09%
Thông tin chi tiết về cổ đông lớn trên 5%		
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị An Lộc	36.230.917	19,93%
Trần Mạnh Hùng	18.663.992	10,27%
Công Ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên	16.469.445	9,06%
Lư Thanh Nhã	13.666.728	7,52%
Trần Ngọc Xuân Trang	9.634.392	5,30%

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

Quá trình tăng vốn của Công ty:

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành	Đơn vị cấp
1	24/10/2007	250.000.000.000	250.000.000.000	Thành lập công ty	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 24/10/2007.
2	10/12/2008	350.000.000.000	600.000.000.000	Phát hành	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM

<i>Lần</i>	<i>Thời gian hoàn thành đợt phát hành</i>	<i>Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)</i>	<i>Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)</i>	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Đơn vị cấp</i>
				cho Cổ đông hiện hữu	cấp giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (GCNĐKDN) ngày 10/12/2008.
3	Năm 2015	10.481.950.000	610.481.950.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 1024/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 17/08/2015.
4	08/11/2017	50.000.000.000	660.481.950.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp GCNĐKDN ngày 08/11/2017.
5	22/05/2018	30.000.000.000	690.481.950.000	Phát hành cho Cán bộ nhân viên	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp GCNĐKDN ngày 22/05/2018.
6	02/11/2020	103.571.620.000	794.053.570.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp GCNĐKDN ngày 02/11/2020.
7	11/02/2023	119.106.820.000	913.160.390.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu	Sở KH và ĐT TP HCM cấp GCNĐKDN ngày 11/02/2023.

<i>Lần</i>	<i>Thời gian hoàn thành đợt phát hành</i>	<i>Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)</i>	<i>Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)</i>	<i>Hình thức phát hành</i>	<i>Đơn vị cấp</i>
8	24/02/2023	15.881.070.000	929.041.460.000	Phát hành cho Cán bộ nhân viên	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp GCNĐKDN ngày 24/02/2023.
9	10/10/2023	909.037.770.000	1.818.079.230.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố HCM cấp GCNĐKDN ngày 10/10/2023

Quá trình giảm vốn của Công ty:

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQĐHĐCĐ-SVI ngày 23/08/2022 của 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	GCN ĐKKD số 4103008227 cấp lần thứ 18 ngày 09/12/2022;

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

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

Với sự đoàn kết, nỗ lực của tập thể cán bộ và nhân viên, Công ty đã từng bước phát triển, tăng trưởng ổn định và đạt được kết quả bước đầu về quy mô đầu tư cơ sở hạ tầng, phát triển dịch vụ lần thu hút đầu tư, kết quả đạt được của Công ty trong năm 2023 như sau:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023	Thực hiện năm 2023	Tỷ lệ thực hiện năm 2023 so kế hoạch năm 2023
Báo cáo riêng				
1	Tổng doanh thu	4.446.690	5.485.373	123,36%
2	Lợi nhuận trước thuế	679.856	1.003.488	147,60%
3	Thuế thu nhập	135.971	186.281	137,00%
4	Lợi nhuận sau thuế	543.885	817.207	150,25%
Báo cáo hợp nhất				
1	Tổng doanh thu	5.131.412	6.679.457	130,17%
2	Lợi nhuận trước thuế	943.939	1.274.291	135,00%
3	Lợi nhuận sau thuế	755.151	1.003.655	132,91%

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Giá trị tài sản theo Báo cáo tài chính(BCTC) Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Khoản mục	31/12/2022		31/12/2023	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	1.142.628	883.596	1.492.811	1.115.909
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	449.625	351.309	481.586	354.476
1.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	75.444	39.724	145.019	96.791
1.3	Máy móc và thiết bị	613.927	490.059	861.678	661.966
1.4	Thiết bị văn phòng, quản lý	3.632	2.504	4.528	2.676
2	Tài sản cố định vô hình	-	-	-	-
2.1	Phần mềm máy tính	-	-	-	-
3	Bất động sản đầu tư	4.502.321	4.028.832	4.865.688	4.252.677
3.1	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	4.042.351	3.614.796	4.225.574	3.702.494
3.2	Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê	459.970	414.036	640.114	550.183
	Tổng cộng	5.644.949	4.912.428	6.358.499	5.368.586

