



SAI GON VRG

Your trusted partner always

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2024



NỘI DUNG

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

	TRANG	
THÔNG TIN KHÁI QUÁT	05	07 Thông tin khái quát 08 Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh 13 Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý 18 Định hướng phát triển 21 Các rủi ro
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	26	28 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 30 Tổ chức và nhân sự 36 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án 40 Tình hình tài chính 44 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu 46 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC	50	52 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 54 Tình hình tài chính 56 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý 57 Kế hoạch phát triển trong tương lai
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	62	64 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty 66 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc 67 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị
QUẢN TRỊ Công ty	68	70 Hội đồng quản trị 76 Ban kiểm soát 78 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát
BÁO CÁO TÀI CHÍNH	82	84 Báo cáo tài chính 88 Ý kiến kiểm toán

UBND	Ủy ban Nhân dân
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
EU	Liên minh Châu Âu
GRI	Tổ chức Sáng kiến báo cáo toàn cầu
IFC	Tổ chức Tài chính Quốc tế
TNMT	Tài nguyên Môi trường
ESG	Môi trường, Xã hội và Quản trị doanh nghiệp
BHXH	Bảo hiểm xã hội
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
HĐQT	Hội đồng Quản trị
CTCP	Công ty Cổ phần
UQ CBT	Ủy quyền Công bố thông tin
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
TMDV	Thương mại dịch vụ
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
SXKD	Sản xuất kinh doanh
BDS	Bất động sản
KCN	Khu công nghiệp
TĐC	Tái định cư
GPMB	Giải phóng mặt bằng
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
IP	Phát thải nhà kính thông qua phản ứng hóa học



01

THÔNG TIN **KHÁI QUÁT**

- 07 Thông tin khái quát
- 08 Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh
- 13 Mô hình quản trị và cơ cấu bộ máy quản lý
- 18 Định hướng phát triển
- 21 Các rủi ro

THÔNG TIN CHUNG

LỊCH SỬ PHÁT TRIỂN

2007

Tập Đoàn Công nghiệp Cao Su Việt Nam (VRG) thành lập Công ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn VRG - hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, Nhà xưởng, Khu dân cư.

2008

Sài Gòn VRG thành lập KCN Đông Nam tại huyện Củ Chi, TP. Hồ Chí Minh với quy mô 342,53 ha.

2009

Sài Gòn VRG thành lập Khu liên hợp Công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ Phước Đông - Bờ Lờ tại huyện Gò Dầu - Thị trấn Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh với quy mô 2.189 ha đất công nghiệp.

2012

KCN Đông Nam và KCN Phước Đông thu hút tổng vốn đầu tư đạt hơn 02 tỷ USD.

2013

Sài Gòn VRG phát triển KCN Lộc An – Bình Sơn (497,77 ha) tại huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai thông qua việc góp vốn vào Công ty CP Đầu tư & Phát Triển VRG Long Thành

2014

Sài Gòn VRG phát triển KCN Lê Minh Xuân 3 tại Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh với quy mô 231,25 ha

2019

Cổ phiếu của Sài Gòn VRG được niêm yết tại thị trường giao dịch chứng khoán của Công ty đại chúng chưa được niêm yết (“UPCOM”) với mã “SIP”

2020

Tính đến năm 2020, Sài Gòn VRG đã thu hút hơn 6 tỷ USD vốn đầu tư của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, tạo ra hàng trăm nghìn việc làm cho người lao động

2023

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.

2024

Đến ngày 31/12/2024, Sài Gòn VRG đã thành lập và phát triển quỹ đất khu công nghiệp với tổng diện tích 3.205 ha. Cụ thể gồm: KCN Lê Minh Xuân 3 (231 ha), KCN Phước Đông – Khu A và Khu B (lần lượt 1.014 ha và 1.175 ha), KCN Đông Nam (287 ha) và KCN Lộc An - Bình Sơn (498 ha). Đây là nền tảng quan trọng để thu hút đầu tư và phát triển công nghiệp trong thời gian tới.

THÔNG TIN KHÁI QUÁT



Tên giao dịch	Công ty CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
Tên viết tắt	SVRG – CORP
	0305268812 đăng ký lần đầu ngày 24/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 21 ngày 04/10/2024, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp
Giấy CNĐKDN số	
Vốn điều lệ	2.105.334.030.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.105.334.030.000 đồng
Địa chỉ	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hoà Phú, Huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại	(028) 38479375
Số fax	(028) 39479272
Website	http://saigonvrg.com
Mã cổ phiếu	SIP

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.

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:

STT	Địa bàn kinh doanh	% / Tổng doanh thu 2023	% / Tổng doanh thu 2024
1	Tây Ninh	70,45%	73,38%
2	TP HCM	20,65%	19,30%

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
3812	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)
3821	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại (không hoạt động tại trụ sở). (Trừ dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ hộ gia đình)
3822	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại (không hoạt động tại trụ sở). (Trừ dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ hộ gia đình)
3830	Tái chế phế liệu (không hoạt động tại trụ sở).
0161	Hoạt động dịch vụ trồng trọt (không hoạt động tại trụ sở)
1104	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng Chi tiết: Sản xuất nước khoáng, nước tinh khiết đóng chai
3311	Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn (không hoạt động tại trụ sở)
3314	Sửa chữa thiết bị điện (không hoạt động tại trụ sở)
3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước Chi tiết: Sản xuất và phân phối nước phục vụ sinh hoạt và sản xuất.
3700	Thoát nước và xử lý nước thải Chi tiết: Dịch vụ xử lý nước thải (không hoạt động tại trụ sở)
4312	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng (không hoạt động tại trụ sở)
4321	Lắp đặt hệ thống điện (không hoạt động tại trụ sở)
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác (không hoạt động tại trụ sở)
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (không hoạt động tại trụ sở)
4620	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)
4632	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)
4633	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)

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
4649	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)
4661	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (trừ kinh doanh khí dầu mỏ hóa lỏng LPG tại Thành phố Hồ Chí Minh 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)
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (không hoạt động tại trụ sở)
4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn cao su; bán buôn chuyên doanh 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)
4932	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng. (không hoạt động tại trụ sở)
5224	Bốc xếp hàng hóa Chi tiết: Dịch vụ xếp dỡ container, hàng hóa (không hoạt động tại trụ sở).
5229	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)
5590	Cơ sở lưu trú khác Chi tiết: Khách sạn (đạt tiêu chuẩn sao và không hoạt động tại trụ sở).
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không hoạt động tại trụ sở)
6311	Xử lý dữ liệu, cho thuê và các hoạt động liên quan (không hoạt động tại trụ sở)
6810 (Chính)	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)
7710	Cho thuê xe có động cơ (không hoạt động tại trụ sở)
7810	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)
7830	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)
8121	Vệ sinh chung nhà cửa (không hoạt động tại trụ sở)
4229	Xây dựng công trình công ích khác (không hoạt động tại trụ sở)

THÔNG TIN CHUNG

Ngành nghề kinh doanh (cụ thể)

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
8130	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan (không hoạt động tại trụ sở)
8211	Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp (không hoạt động tại trụ sở)
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (không hoạt động tại trụ sở)
0146	Chăn nuôi gia cầm (không hoạt động tại trụ sở)
3290	Sản xuất khác chưa được phân vào đầu Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng.
0149	Chăn nuôi khác (không hoạt động tại trụ sở)
3511	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)
0150	Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp (không hoạt động tại trụ sở)
3512	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)
0162	Hoạt động dịch vụ chăn nuôi (không hoạt động tại trụ sở)
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ (trừ hóa lỏng khí để vận chuyển)
3520	Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống (không hoạt động tại trụ sở)
3900	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)
0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá, cát, sỏi, đất san lấp.
3530	Sản xuất, phân phối hơi nước, nước nóng, điều hoà không khí và sản xuất nước đá (không hoạt động tại trụ sở)
4101	Xây dựng nhà để ở (không hoạt động tại trụ sở)
3811	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)
4102	Xây dựng nhà không để ở (không hoạt động tại trụ sở)
0322	Nuôi trồng thủy sản nội địa (không hoạt động tại trụ sở)
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa Chi tiết: Lưu giữ hàng hóa (trừ kinh doanh kho bãi)
0119	Trồng cây hàng năm khác (không hoạt động tại trụ sở)
0121	Trồng cây ăn quả (không hoạt động tại trụ sở)