Giá trị tài sản theo BCTC hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Khoản mục	31/12/2022		31/12/2023	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	1.474.777	1.034.728	1.777.162	1.247.244
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	525.123	380.477	559.582	383.497
1.2	Máy móc và thiết bị	792.409	570.976	992.577	735.665
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	151.422	79.505	218.264	124.130
1.4	Thiết bị văn phòng, quản lý	5.823	3.770	6.739	3.952
2	Tài sản cố định vô hình	-	-	-	-
2.1	Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
2.2	Phần mềm máy tính	-	-	-	-
3	Bất động sản đầu tư	5.804.926	5.190.259	6.240.972	5.533.414
3.1	Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê	5.114.251	4.558.880	5.370.154	4.769.927
3.2	Nhà cửa và vật kiến trúc cho thuê	690.675	631.379	870.818	763.487
Tổng cộng		7.279.703	6.224.987	8.018.134	6.780.658

b) Tình hình nợ phải trả:

Các khoản phải trả Công ty mẹ:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2022	31/12/2023
I	Nợ ngắn hạn	1.571.560	2.580.266
1	Phải trả người bán	251.897	225.801
2	Người mua trả tiền trước	2.557	20.035
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	60.057	115.968
4	Phải trả người lao động	6.287	8.643
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	2.570	2.599
6	Doanh thu chưa thực hiện	240.871	237.834
7	Phải trả ngắn hạn khác	85.536	124.486
8	Vay ngắn hạn	682.907	1.532.897
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	238.878	312.003
II	Nợ dài hạn	10.105.962	10.398.253
1	Chi phí phải trả dài hạn	2.067.141	2.126.956
2	Doanh thu chưa thực hiện	7.927.585	8.076.875
3	Phải trả dài hạn khác	257	257
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	110.979	104.692
5	Vay dài hạn	0	89.473
6	Dự phòng phải trả dài hạn	-	0
Tổng cộng		11.677.522	12.978.519

Các khoản phải trả hợp nhất:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Các khoản nợ phải trả	31/12/2022	31/12/2023
I	Nợ ngắn hạn	1.842.761	3.061.004
1	Phải trả người bán	259.876	237.943
2	Người mua trả tiền trước	26.191	54.081
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	124.500	131.789
4	Phải trả người lao động	10.166	12.426
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	4.965	6.896
6	Doanh thu chưa thực hiện	315.756	319.295
7	Phải trả ngắn hạn khác	99.864	299.492
8	Vay ngắn hạn	688.946	1.595.156
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	5.741	2.134
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	306.756	401.792
II	Nợ dài hạn	13.499.828	13.971.373
1	Chi phí phải trả dài hạn	2.646.546	2.782.614
2	Doanh thu chưa thực hiện	10.720.879	10.953.990
3	Phải trả dài hạn khác	5.700	6.797
4	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	125.188	137.284
5	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.515	90.688
6	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-
	Tổng cộng	15.342.589	17.032.377

3. Kế hoạch phát triển trong tương lai:

Ban Tổng giám đốc đặt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2024 như sau:

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Kế hoạch năm 2024	Tỷ lệ KH 2024 so với KH 2023
Báo cáo riêng				
1	Tổng doanh thu	4.446.690	4.669.025	105%
2	Lợi nhuận trước thuế	679.856	713.849	105%
3	Thuế thu nhập	135.971	142.770	105%
4	Lợi nhuận sau thuế	543.885	571.079	105%
Báo cáo hợp nhất				
1	Tổng doanh thu	5.131.412	5.387.983	105%
2	Lợi nhuận trước thuế	943.939	991.136	105%
3	Lợi nhuận sau thuế	755.151	792.909	105%

Định hướng kinh doanh trong tương lai:

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

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

Cơ cấu tổ chức, chính sách nhân sự không có những thay đổi trong năm 2023. Sài Gòn VRG có đội ngũ Ban lãnh đạo, cán bộ nòng cốt duy trì sự gắn kết bền lâu với Công ty.