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
7912	Điều hành tua du lịch Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. (không hoạt động tại trụ sở).
0123	Trồng cây điều (không hoạt động tại trụ sở)
0124	Trồng cây hồ tiêu (không hoạt động tại trụ sở)
5510	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)
1610	Cưa, xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ
1621	Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác
0125	Trồng cây cao su (không hoạt động tại trụ sở)
0118	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa (không hoạt động tại trụ sở)
1622	Sản xuất đồ gỗ xây dựng
0126	Trồng cây cà phê (không hoạt động tại trụ sở)
1629	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rơm, rạ và vật liệu tết bện
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các 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 hải sản).
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý bán hàng hóa; Môi giới mua 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)
1910	Sản xuất than cốc (không hoạt động tại trụ sở)
1623	Sản xuất bao bì bằng gỗ
0127	Trồng cây chè (không hoạt động tại trụ sở)
2012	Sản xuất phân bón và hợp chất ni to (không hoạt động tại trụ sở)
0129	Trồng cây lâu năm khác (không hoạt động tại trụ sở)
7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển (không hoạt động tại trụ sở)
8129	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt (không hoạt động tại trụ sở)
0131	Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm (không hoạt động tại trụ sở)
0132	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm (không hoạt động tại trụ sở)
0145	Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn (không hoạt động tại trụ sở)

THÔNG TIN CHUNG

TÌNH HÌNH CHO THUÊ ĐẤT

STT	Dự án	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 (Khu A)	2008	1.014	814,03	780,28	96%
	Phước Đông (Khu B)	2008	1.175	903,74	218,46	24%
	Giai đoạn 2	-	-	509,41	218,46	43%
	Giai đoạn 3	-	-	394,33	-	0%
2	Đông Nam	2008	287	206,46	183,26	89%
3	Lê Minh Xuân 3	2014	231	155,75	49,69	32%
4	Lộc An - Bình Sơn	2010	498	360,58	243,12	67%
	Tổng cộng		3.205	2.441	1.475	

TÌNH HÌNH CHO THUÊ XƯỞNG

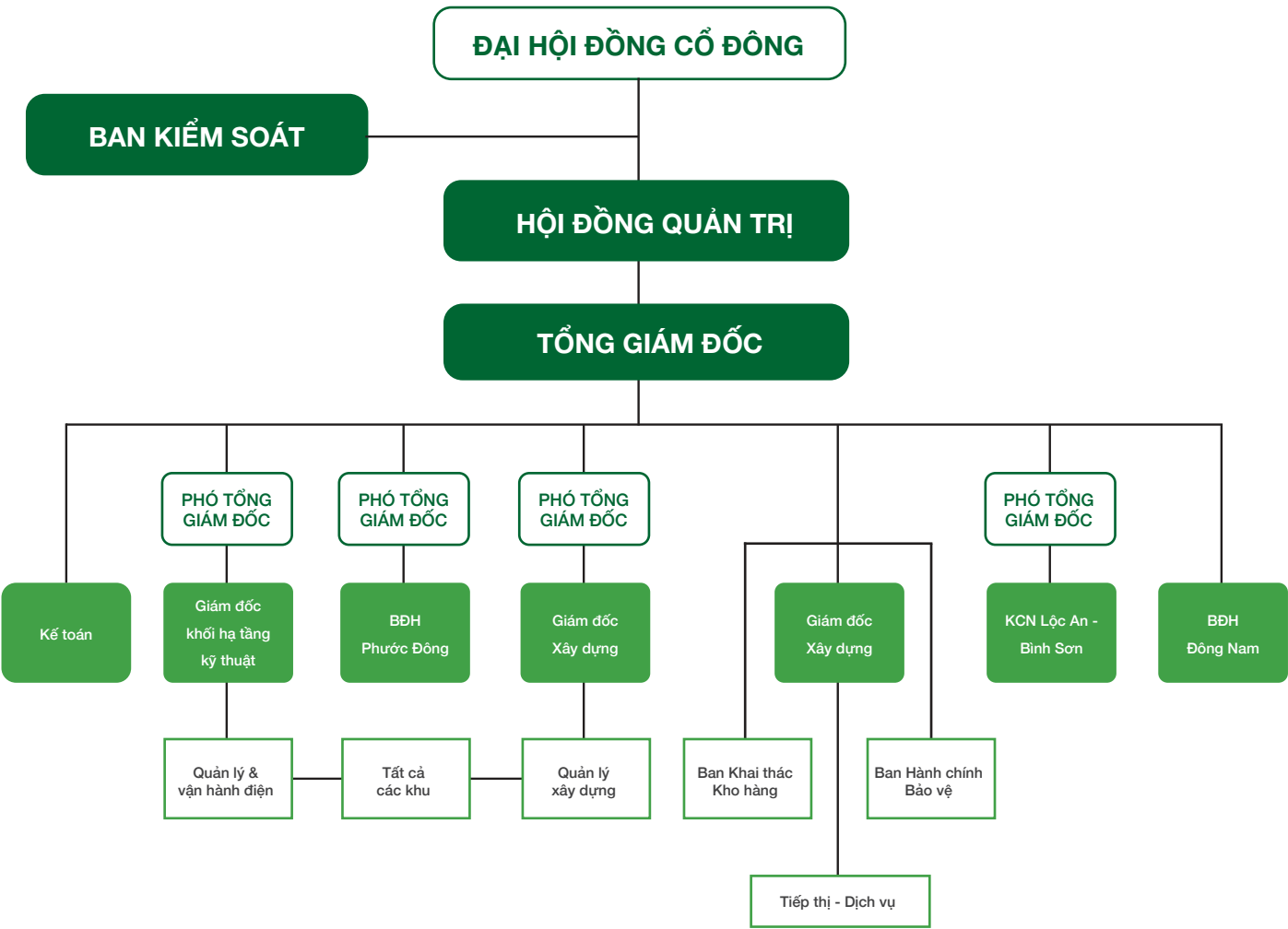
STT	Nhà xưởng	Diện tích đất (m²)	Diện tích sẵn sàng cho thuê (m²)	Diện tích xưởng xây thêm năm 2024	KH cho thuê năm 2024	TH cho thuê năm 2024	Lũy kế diện tích đã cho thuê (m²)	Tỷ lệ lấp đầy
1	KCN Đông Nam	79.989	39.841	-	10.000	13.011	36.841	92,47%
2	KCN LMX3	165.219	52.359	4.760	8.760	8.080	50.319	96,10%
3	KCN Phước Đông	97.441	54.278	22.400	24.500	39.200	52.178	96,13%
	Tổng cộng	342.649	146.478	27.160	43.260	60.291	139.338	95,13%

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

- Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp hiện hành và được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua như sau:
- Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.
 - Ban Kiểm soát: giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.
 - Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
 - Tổng Giám đốc: Tổ người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

SIP có cơ cấu tổ chức tính đến ngày 31/12/2024 như sau:



CÁC CÔNG TY CON, 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.