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

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

- Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững, Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Sài Gòn VRG ngày càng cải thiện các hoạt động quản trị Công ty, quản trị nhân sự, đầu tư kinh doanh, cung cấp sản phẩm dịch vụ chất lượng song song với việc đảm bảo các chỉ tiêu môi trường (tiêu thụ nước, năng lượng, phát thải...) hợp lý phù hợp với tiêu chuẩn cho phép trong lĩnh vực đầu tư và phát triển KCN. Công ty đã xây dựng các nhà máy xử lý nước thải tập trung, đầu tư các xe chở rác và xây dựng các nhà rác để thu gom và xử lý đúng tiêu chuẩn theo qui định của nhà nước nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ô nhiễm môi trường. Bên cạnh đó với sự dồi dào nguồn nhân lực thực hiện thường xuyên các

công việc duy tu bảo dưỡng hệ thống đường xá, trồng cây xanh...để đảm bảo KCN xanh, sạch, đẹp, không ô nhiễm môi trường.

- Bên cạnh việc bảo vệ môi trường, Sài Gòn VRG đã thực hiện tốt trách nhiệm với cộng đồng địa phương trong năm 2023 như việc ủng hộ quỹ khuyến học, quỹ vì người nghèo, tài trợ các chương trình tết sum vầy....
- Ban Tổng giám đốc cho rằng người lao động tại Sài Gòn VRG được đảm bảo mức thu nhập ổn định, phù hợp với mặt bằng chung của xã hội, trang thiết bị làm việc đầy đủ, hiện đại, được khen thưởng kịp thời cho các cá nhân, tập thể có thành tích xuất sắc trong công việc.

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

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

- Năm 2023 còn nhiều khó khăn chung đối với hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh hạ tầng KCN, tuy nhiên, bằng sự nỗ lực của Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty đã cố gắng đạt được các kết quả kinh doanh năm 2023 như trong báo cáo là một thành quả rất lớn trong việc điều hành của Ban Tổng giám đốc và Ban lãnh đạo công ty. Hội đồng Quản trị ghi nhận và biểu dương các nỗ lực của Ban Tổng giám đốc và cán bộ công nhân viên của công ty đã hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh năm 2023. Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2023 như sau: tổng doanh thu 6.679 tỷ, lợi nhuận sau thuế 1.004 tỷ.
- Trong năm 2023, các thành viên HĐQT và Ban Tổng giám đốc đã làm việc trực tiếp với các cơ quan ban ngành tỉnh để xúc tiến thành lập các dự án mới, tạo lập quỹ đất cho Công ty.
- Luôn tuân thủ các quy định quản trị Công ty đối với Công ty đại chúng và niêm yết, các thông tin được công bố trên thị trường chứng khoán là minh bạch, rõ ràng và kịp thời.
- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính.
- HĐQT đánh giá tốt chính sách tuyển dụng người tài, đặc biệt chính sách vừa chú trọng tuyển dụng các cán bộ có trình độ, kinh nghiệm vừa sẵn sàng tuyển dụng, đào tạo các lao động mới ra trường. Việc đào tạo nội bộ được coi trọng hàng đầu, đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững, tránh tình trạng khủng hoảng nhân sự. Đặc biệt, Sài Gòn VRG luôn giữ nguyên các thỏa thuận/thỏa ước với người lao động, không cắt giảm nhân sự, không giảm lương ngay cả khi nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng gặp khó khăn, đó là một thế mạnh giữ chân người lao động của Sài Gòn VRG.
- HĐQT đánh giá tốt về trách nhiệm môi trường của Sài Gòn VRG, Sài Gòn VRG là công ty thu hút tập trung các công ty có uy tín và áp dụng công nghệ cao vào quá trình sản xuất để giảm thiểu ô nhiễm môi trường. Sài Gòn VRG luôn chú trọng xây dựng hạ tầng

chất lượng, xây dựng đầy đủ các nhà máy cung cấp nước sạch, xử lý nước thải đạt tiêu chuẩn theo qui định, thường xuyên bảo dưỡng, trồng nhiều cây xanh làm đẹp cảnh quan xung quanh các KCN.