Công ty CON



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG INCONTEC (“INCONTEC”)

- **Vốn điều lệ:** 310.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, H. Củ Chi, TP. HCM
- **Số điện thoại:** 02838928888
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** số 0313685048

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ SÀI GÒN (“DVSG”)

- **Vốn điều lệ:** 100.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, H.Củ Chi, TP. HCM
- **Số điện thoại:** 02838479374
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng, thi công trạm điện, nước và bán tấm quang điện, văn phòng phẩm
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** số 0313765487

CÔNG TY CỔ PHẦN BAO BÌ SÀI GÒN (“BBSG”)

- **Vốn điều lệ:** 85.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Lô III-13, Nhóm Công nghiệp III, KCN Tân Bình, Đường số 13, Phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, TP. HCM
- **Số điện thoại:** 02838155581
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Sản xuất các sản phẩm nhựa và bao bì
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** số 0301714946



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔNG NAM

- **Vốn điều lệ:** 10.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** 67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 15, Q Phú Nhuận, TP. HCM
- **Số điện thoại:** 02837350039
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su tự nhiên
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** số 0312228049

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VRG LONG THÀNH (“VRG LONG THÀNH”)

- **Vốn điều lệ:** 400.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Khu công nghiệp Lộc An-Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai
- **Số điện thoại:** 02513527544
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** số 3600967115

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG PHÚ AN THÀNH (“PAT”)

- **Vốn điều lệ:** 38.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, TP.HCM
- **Số điện thoại:** 02839102423
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Cung cấp dịch vụ tư vấn thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp và tư vấn xây dựng
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** số 0303047367

CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG VÀ DỊCH VỤ LOGISTICS VRG THANH PHƯỚC (“VRG THANH PHƯỚC”)

- **Vốn điều lệ:** 495.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Đường DC1, Xã Thanh Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh
- **Số điện thoại:** 0276888884
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Cung cấp dịch vụ logistics cho KCN Phước Đông và quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** số 3901168677

THÔNG TIN CHUNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VRG LONG ĐỨC

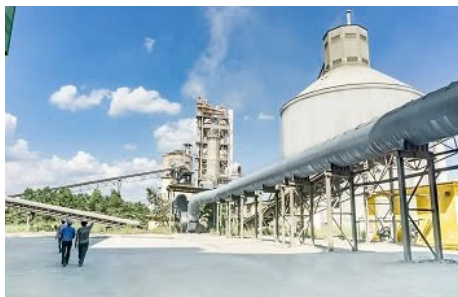
- **Vốn điều lệ:** 235.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Lô A, KCN Lộc An - Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai
- **Số điện thoại:** 0903 935 072
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** số 3603289852



CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ AT

- **Vốn điều lệ:** 30.000.000.000 đồng
- **Trụ sở chính:** 212 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường 08, Phú Nhuận, TP. HCM
- **Số điện thoại:** 0934 466 384
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Kinh doanh bất động sản
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** 0316099651

CÔNG TY LIÊN KẾT



CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN FICO TÂY NINH

- **Vốn điều lệ:** 48.337 triệu đồng
- **Trụ sở chính:** 429/16 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** 0302234766



CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

- **Vốn điều lệ:** 239.999.800.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Đường ĐT747B, Khu phố Long Bình, Phường Khánh Bình, Thị xã Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Phát triển cơ sở hạ tầng các KCN và khu dân cư
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** 3700621209



CÔNG TY CP PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KCN CAO SU VIỆT NAM

- **Vốn điều lệ:** 258.948.680.000 đồng
- **Trụ sở chính:** Số 12, phố Nguyễn An, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương
- **Lĩnh vực kinh doanh:** Đầu tư xây dựng hạ tầng và kinh doanh Khu Công nghiệp
- **Giấy chứng nhận ĐKDN:** 0800300443



CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG tiếp tục phát triển với định hướng tăng trưởng bền vững, tối ưu hóa quỹ đất khu công nghiệp (KCN) hiện có, mở rộng cơ sở hạ tầng, và nâng cao hiệu quả kinh doanh. Trong năm 2024, Công ty tập trung vào các mục tiêu chính sau:

TỐI ƯU HOẠT ĐỘNG KINH DOANH KCN

- Đẩy mạnh cho thuê đất và nhà xưởng, đặc biệt tại các KCN Phước Đông, Đông Nam, Lê Minh Xuân 3 và Lộc An - Bình Sơn.
- Hoàn thiện hạ tầng giao thông, cấp nước, xử lý nước thải nhằm thu hút nhà đầu tư.

ĐẨY MẠNH THU HÚT ĐẦU TƯ

- Mở rộng quan hệ hợp tác với các doanh nghiệp trong và ngoài nước, đặc biệt từ Nhật Bản, Hàn Quốc và châu Âu.
- Tăng cường quảng bá, xúc tiến đầu tư thương mại, thu hút các tập đoàn lớn vào KCN.

MỞ RỘNG PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ TIỆN ÍCH TẠI CÁC KCN

- Đầu tư xây dựng trạm biến áp 110KV tại KCN Phước Đông - Bời Lời và Lê Minh Xuân 2.
- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung giai đoạn 2 tại KCN Lộc An - Bình Sơn, nâng công suất lên 9.500 m³/ngày đêm.

CẢI THIỆN MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC VÀ PHÁT TRIỂN NGUỒN NHÂN LỰC

- Đào tạo nâng cao chuyên môn cho đội ngũ cán bộ, nhân viên.
- Thực hiện các chính sách phúc lợi, khuyến khích sáng tạo và đóng góp của nhân viên.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

TRUNG HẠN (2024-2028)

Phát triển Khu công nghiệp Long Đức (Giai đoạn 2):

- Quy mô: 293,9 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Mục tiêu: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật hiện đại, thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước, đặc biệt trong lĩnh vực công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ.
- Tiến độ: Hoàn thành cơ bản hạ tầng vào năm 2026, sẵn sàng tiếp nhận các dự án đầu tư.

Mở rộng Khu công nghiệp Phước Đông (Giai đoạn 3):

- Quy mô: Gần 650 ha tại huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

- Mục tiêu: Tăng cường quỹ đất công nghiệp, đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư, đặc biệt từ Nhật Bản và Hàn Quốc.
- Tiến độ: Dự kiến hoàn thành hạ tầng vào năm 2027.

Tăng cường hợp tác quốc tế:

- Mục tiêu: Thiết lập quan hệ đối tác chiến lược với các tập đoàn quốc tế, thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào các khu công nghiệp.
- Hoạt động: Tổ chức các hội nghị xúc tiến đầu tư tại châu Âu và Bắc Mỹ từ năm 2025 đến 2028.

DÀI HẠN (sau 2028)

Trở thành nhà phát triển khu công nghiệp hàng đầu Việt Nam:

- Mục tiêu: Tập trung phát triển Khu dân cư phục vụ Khu công nghiệp và phát triển các dịch vụ trong Khu công nghiệp.
- Chiến lược: Mở rộng đầu tư vào các tỉnh thành tiềm năng khác như Bình Dương, Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu.

Phát triển bền vững và công nghệ xanh:

- Mục tiêu: Tất cả các khu công nghiệp đều đạt chứng nhận khu công nghiệp xanh, áp dụng công nghệ 4.0 trong quản lý và vận hành.
- Hoạt động: Đầu tư vào các dự án năng lượng tái tạo, xây dựng hệ thống quản lý thông minh và thân thiện với môi trường.



CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Sài Gòn VRG luôn chú trọng đến việc giảm tác động của hoạt động sản xuất công nghiệp đến môi trường thông qua nhiều giải pháp thiết thực. Công ty đã đầu tư hệ thống xử lý nước thải tập trung giai đoạn 2 tại KCN Lộc An - Bình Sơn, nâng công suất từ 4.500 m³ lên 9.500 m³/ngày đêm, đảm bảo nước thải trước khi xả ra môi trường đạt tiêu chuẩn QCVN 40:2011/BTNMT. Tương tự, tại KCN Phước Đông, hệ thống xử lý nước thải được duy trì với công suất 160,000 m³/ngày đêm, giúp hạn chế ô nhiễm nguồn nước.

Ngoài ra, Công ty còn chú trọng đầu tư vào hạ tầng xanh và năng lượng tái tạo. Dự án Nhà máy Điện mặt trời nổi trên hồ chứa nước tại Khu Công nghiệp Phước Đông, với tổng công suất 476 kWp, sản lượng điện khoảng 746.500 kWh/năm, giúp giảm phát thải khoảng 744 tấn CO₂ mỗi năm. Dự án sử dụng 1.104 tấm quang điện Series 6 do First Solar cung cấp, lắp đặt trên mặt hồ cung cấp nước thô thuộc Khu Công nghiệp Phước Đông, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Đây là một trong số gần 30 MW dự án tương tự mà Sài Gòn VRG có kế hoạch triển khai tại các khu công nghiệp do Công ty quản lý, nhằm bổ sung nguồn năng lượng sạch cho khách hàng.

TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Sài Gòn VRG luôn coi trách nhiệm xã hội và cộng đồng là một phần quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững của mình. Với vai trò là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực phát triển khu công nghiệp, Công ty không chỉ tập trung vào hoạt động kinh doanh mà còn tích cực đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội của địa phương. Tính đến nay, Sài Gòn VRG đã thu hút hơn 8 tỷ USD vốn đầu tư, tạo hàng trăm nghìn việc làm cho người lao động, góp phần ổn định kinh tế và nâng cao mức sống tại các tỉnh nơi Công ty đầu tư. Đồng thời, Công ty còn chú trọng đến phát triển hạ tầng xã hội thông qua việc xây dựng các khu dân cư, trung tâm thương mại, hệ thống nhà ở cho công nhân nhằm đảm bảo điều kiện sống và làm việc tốt hơn cho người lao động. Ngoài ra, Sài Gòn VRG cũng tích cực tham gia các chương trình hỗ trợ tái định cư cho người dân bị ảnh hưởng bởi các dự án khu công nghiệp, đảm bảo họ có điều kiện sinh sống ổn định và tiếp tục phát triển kinh tế gia đình. Không chỉ dừng lại ở đó, Công ty còn triển khai nhiều chương trình hướng đến cộng đồng như hỗ trợ giáo dục, tài trợ học bổng cho sinh viên nghèo hiếu học, đầu tư vào các dự án phúc lợi xã hội và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân khu vực lân cận. Với phương châm “Luôn là đối tác tin cậy”, Sài Gòn VRG không ngừng lắng nghe, đổi mới và cải tiến nhằm mang lại giá trị bền vững không chỉ cho khách hàng mà còn cho cộng đồng và xã hội.



CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Sài Gòn VRG hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực phát triển và cho thuê đất khu công nghiệp, do đó chịu ảnh hưởng mạnh mẽ từ các biến động kinh tế vĩ mô. Khi nền kinh tế toàn cầu suy giảm, các doanh nghiệp FDI thường có xu hướng thu hẹp quy mô hoặc tạm hoãn kế hoạch mở rộng đầu tư, dẫn đến nhu cầu thuê đất khu công nghiệp giảm sút. Điều này trực tiếp ảnh hưởng đến tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp do Công ty quản lý, từ đó làm sụt giảm nguồn doanh thu từ cho thuê đất và các dịch vụ liên quan.

Số liệu báo cáo CBRE Việt Nam, Năm 2024 thị trường đất công nghiệp, các khu công nghiệp ở các thị trường cấp 1 tại khu vực phía Bắc ghi nhận tỷ lệ lấp đầy trung bình là 80%, trong khi khu vực phía Nam đạt 89%. Diện tích hấp thụ của khu vực phía Bắc đạt hơn 400 ha trong năm 2024, được thúc đẩy bởi các giao dịch lớn trong các ngành công nghiệp khác nhau như điện tử, xe điện. Theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư, năm 2024, ước tính các dự án đầu tư nước ngoài đã giải ngân được khoảng 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023. Mặt bằng lãi suất cho vay trong năm 2024 đã giảm mạnh, khoảng 3% so với mức đỉnh đầu năm 2023. Diễn biến tích cực này đã góp phần kích thích nhu cầu mua nhà và giảm bớt áp lực tài chính cho các chủ đầu tư bất động sản.

Mặc dù vậy, ở góc độ ngành Bất động sản nói chung, bối cảnh hiện tại vẫn còn nhiều thách thức. Dù hành lang pháp lý đã có những tín hiệu cải thiện nhờ hệ thống luật mới, nhưng trên thực tế, nhiều dự án vẫn gặp vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ kịp thời. Thị trường bất động sản hiện chỉ đang phục hồi cục bộ tại một số địa phương, đi kèm với nhiều bất cập như mất cân đối cung - cầu và tình trạng giá bất động sản tăng nóng, thể hiện nhiều dấu hiệu bất thường. Trong giai đoạn đầu phục hồi này, phần lớn các doanh nghiệp bất động sản niêm yết vẫn chưa thể hưởng lợi đáng kể, do nguồn cung bất động sản mới còn hạn chế và thị phần vẫn chủ yếu nằm trong tay một số ít doanh nghiệp lớn. Tính đến hết năm 2024, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp (GVMCP) của nhà đầu tư nước ngoài (ĐTNN) đạt gần 38,23 tỷ USD, giảm 3% so với cùng kỳ năm 2023.

Trước những rủi ro nêu trên, Sài Gòn VRG đã chủ động triển khai nhiều giải pháp nhằm thích ứng và giảm thiểu tác động tiêu cực. Cụ thể, Công ty tập trung đa dạng hóa cơ cấu khách hàng và thị trường mục tiêu, đẩy mạnh thu hút các nhà đầu tư đến từ các quốc gia có nền kinh tế ổn định như Nhật Bản, Hàn Quốc và các nước Đông Nam Á nhằm giảm thiểu rủi ro từ các thị trường biến động mạnh. Đồng thời, doanh nghiệp tăng cường kiểm soát chi phí đầu tư và tối ưu hóa dòng tiền, thông qua việc rà soát kỹ lưỡng các dự án, ưu tiên triển khai các dự án có tiềm năng sinh lời cao, cũng như đàm phán lại các điều khoản vay nhằm giảm thiểu chi



CÁC RỦI RO

phí tài chính. Công ty cũng chủ động điều chỉnh tiến độ triển khai hạ tầng khu công nghiệp dựa trên tín hiệu thị trường, nhằm đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và tránh dàn trải nguồn lực. Song song đó, Sài Gòn VRG tiếp tục đẩy mạnh công tác pháp lý và tăng cường phối hợp với chính quyền địa phương để tháo gỡ kịp thời các vướng mắc, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai và mở rộng dự án. Ngoài ra, việc áp dụng chuyển đổi số trong quản lý vận hành khu công nghiệp cũng được chú trọng nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, tiết giảm chi phí và gia tăng giá trị dịch vụ cho khách hàng thuê đất. Những hành động này thể hiện sự chủ động và linh hoạt của Sài Gòn VRG trong việc ứng phó với thách thức, đồng thời xây dựng nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.

RỦI RO PHÁP LÝ

Lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là bất động sản khu công nghiệp và nông nghiệp, chịu sự điều chỉnh của nhiều hệ thống pháp luật khác nhau, từ Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư, đến các quy định chuyên ngành về xây dựng, môi trường và tài chính. Mặc dù Quốc hội đã thông qua các dự án luật sửa đổi như Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 với sự đồng thuận cao vào cuối tháng 6/2024, nhưng trên thực tế, hệ thống pháp luật vẫn còn nhiều điểm chưa đồng bộ, thiếu cụ thể và tường minh. Việc triển khai các dự án bất động sản, đặc biệt là những dự án liên quan đến đất đai nông nghiệp chuyển đổi mục đích sử dụng, vẫn gặp rất nhiều trở ngại do thủ tục hành chính rườm rà, phức tạp và mất nhiều thời gian.

Thêm vào đó, việc pháp luật chưa theo kịp thực tiễn và thiếu quy định rõ ràng về một số loại hình bất động sản mới cũng gây khó khăn trong việc xác lập quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án, cấp phép xây dựng và chuyển nhượng. Những rủi ro pháp lý này không chỉ kéo dài tiến độ triển khai các dự án hiện hữu mà còn ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng vốn đầu tư, gây ra chi phí cơ hội lớn cho doanh nghiệp.

Ngoài ra, từ ngày 01/01/2025, Thông tư 68/2024/TT-BTC của Bộ Tài chính quy định việc công bố thông tin song ngữ (tiếng Việt và tiếng Anh) trên thị trường chứng khoán sẽ chính thức có hiệu lực đối với các Công ty đại chúng quy mô lớn. Trong giai đoạn chuyển tiếp đến năm 2028, yêu cầu công bố thông tin bằng tiếng Anh sẽ mở rộng ra toàn bộ các Công ty đại chúng, đặt ra thách thức về năng lực quản trị thông tin, chất lượng dịch thuật và tuân thủ chuẩn mực minh bạch quốc tế.