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

- HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực của Ban Tổng giám đốc trong việc triển khai các kế hoạch kinh doanh trong năm 2023, thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng KCN, xây dựng các công trình phụ trợ, quản lý nguồn vốn hiệu quả, giải quyết tốt các thủ tục pháp lý còn tồn đọng với các cơ quan ban ngành.
- HĐQT đánh giá cao cách xử lý tình hình bất thường của Ban Tổng giám đốc trong quá trình thực hiện các kế hoạch mà HĐQT giao phó.
- HĐQT đề nghị Ban Tổng giám đốc tích cực hơn nữa trong công tác triển khai hạ tầng và đền bù giải tỏa mặt bằng các KCN Phước Đông giai đoạn 3, tạo ra các sản phẩm đa dạng để đáp ứng kịp thời cho nhà đầu tư.
- Cân đối, sử dụng dòng tiền hợp lý, nâng cao công tác quản trị rủi ro liên quan đến hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

c. Đề xuất các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị cho năm 2024:

- Tập trung đền bù giải phóng mặt bằng KCN Phước Đông giai đoạn 3 trong năm 2024 kết hợp song song tìm kiếm các nhà đầu tư.
- Chủ trì tìm kiếm các dự án mới tại các tỉnh thành phía Nam.
- Tăng cường công tác quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, đón tiếp và làm việc với các tập đoàn nước ngoài có nhu cầu đầu tư vào Việt Nam.
- Giao Ban Tổng giám đốc lập các phương án cân đối và sử dụng dòng tiền, xây dựng các phương án tài chính phù hợp để gia tăng giá trị cho Công ty.
- Thực hiện tốt công tác quan hệ cổ đông, công bố thông tin kịp thời, chính xác tới cơ quan chức năng, cổ đông và các nhà đầu tư, thường xuyên theo dõi các biến động sở hữu của cổ đông lớn.
- Xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, đủ trình độ, nhiệt huyết, chủ động tìm kiếm và tham gia các khóa đào tạo để nâng cao năng lực chuyên môn và năng lực quản trị doanh nghiệp. Nâng cao các chế độ đãi ngộ cho cán bộ công nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thoải mái, khuyến khích sự sáng tạo của nhân viên.

V. Quản trị công ty:

1. Hội đồng quản trị

Danh sách Hội đồng quản trị gồm 05 thành viên:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC DANH	Chuyên môn	Ghi Chú
1.	Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	Sinh năm 1958, Cử nhân luật	Thành viên HĐQT điều hành
2.	Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT	Sinh năm 1983, Cử nhân quản trị kinh doanh	Thành viên HĐQT không điều hành
3.	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Sinh năm 1982, Thạc sĩ kinh tế	Thành viên HĐQT điều hành
4.	Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên HĐQT	Sinh năm 1976, Kỹ sư môi trường, thạc sĩ kinh tế	Thành viên HĐQT không điều hành
5.	Ông Phạm Văn Đông	Thành viên độc lập HĐQT	Sinh năm 1982, Kỹ sư xây dựng	Thành viên độc lập HĐQT

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

Ông Trần Mạnh Hùng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Ông Trần Mạnh Hùng sinh ngày 28/02/1958 tại Quảng Nam, Ông từng giữ chức vụ Phó Tổng giám đốc tại Công ty LD Sepzone Linh Trung trước năm 2008, sau đó được bổ nhiệm làm Phó Chủ tịch Sài Gòn VRG từ năm 2008 đến năm 2013. Năm 2013 đến năm 2016 Ông được bổ nhiệm thành Chủ tịch HĐQT Sài Gòn VRG, từ năm 2016 đến 31/07/2020 Ông giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc và giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ 01/07/2020 cho đến nay. Nhờ vào tầm nhìn dài hạn, am hiểu chính sách vĩ mô, quy định pháp luật và kinh nghiệm Ông đã chèo lái Sài Gòn VRG vượt qua rất nhiều thử thách, khó khăn trong giai đoạn mới thành lập và đạt được nhiều thành tựu đến ngày hôm nay.

- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển VRG Long Thành và Thành viên Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn.

- Số cổ phần sở hữu: 18.663.992 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,27% vốn điều lệ.

Ông Phạm Hồng Hải – Thành viên Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: Phạm Hồng Hải

- Giới tính: Nam

- Ngày sinh: 28/04/1983

- Nơi sinh: Thành phố Hồ Chí Minh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
- Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng quản trị & Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc 8
- Số cổ phần sở hữu: 3.987.499 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,19% vốn điều lệ.

Ông Nguyễn Thanh Tùng xem phần Ban Tổng Giám đốc

Ông Bạch Vân Nhạn – Thành viên Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: Bạch Vân Nhạn
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 25/10/1976
- Nơi sinh: Vĩnh Phúc
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế và kỹ sư môi trường
- Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên Hội đồng Quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị Công ty CP xây dựng Incontec.
- Số cổ phần sở hữu: 505.751 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,28% vốn điều lệ.

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

- Họ và tên: Phạm Văn Đông
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 10/12/1982
- Nơi sinh: Bình Phước
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
- Chức vụ đang nắm giữ: Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần sở hữu: 432.617 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,24 % vốn điều lệ.

Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023 chi tiết như sau:

a. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2023 HĐQT đã đồng hành cùng Ban lãnh đạo Công ty đưa ra các nghị quyết nhằm giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư Khu công nghiệp, cân đối tài chính cụ thể như sau:

+ Thực hiện các thủ tục pháp lý song song với việc lập kế hoạch đền bù giải phóng mặt bằng KCN Phước Đông giai đoạn 3;

+ Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 vào ngày 29/05/2023;

+ Hoàn thành phát hành cổ phiếu để trả cổ tức còn lại năm 2023 và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành là 181.807.923 cổ phiếu, đưa vốn điều lệ của Sài Gòn VRG tăng từ 909.041.460.000 đồng lên 1.818.079.230.000 đồng.

+ Giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính.

+ Theo dõi chặt chẽ công tác quản trị công ty, quản lý rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp.

b. Nội dung và kết quả các cuộc họp Hội đồng quản trị trong năm 2023:

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	446/NQHĐQT-SVI	15/03/2023	Thông qua việc nhận chuyển nhượng lại quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất	100%
2	452/NQHĐQT-SVI	16/03/2023	Thông qua phương án thoái vốn đầu tư của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG tại Công ty CP Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	100%
3	601/NQHĐQT-SVI	10/04/2023	Thông qua việc thay đổi thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
4	818/NQHĐQT-SVI	08/05/2023	Thông qua các nội dung tài liệu họp trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
5	956/NQHĐQT-SVI	24/05/2023	Thông qua phương án thoái vốn đầu tư của Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG tại Công ty CP Xây dựng và Phát triển Thế Hệ Mới	100%
6	969/NQHĐQT-SVI	25/05/2023	Thông qua việc chỉnh sửa các nội dung tài liệu họp trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%

Stt	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
7	1013/NQHĐQT-SVI	30/05/2023	Thông qua việc triển khai chi trả cổ tức còn lại năm 2022 bằng tiền mặt tỷ lệ 35%	100%
8	1014/NQHĐQT-SVI	30/05/2023	Thông qua việc bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ IV (năm 2023 – 2028)	100%
9	1244/NQHĐQT-SVI	26/06/2023	Thông qua việc phê duyệt và ban hành Quy chế Kiểm toán nội bộ	100%
10	1322/NQHĐQT-SVI	03/07/2023	Thông qua việc hủy đăng ký giao dịch và phương án bảo vệ quyền lợi cho các cổ đông	100%
11	1451/NQHĐQT-SVI	14/07/2023	Nghị quyết HĐQT số 1451/NQHĐQT-SVI ngày 14/07/2023 về việc chọn đơn vị kiểm toán BCTC soát xét bán niên và kiểm toán BCTC năm 2023	100%
12	1671/NQHĐQT-SVI	07/08/2023	Nghị quyết HĐQT về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.	100%
13	1839/NQHĐQT-SVI	24/08/2023	Nghị quyết HĐQT về việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để phát hành cổ phiếu trả cổ tức còn lại năm 2022 và tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn CSH	100%
14	2009/NQHĐQT-SVI	13/09/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 và phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần.	100%
15	2091/NQHĐQT-SVI	28/09/2023	Nghị quyết HĐQT về việc thông qua tăng vốn điều lệ và sửa đổi khoản 1 điều 6 của điều lệ Công ty.	100%
16	2530/NQHĐQT-SVI	27/11/2023	Nghị quyết HĐQT về việc chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận và ngày chi trả tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2023.	100%

c. Hoạt động của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập trong năm 2023:

Hiện tại Sài Gòn VRG có 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập là Ông Phạm Văn Đông trong tổng số 05 thành viên HĐQT (phù hợp với điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và quy định của pháp luật hiện hành).

Ông Phạm Văn Đông được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 tái bổ nhiệm lại nhiệm kỳ năm 2023 -2028. Với vai trò của mình, Ông đã tham gia 100% cuộc họp của HĐQT trong năm 2023. Trong các quyết định của HĐQT, Ông Đông đều đưa ra các ý kiến

độc lập trước các thành viên HĐQT khác, cùng xem xét, giải quyết các vấn đề đi đến thống nhất. Ông Đông đã tuân thủ đầy đủ các quyền hạn, trách nhiệm của một thành viên HĐQT độc lập.

Ông Phạm Văn Đông đã gửi báo cáo đánh giá độc lập số 01/BCHĐQT-SVI ngày 03/04/2024 về hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập và hoạt động của HĐQT trong năm 2023 với nội dung cơ bản như sau:

- Thành viên HĐQT độc lập và các thành viên khác tham dự các cuộc họp HĐQT năm 2023 đầy đủ và đạt 100% các cuộc họp đúng quy định pháp luật cũng như Điều lệ Công ty;
- Giám sát việc thực hiện nhiệm vụ quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn 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 tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm và quý, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT;
- Rà soát và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của công ty thông qua giám sát việc sửa đổi và hoàn thiện các Quy chế, quy định nội bộ của Công ty và việc ban hành các văn bản điều hành hoạt động kinh doanh;
- Trong năm 2023, Hội đồng quản trị đã được thực hiện nhiệm vụ của mình một cách thận trọng, tổ chức thực hiện và quản lý tuân thủ Điều lệ Công ty, và Quy chế quản trị nội bộ của Công ty, quy định của pháp luật mang lại hiệu quả và lợi ích cao nhất cho cổ đông;
- Các cuộc họp Hội đồng quản trị đã được triệu tập và thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định; tài liệu họp được chuẩn bị tài liệu chu đáo. Nội dung cuộc họp đã được các thành viên Hội đồng quản trị thảo luận và đánh giá cẩn trọng để đưa ra những quyết định tốt nhất cho Công ty;
- Tất cả thành viên Hội đồng quản trị có tinh thần trách nhiệm cao, thận trọng trong việc thực hiện vai trò với tinh thần trách nhiệm và minh bạch trong công tác quản trị, tuân thủ các quy định đối với Công ty nghiêm ngặt, các nghị quyết được ban hành theo đúng thẩm quyền và được công bố thông tin theo đúng quy định;
- Hội đồng quản trị đã trao đổi, thảo luận thường xuyên với Ban điều hành để kịp thời hỗ trợ Ban điều hành trong tiến trình quản lý, điều hành Công ty, đồng thời thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát công tác điều hành của Ban điều hành;
- Các vấn đề khác: đồng ý với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.