Để chủ động đối mặt và giảm thiểu những rủi ro pháp lý trên, Công ty đã tăng cường phối hợp với các cơ quan chức năng nhằm cập nhật và hiểu rõ các quy định pháp luật mới, kịp thời điều chỉnh quy trình nội bộ để đáp ứng đúng yêu cầu pháp lý. Công ty cũng chủ động tham gia đóng góp ý kiến trong quá trình lấy ý kiến xây dựng văn bản pháp luật, qua đó bảo vệ quyền lợi hợp pháp và hợp lý cho doanh nghiệp. Đặc biệt, nhằm chuẩn bị cho yêu cầu công bố thông tin bằng tiếng Anh theo Thông tư 68, Sai Gòn VRG đã tổ chức đào tạo nâng cao năng lực nhân sự liên quan, đầu tư hoàn thiện hệ thống kiểm soát chất lượng thông tin, và xây dựng quy trình chuẩn hóa báo cáo tài chính và thông tin doanh nghiệp bằng song ngữ. Những hành động này thể hiện quyết tâm của Công ty trong việc minh bạch hóa hoạt động kinh doanh, củng cố niềm tin của nhà đầu tư trong và ngoài nước, đồng thời đảm bảo tuân thủ pháp luật trong bối cảnh khung thể chế đang tiếp tục hoàn thiện.



RỦI RO TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản khu công nghiệp và nông nghiệp, quá trình triển khai các dự án của Công ty phải trải qua nhiều giai đoạn phức tạp và phụ thuộc lớn vào các yếu tố pháp lý, hạ tầng và sự phối hợp từ nhiều bên liên quan. Các giai đoạn chính bao gồm: đền bù giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, thiết kế kỹ thuật, xây dựng hạ tầng, bàn giao vận hành và quản lý. Trong đó, mỗi bước đều tiềm ẩn nhiều rủi ro có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ thực hiện và chất lượng đầu ra của dự án.

Một trong những rủi ro lớn và phổ biến nhất là công tác giải phóng mặt bằng kéo dài do sự không đồng thuận của một bộ phận người dân, mặc dù đã có sự phối hợp tích cực từ phía doanh nghiệp và chính quyền địa phương. Nếu kéo dài, điều này có thể làm chậm tiến độ khởi công hoặc triển khai xây dựng hạ tầng, ảnh hưởng dây chuyền đến các giai đoạn sau của dự án.

Bên cạnh đó, thủ tục pháp lý về đất đai và đầu tư cũng thường xuyên phát sinh vướng mắc, đặc biệt trong bối cảnh hệ thống pháp luật đang trong giai đoạn chuyển đổi và hoàn thiện. Sự chậm trễ trong việc thẩm định giá đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết đều có thể làm gián đoạn hoặc kéo dài thời gian phát triển dự án. Ngay cả khi đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan theo quy hoạch, doanh nghiệp vẫn có thể chưa thể chuyển nhượng các lô đất cho khách hàng do phải chờ hoàn thiện hạ tầng xã hội, hoặc bị yêu cầu thêm về điều kiện bàn giao. Trường hợp chính quyền địa phương chưa sẵn sàng tiếp nhận vận hành, doanh nghiệp buộc phải tự quản lý và duy trì các hạng mục hạ tầng này, kéo theo gánh nặng chi phí vận hành không mong muốn trong trung hạn.

Song song đó, thị trường khu công nghiệp tại Việt Nam đang ngày càng cạnh tranh gay gắt, với sự tham gia ngày càng nhiều của các nhà phát triển hạ tầng trong và ngoài nước. Những đơn vị này liên tục mở rộng quỹ đất, nâng cấp cơ sở hạ tầng và triển khai các chính sách ưu đãi nhằm thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài. Trong trường hợp các khu công nghiệp khác cung cấp mức giá cho thuê hấp dẫn hơn hoặc có chính sách hỗ trợ tốt hơn về thuế và logistics, khả năng cạnh tranh của Công ty trong việc thu hút khách hàng mới sẽ bị ảnh hưởng.

Hơn nữa, xu hướng phát triển các khu công nghiệp sinh thái, thân thiện với môi trường và tích hợp công nghệ cao đang ngày càng trở nên rõ nét. Nếu Công ty không đầu tư đổi mới mô hình khu công nghiệp theo các tiêu chuẩn mới, sẽ khó đáp ứng được yêu cầu từ các doanh nghiệp sản xuất công nghệ cao – nhóm khách thuê có giá trị gia tăng cao và tiềm năng phát triển lớn. Cùng với đó, áp lực từ việc phải liên tục cải thiện chất lượng dịch vụ và hạ tầng kỹ thuật cũng đòi hỏi Công ty phải gia tăng chi phí đầu tư và vận hành, từ đó ảnh hưởng đến biên lợi nhuận trong ngắn và trung hạn.

Để chủ động kiểm soát và hạn chế những rủi ro đặc thù trong hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp đã thiết lập quy trình phân loại và quản lý rủi ro thành văn bản rõ ràng, áp dụng xuyên suốt từ giai đoạn chuẩn bị dự án đến khi nghiệm thu và bàn giao vận hành. Quy trình này giúp Công ty theo dõi và nhận diện sớm các rủi ro tiềm ẩn, từ đó đưa ra biện pháp phòng ngừa và xử lý phù hợp. Đồng thời, doanh nghiệp chú trọng xây dựng đội ngũ kỹ sư, chuyên viên pháp lý và giám sát giàu kinh nghiệm, có khả năng thẩm định, đánh giá chặt chẽ thiết kế và chất lượng thi công, cũng như xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai. Để ứng phó với các rủi ro cạnh tranh gia tăng và yêu cầu chuyển đổi mô hình khu công nghiệp, Công ty đã xây dựng chiến lược nâng cao năng lực cạnh tranh một cách toàn diện. Cụ thể, doanh nghiệp tập trung đầu tư cải tạo và nâng cấp hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nâng cao chất lượng dịch vụ tiện ích nhằm đáp ứng tốt hơn nhu cầu của nhà đầu tư. Song song đó, Công ty định hướng phát triển khu công nghiệp theo mô hình sinh thái – thông minh, ứng dụng công nghệ số trong quản lý, tiết kiệm năng lượng và bảo vệ môi trường, qua đó gia tăng sức hút đối với các nhà đầu tư công nghệ cao và thân thiện môi trường. Công ty cũng chủ động nghiên cứu, điều chỉnh chính sách giá thuê linh hoạt, phù hợp với từng giai đoạn và từng nhóm đối tượng khách hàng, đồng thời đẩy mạnh các hoạt động xúc tiến đầu tư, hợp tác với đối tác chiến lược trong và ngoài nước để gia tăng độ phủ thị trường. Những giải pháp này giúp Công ty không chỉ giữ vững thị phần hiện tại mà còn nâng cao khả năng thu hút các dòng vốn FDI mới trong giai đoạn tới.

CÁC RỦI RO



RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Trong quá trình đầu tư, xây dựng và vận hành các khu công nghiệp, Công ty đối mặt với các rủi ro liên quan đến môi trường và an toàn lao động. Các hoạt động san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và cung cấp dịch vụ tiện ích như điện, nước có thể gây tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên nếu không được kiểm soát chặt chẽ, bao gồm ô nhiễm đất, nước, không khí và hệ sinh thái khu vực. Đồng thời, việc vận hành hệ thống điện, nước và thi công công trình cũng tiềm ẩn nguy cơ tai nạn lao động, ảnh hưởng đến sức khỏe và tính mạng của người lao động cũng như làm gián đoạn tiến độ triển khai dự án.

Ngoài ra, trong bối cảnh các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường và trách nhiệm xã hội ngày càng khắt khe, nếu doanh nghiệp không tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và tiêu chuẩn quốc tế, có thể đối mặt với nguy cơ bị xử phạt, đình chỉ hoạt động, mất uy tín với đối tác trong và ngoài nước, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hình ảnh thương hiệu.

Để quản lý hiệu quả các rủi ro nêu trên, thực hiện đánh giá tác động môi trường đối với các dự án theo quy định; kiểm tra định kỳ chất lượng không khí, nước thải, tiếng ồn và các chỉ số an toàn khác. Đồng thời, Công ty tăng cường công tác đào tạo, huấn luyện an toàn lao động cho cán bộ nhân viên và nhà thầu thi công; xây dựng quy trình ứng phó sự cố rõ ràng, tổ chức diễn tập định kỳ và trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ cá nhân. Công ty cũng ưu tiên lựa chọn công nghệ thi công, vận hành tiết kiệm năng lượng và thân thiện với môi trường nhằm hướng đến phát triển bền vững và nâng cao sức cạnh tranh trong dài hạn.

RỦI RO KHÁC

Trong quá trình triển khai và vận hành dự án, Công ty có thể đối mặt với rủi ro về nhân sự, môi trường và điều kiện tự nhiên. Việc thiếu hụt nguồn nhân lực có chuyên môn cao hoặc biến động nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng đến tiến độ, chất lượng triển khai và năng lực vận hành dự án. Đồng thời, các hiện tượng thời tiết cực đoan như mưa lớn, ngập úng, bão lũ... có thể làm gián đoạn thi công, ảnh hưởng đến hạ tầng kỹ thuật và làm gia tăng chi phí bảo trì.

Để giảm thiểu rủi ro, Công ty chú trọng xây dựng đội ngũ kỹ thuật – quản lý có năng lực, tăng cường đào tạo chuyên môn, đồng thời ứng dụng công nghệ và tiêu chuẩn xanh vào quy hoạch, thiết kế nhằm nâng cao khả năng thích ứng với biến đổi khí hậu và xu hướng phát triển bền vững.





02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG **TRONG NĂM**

- 28 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 30 Tổ chức và nhân sự
- 36 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 40 Tình hình tài chính
- 44 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 46 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2024

Trong năm 2024, tổng doanh thu của Sài Gòn VRG đạt 6.846 tỷ đồng, tăng 17,12% so với năm 2023. Trong đó, hoạt động cung cấp điện và nước cho các Khu công nghiệp tiếp tục giữ vai trò chủ lực, đóng góp tới 83,93% tổng doanh thu hợp nhất. Doanh thu từ mảng này ghi nhận mức tăng 15,39% so với cùng kỳ, phản ánh hiệu quả trong công tác vận hành và mở rộng dịch vụ. Bên cạnh đó, các tiện ích bổ trợ khác phục vụ cho Khu công nghiệp cũng ghi nhận mức tăng trưởng ấn tượng, đạt trên 54%, đóng góp tích cực vào sự gia tăng tổng doanh thu. Các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh năm 2024 đạt được đều vượt qua kế hoạch được đề ra trước đó mới mức vượt bậc 44,85% của tổng doanh thu, kể đó, lợi nhuận trước và sau thuế TNDN lần lượt là 158,58% và 161,28%.

Động lực chính thúc đẩy tăng trưởng doanh thu năm 2024 đến từ việc nâng cao đáng kể tỷ lệ lấp đầy tại các nhà xưởng cho thuê, với mức tăng ấn tượng lên tới 28,38%. Theo Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, vốn thực hiện của các dự án đầu tư nước ngoài FDI ước tăng 9,4% so với năm 2023, đây cũng là năm đánh dấu mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay. Sự gia tăng này kéo theo nhu cầu mở rộng sản xuất, từ đó đẩy mạnh tỷ lệ lấp đầy tại các KCN. KCN Phước Đông là điểm sáng nổi bật, với tỷ lệ lấp đầy nhà xưởng tăng vọt từ 40,7% lên 96,13%, đóng góp lớn vào kết quả kinh doanh tích cực của Công ty. Tình hình cho thuê nhà xưởng ghi nhận mức tăng mạnh nhờ đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp muốn nhanh chóng triển khai sản xuất mà không cần tốn thời gian xây dựng. Trong khi đó, hoạt động cho thuê đất tăng 58,5% tăng mạnh. Mặc dù các thủ tục pháp lý liên quan đến thuê đất và xây dựng đang dần được tháo gỡ, thực tế vẫn còn nhiều vướng mắc tồn đọng, khiến doanh nghiệp e ngại việc tự đầu tư hạ tầng. Điều này càng thúc đẩy xu hướng chuyển dịch sang thuê nhà xưởng hoàn chỉnh, góp phần làm tăng mạnh tỷ lệ lấp đầy của loại hình này so với thuê đất trong năm 2024.

TÌNH HÌNH CHO THUÊ ĐẤT

STT	Dự án	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 (Khu A)	1.014	814,03	780,28	96%
2	Phước Đông (Khu B)	1.175	903,74	218,46	24%
	Giai đoạn 2		509,41	218,46	43%
	Giai đoạn 3		394,33	-	0%
3	Đông Nam	287	206,46	183,26	89%
4	Lê Minh Xuân 3	231	155,75	49,69	32%
5	Lộc An - Bình Sơn	498	360,58	243,12	67%
	Tổng cộng	3.205	2.441	1.475	100%

TÌNH HÌNH CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG

STT	Nhà xưởng	DT đất (m²)	DT sẵn sàng cho thuê (m²)	DT xưởng xây thêm năm 2024	KH cho thuê năm 2024	TH cho thuê năm 2024	Lũy kế DT đã cho thuê (m²)	Tỷ lệ lấp đầy
1	KCN Đông Nam	79.989	39.841	-	10.000	13.011	36.841	92,47%
2	KCN LMX3	165.219	52.359	4.760	8.760	8.080	50.319	96,10%
4	KCN Phước Đông	97.441	54.278	22.400	24.500	39.200	52.178	96,13%
	Tổng cộng	342.649	146.478	27.160	43.260	60.291	139.338	95,13%

CƠ CẤU DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

DVT: Triệu Đồng

STT	Khoản mục	Năm 2024	Năm 2023	% 2024/ 2023	Tỷ trọng 2024	Tỷ trọng 2023
BÁO CÁO HỢP NHẤT						
1	DT cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	6.547.507	5.674.007	115,39%	83,93%	84,98%
2	DT bán hàng hoá, thành phẩm	530.715	343.146	154,66%	6,80%	5,14%
3	DT cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	389.257	374.766	103,87%	4,99%	5,61%
4	DT cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	141.637	78.321	180,84%	1,82%	1,17%
5	DT cung cấp dịch vụ xây dựng	117.943	117.727	100,18%	1,51%	1,76%
6	DT cung cấp dịch vụ khác	46.482	29.141	159,51%	0,60%	0,44%
7	DT khác	31.101	62.348	49,88%	0,40%	0,93%
	Tổng cộng	7.801.157	6.676.517	116,84%	100%	100%

BÁO CÁO RIÊNG LẺ

1	DT cung cấp điện, nước KCN	6.161.378	5.241.463	117,55%	90,00%	89,67%
2	DT cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	263.586	259.431	101,60%	3,85%	4,44%
3	DT cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	730	-	-	0,01%	-
4	DT bán hàng	300	3.383	8,87%	0,00%	0,06%
5	DT cung cấp dịch vụ tiến ích KCN khác	419.889	341.097	123,10%	6,13%	5,84%
	Tổng cộng	6.845.884	5.845.373	117,12%	100%	100%

TÌNH HÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH SO VỚI KẾ HOẠCH

DVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	KH 2024	TH 2024	TH 2023	% TH 2024/ KH 2024	%TH 2024/ TH 2023
BÁO CÁO RIÊNG						
1	Tổng doanh thu	4.446.690	6.845.884	5.845.373	153,95%	117,12%
2	Lợi nhuận trước thuế	679.856	1.188.814	1.003.488	174,86%	118,47%
3	Lợi nhuận sau thuế	543.885	988.240	817.207	181,70%	120,93%
BÁO CÁO HỢP NHẤT						
1	Tổng doanh thu	5.131.412	7.804.642	6.679.457	152,10%	116,85%
2	Lợi nhuận trước thuế	943.939	1.571.740	1.274.291	166,51%	123,34%
3	Lợi nhuận sau thuế	755.151	1.278.834	1.003.655	169,35%	127,42%

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	15.918.736	7,56%
2	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	3.704.960	1,76%
3	Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	934.946	0,44%
4	Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	569.941	0,27%
5	Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	956.144	0,45%
6	Ông Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng	49.300	0,02%

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

Ông **Lư Thanh Nhã**
Tổng Giám đốc

Nơi sinh: An Giang

Ngày sinh: 10/02/1981

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

Kinh nghiệm nghề nghiệp:

Ông Lư Thanh Nhã tốt nghiệp Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng và sở hữu bằng Thạc sĩ Kinh tế. Trước khi gia nhập Sài Gòn VRG, ông từng làm việc trong lĩnh vực ngân hàng và khu công nghiệp, nhờ đó ông có kiến thức sâu rộng về tài chính cũng như các lĩnh vực kinh doanh của Sài Gòn VRG.