2. Ban Kiểm soát

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức danh	Chuyên môn	Tỷ lệ sở hữu cổ phần
1	Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng Ban Kiểm Soát	Sinh năm 1988, Thạc sĩ kinh tế	560.237 CP chiếm 0,31%
2	Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên Ban Kiểm Soát	Sinh năm 1971, Đại học Tài chính kế toán	17.861 cổ phiếu chiếm 0,01%
3	Ông Tăng Đông Lai	Thành viên Ban Kiểm Soát được bổ nhiệm ngày 29/05/2023	Sinh năm 1978, Đại học Tin học	5.000 cổ phiếu chiếm 0,003%
4	Ông Lê Tiến Luận	Thành viên Ban Kiểm Soát miễn nhiệm ngày 29/05/2023	Sinh năm 1974, Đại học tài chính kế toán	2.000 CP chiếm 0,001%

- Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã tiến hành 06 cuộc họp để kiểm tra giám sát việc chấp hành Pháp luật, thực hiện theo Điều lệ và các Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT Công ty, qua đó đánh giá tính hợp pháp, hợp lý của công tác quản lý điều hành với HĐQT và Ban Tổng giám đốc của Công ty. Đồng thời kiểm tra và thẩm định Báo cáo tài chính năm 2022 và năm 2023 của Công ty;
- Đảm bảo các chức năng trong việc giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám Đốc tuân thủ theo các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; xem xét tính phù hợp của các quyết định của HĐQT và Ban Tổng Giám Đốc;
- Giám sát hoạt động quản lý và điều hành Công ty của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc, các công ty con trong việc thực hiện nhiệm vụ được giao thông qua các quy trình kiểm toán nội bộ;
- Kiểm soát trình tự, thủ tục ban hành các nội quy, quy định, quy chế, quy trình và các văn bản khác của Công ty;
- Thực hiện kiểm soát công tác tài chính, kế toán nhằm đánh giá trung thực và hợp lý các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành của Việt Nam;
- Theo dõi, giám sát việc công bố thông tin của Công ty theo đúng quy định pháp luật.

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

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

	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị		
Ông Trần Mạnh Hùng	1.628.464.000	1.268.723.000
Ông Bạch Văn Nhạn	829.569.000	631.090.500
Ông Phạm Văn Đông	829.569.000	631.090.500
Ông Nguyễn Thanh Tùng	258.000.000	223.560.000
Ông Phạm Hồng Hải	136.000.000	46.000.000
Ban Kiểm soát		
Bà Huỳnh Như Ngọc	837.894.000	651.903.000
Ông Tăng Đông Lai từ ngày 29 tháng 5 năm 2023	275.462.500	-
Ông Huỳnh Hữu Tín	66.000.000	46.000.000
Ông Lê Tiến Luận đến ngày 29 tháng 5 năm 2023	28.000.000	46.000.000
Ban Tổng Giám đốc		
Ông Lư Thanh Nhã	1.213.164.000	943.933.000
Ông Phan Quốc Thắng	974.804.000	783.103.000
Ông Đặng Ánh Hào	950.804.000	716.103.000
Ông Trần Ngọc Vân	950.804.000	755.153.000
TỔNG CỘNG	8.978.534.500	6.742.659.000

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ năm 2023: không có.

c. Giao dịch giữa Sài Gòn VRG với các bên liên quan: được trình bày tại chỉ tiêu số “34. Nghiệp vụ với các bên liên quan” của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán.

VI. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2023 đã được đăng toàn văn tại địa chỉ: <https://saigonvrg.com.vn/vi/bao-cao-tai-chinh>

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



29

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trần Mạnh Hùng