Với thời gian công tác, trình độ chuyên môn và kinh nghiệm tích lũy, ông Lư Thanh Nhã đã khẳng định vai trò là một trong những thành viên quan trọng, không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Quá trình công tác:

2007 - 2018 : Kế toán trưởng Sài Gòn VRG

2018 - 07/2020 : Phó Tổng Giám đốc Tài Chính kiêm Kế toán trưởng Sài Gòn VRG

08/2020 - Hiện tại : Tổng Giám đốc Sài Gòn VRG

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics Thanh Phước
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 15.918.736 cổ phần, chiếm tỷ lệ 7,56% VDL

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

- Trần Dư Khánh – Cha vợ - 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.
- Võ Thị Dung – Mẹ vợ - 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.
- Trần Thế Phụng – Vợ - Nắm giữ 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Ông **Nguyễn Thanh Tùng**
Phó Tổng Giám đốc - TV HĐQT

Nơi sinh: TP Hồ Chí Minh

Ngày sinh: 18/03/1982

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

Kinh nghiệm nghề nghiệp:

Trước đây, ông đã từng công tác tại một Công ty hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, thiết kế, xây dựng và phát triển khu công nghiệp. Ông Nguyễn Thanh Tùng tốt nghiệp Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng, đồng thời sở hữu bằng Thạc sĩ Kinh tế.

Ông cũng là một trong những thành viên chủ chốt, không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Quá trình công tác:

2016 - Hiện tại : Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Sài Gòn VRG

- Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:**
- Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu Tư VRG Long Đức
 - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn
 - Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Cảng và Dịch vụ Logistics Thanh Phước
 - Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 3.704.960 cổ phần, chiếm tỷ lệ 1,76% VDL

- Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:**
- Nguyễn Tấn Thành – Cha - Nắm giữ 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.
 - Ôn Thị Kim Cúc – Mẹ - Nắm giữ 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.
 - Đinh Thị Kim Hiếu – Vợ - Nắm giữ 12.289 cổ phần, tương đương 0,006% vốn điều lệ.
 - Đinh Xuân An – Cha vợ - Nắm giữ 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.
 - Nguyễn Thị Kim Anh – Mẹ vợ - Nắm giữ 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Ông **Trần Ngọc Vân**
Phó Tổng Giám đốc

Nơi sinh: Bến Tre

Ngày sinh: 08/03/1974

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế

Kinh nghiệm nghề nghiệp:

Trước đây, ông đã từng làm việc tại một Công ty hoạt động trong lĩnh vực công nghệ thông tin. Ông tốt nghiệp Đại học Bách Khoa TP. Hồ Chí Minh và sở hữu bằng Thạc sĩ Kinh tế.

Ông cũng là một trong những thành viên chủ chốt, không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.

Quá trình công tác:

03/2018 - 06/2022 : Thành viên HĐQT của Sài Gòn VRG

09/2019 - Hiện tại : Phó Tổng Giám đốc của Sài Gòn VRG

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT - Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 934.946 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,44% VDL

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

Đỗ Thị Minh Hằng – Vợ - 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

Ông **Đặng Ánh Hào**
Phó Tổng Giám đốc

Nơi sinh: Nam Định
Ngày sinh: 26/10/1973
Trình độ chuyên môn:
Cử nhân Đông Nam Á học

Kinh nghiệm nghề nghiệp:
Ông Đặng Anh 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 không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.
Quá trình công tác:
09/2019 - Hiện tại : Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT - Công ty CP Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 569.941 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,27% vốn điều lệ
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:
Phạm Thị Thu Trang – Vợ - Nắm giữ 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Ông **Phan Quốc Thắng**
Phó Tổng Giám đốc

Nơi sinh: Quảng Ngãi
Ngày sinh: 06/11/1978
Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ kinh tế

Kinh nghiệm nghề nghiệp:
Trước đây, ông đã từng công tác tại nhiều Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Ông tốt nghiệp Đại học Bách Khoa TP. Hồ Chí Minh và sở hữu bằng Thạc sĩ Kinh tế.
Ông cũng là một trong những thành viên chủ chốt, không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.
Quá trình công tác:
09/2019 - Hiện tại : Phó Tổng Giám đốc Sài Gòn VRG
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT - CTCP Đầu tư và Tư vấn Xây dựng Phú An Thành
- TV HĐQT - CTCP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG
- TGD kiêm TV HĐQT - CTCP Xây dựng INCONTEC
- Giám đốc - Công ty TNHH MTV Đầu tư AT

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 956.144 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,45% vốn điều lệ
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:
Phạm Thị Lệ Minh - Vợ - Nắm giữ 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Ông **Nguyễn Thành Đạt**
Kế toán trưởng

Nơi sinh: Bình Phước
Ngày sinh: 21/12/1992
Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ kinh tế

Kinh nghiệm nghề nghiệp:
Ông là thành viên trẻ nhất trong ban lãnh đạo Sài Gòn VRG từng được bổ nhiệm vào vị trí Kế toán trưởng cho đến nay. Trước đó, ông 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 tích lũy trong lĩnh vực tài chính, kế toán và kiểm toán, ông cũng là một thành viên không thể thiếu trong ban lãnh đạo của Sài Gòn VRG.
Quá trình công tác:
07/2022 - Hiện tại : Kế toán trưởng Sài Gòn VRG
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Trưởng Ban kiểm soát – Công ty CP Bao Bì Sài Gòn
- Trưởng Ban kiểm soát – Công ty CP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 49.300 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,02% vốn điều lệ
Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: Không có.

THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2024: Không có.

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	110	21,87%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	92	18,29%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	301	59,84%
4	Lao động phổ thông		
B	Theo giới tính		
1	Nam	459	91,25%
2	Nữ	42	8,35%
C	Theo thời hạn hợp đồng lao động		
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	14	2,78%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	418	83,10%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	71	14,12%
Tổng cộng		503	100%

THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tổng số lượng người lao động (người)	415	457	496	503
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	12.719.886	13.224.761	13.362.624	13.721.024

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

TUYỂN DỤNG

Công ty xác định nguồn nhân lực là yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản khu công nghiệp, nơi đòi hỏi đội ngũ chuyên môn cao, am hiểu thị trường và pháp lý. Chính sách tuyển dụng được xây dựng dựa trên nguyên tắc công khai, minh bạch và cạnh tranh lành mạnh. Trong năm qua, Công ty ưu tiên tuyển chọn các ứng viên có kinh nghiệm trong quản lý dự án, đầu tư hạ tầng và phát triển quỹ đất. Bên cạnh đó, Công ty cũng chú trọng đến việc thu hút sinh viên mới tốt nghiệp từ các trường đại học uy tín để đào tạo và phát triển lâu dài.

LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI, ĐÃI NGỘ

Chúng tôi luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, tạo điều kiện làm việc tốt nhất:

- Tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao, du lịch nhằm nâng cao đời sống tinh thần.
- Khuyến khích và hỗ trợ tài chính cho nhân viên học tập nâng cao trình độ.
- Tạo cơ hội thăng tiến rõ ràng cho nhân viên có năng lực và tinh thần cống hiến.



ĐÀO TẠO

Công ty luôn chú trọng đến việc giáo dục cán bộ, nhân viên ý thức trách nhiệm cao với công việc, tận tâm phục vụ, không ngừng học tập nâng cao trình độ về chuyên môn nghiệp vụ, luôn khen thưởng kịp thời đối với những lao động có thành tích xuất sắc và có những sáng kiến thiết thực góp phần cải thiện tốt hơn hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tổng số lao động Công ty đến cuối năm 2024 là 503 người (tăng 07 lao động so với năm 2023).

AN TOÀN, BẢO HỘ LAO ĐỘNG

An toàn lao động là ưu tiên hàng đầu. Công ty áp dụng các biện pháp bảo hộ nghiêm ngặt để bảo vệ sức khỏe và tính mạng của người lao động:

- Trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động như mũ, giày, găng tay và áo phản quang.
- Công tác Phòng cháy chữa cháy và an ninh trật tự cũng được tăng cường tuần tra, các KCN đều trang bị xe phòng cháy chữa cháy, luôn có nhân viên túc trực 24/24 để đề phòng sự cố bất thường xảy ra.
- Giám sát chặt chẽ quy trình thi công để đảm bảo tuân thủ các quy định về an toàn.
- Cung cấp bảo hiểm tai nạn lao động và hỗ trợ tài chính khi xảy ra sự cố.

KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG NAM

Tính đến ngày 31/12/2024, Khu công nghiệp Đông Nam đã đạt được nhiều kết quả tích cực trong công tác phát triển hạ tầng và thu hút đầu tư, cụ thể như sau:

- Tỷ lệ chi trả bồi thường đạt trên 98%, trong khi tỷ lệ diện tích đất thương phẩm đã cho thuê đạt trên 88%.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã được hoàn thiện đồng bộ, bao gồm:
 - » Đường giao thông nội khu hoàn chỉnh;
 - » Trạm điện 110kV (2x63MVA) cung cấp nguồn điện ổn định;
 - » Nhà máy cấp nước công suất 10.000m³/ngày;
 - » Nhà máy xử lý nước thải tập trung công suất 6.000m³/ngày đã đi vào hoạt động, đáp ứng đầy đủ nhu cầu của các nhà đầu tư.
- Trong năm 2024, KCN Đông Nam đã cho thuê thêm 8.000m² nhà xưởng, nâng tổng diện tích nhà xưởng đã cho thuê lũy kế lên 37.841m²/39.841m² diện tích nhà xưởng sẵn sàng cho thuê.
- Khu dân cư Đông Nam hiện vẫn chưa có tiến triển mới do Thành phố chưa phê duyệt giao đất giai đoạn 1, với diện tích khoảng 43 ha.
- Tính đến nay, KCN Đông Nam đã thu hút được 41 nhà đầu tư, với tổng số lao động đang hoạt động trong khu là khoảng 18.557 người, và tổng giá trị xuất nhập khẩu đạt gần 2,2 tỷ USD.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

KLH CÔNG NGHIỆP – ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ PHƯỚC ĐÔNG – BỜ LÒI

- Cơ sở hạ tầng giao thông giai đoạn 1 và 2 cơ bản đã hoàn thiện, đáp ứng tốt nhu cầu của nhà đầu tư. Giai đoạn 2 đã hoàn tất công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, tỷ lệ cho thuê đất đạt gần 43%.
- Giai đoạn 3 có diện tích đất công nghiệp cần bồi thường là 568,5 ha với 759 hộ, tổng kinh phí dự kiến 2.217,3 tỷ đồng. Tính đến nay, Công ty đã chi trả cho 628/759 hộ (đạt 83%) với diện tích 345,79 ha/568,5 ha (đạt 61%), tổng số tiền đã chi qua Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Trảng Bàng là 1.987 tỷ đồng (đạt 87,3% tổng kinh phí)
- Trong năm 2024, Công ty tiếp tục hoàn thiện các tuyến đường D11 (khu đô thị), D15 (Khu A KCN), D4, D7, N6 (Khu B KCN) với tổng chiều dài 4.173 m và tổng diện tích mặt đường 48.103 m².
- Tình hình thu hút đầu tư:
 - » Tổng số nhà đầu tư: 56 doanh nghiệp (trong đó 06 doanh nghiệp thuê xưởng xây sẵn).
 - » Tổng vốn đầu tư: 5,43 tỷ USD.
 - » Doanh nghiệp đang hoạt động: 44, đang xây dựng: 06.
 - » Tổng giá trị xuất nhập khẩu năm 2024: 8,15 tỷ USD (xuất khẩu 4,93 tỷ USD, nhập khẩu 3,22 tỷ USD).
 - » Số lao động trong KCN: hơn 59.000 người (gồm 2.042 lao động nước ngoài, 28.652 lao động nữ).
- Khu dân cư Thuận Lợi: năm 2024 đã xây dựng thêm 160 căn nhà, lũy kế đạt 382 căn.
 - » Các khu dân cư chưa triển khai cũng đã được đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật để phục vụ nhu cầu nhà ở của người lao động. Tổng vốn đầu tư: 5,43 tỷ USD.
 - » Đồng thời, các công trình tiện ích xã hội đã được đưa vào sử dụng như sân tennis, sân bóng đá, tòa nhà dịch vụ 6 tầng, phòng khám đa khoa, trường mẫu giáo, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân trong khu đô thị.



KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN 3



- Tỷ lệ cho thuê đất đạt trên 31,9% trên tổng diện tích thương phẩm. Hạ tầng khu B như: giao thông, điện, nước, xử lý nước thải, cấp hơi và thông tin liên lạc đã hoàn chỉnh, đảm bảo đáp ứng được đầy đủ nhu cầu của nhà đầu tư.
- 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.
- KCN Lê Minh Xuân 3 đã chuẩn bị sẵn sàng các công trình dịch vụ tiện ích để phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh của khách hàng đang hoạt động trong khu hoặc các nhà đầu tư mới với việc đưa vào vận hành nhà máy xử lý nước thải công suất 6.000 m3/ngày đêm, 02 lò hơi với tổng công suất hoạt động 35 tấn/ngày đêm, trạm biến áp 110 Kv công suất lắp đặt 63Mva chuẩn bị đưa vào hoạt động.
- Đến nay KCN Lê Minh Xuân 3 đã thu hút được 42 nhà đầu tư trong đó có 12 doanh nghiệp thuê nhà xưởng xây sẵn, tổng số lượng lao động hoạt động trong KCN trên 2.100 lao động. Tổng giá trị nhập khẩu trong năm 2024 khoảng 2,9 tỷ usd, tổng giá trị xuất khẩu là 961 triệu usd.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ,
TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

KHU CÔNG NGHIỆP LỘC AN – BÌNH SƠN



- Trong năm 2024, Công ty tiếp tục đầu tư xây dựng các hạng mục công trình: hệ thống giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải và cấp nước đường song hành và đường N3; đường D6; hệ thống thoát nước đường D1; giao thông và thoát nước thải đường N6; hạng mục xây dựng mới 02 tuyến dây 22kV trên không cấp điện cho đường D2, N6 và 02 lộ ra cáp ngầm 22kV số 03, 04 đấu nối máy cắt trạm 110kV Bình Sơn; trụ thu sét và trụ BTS trong KCN.
- Công ty đã phối hợp với Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai chặt thanh lý cây cao su trong KCN Lộc An - Bình Sơn để tạo mặt bằng đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, cho thuê lại đất và tạo quỹ đất thu hút đầu tư.
- Diện tích đất Nhà máy, kho tàng đã cho thuê: 243,12 ha, tỷ lệ lấp đầy: 67,43% (tính trên đất Nhà máy, kho tàng).
- Đến thời điểm hiện tại, KCN Lộc An – Bình sơn có tổng 54 nhà đầu tư với tổng số lao động khoảng: 17.000 người; Giá trị xuất khẩu năm 2024: 303 triệu usd; giá trị nhập khẩu năm 2024: 326 triệu usd.

TÌNH HÌNH CHO THUÊ ĐẤT TẠI KCN PHƯỚC ĐÔNG

Khu công nghiệp	Tổng diện tích (ha)	Diện tích đất thương phẩm (ha)	Diện tích đã cho thuê (ha)	Diện tích còn lại (ha)	Tỷ lệ lấp đầy
Khu công nghiệp Phước Đông	2.189,10	1.720,64	998,80	721,90	58%
Phước Đông (Khu A) Giai đoạn 1	1.014,10	816,9	780,3	36,62	96%
Phước Đông (Khu B) Giai đoạn 2	1.175,00	903,74	218,5	685,28	24%
Giai đoạn 3		509,41	218,5	290,95	43%
		394,33		394,33	0%

- Đến ngày 31/12/2024, KCN Phước Đông đã đưa vào vận hành đồng bộ các công trình hạ tầng như trạm điện 110kV, nhà máy cấp nước sạch, trạm nước thô và nhà máy xử lý nước thải, đáp ứng đầy đủ và kịp thời nhu cầu sản xuất. Chi tiết như sau:

STT	Tên nhà máy/trạm điện	Công suất lắp đặt	Chủ đầu tư
A	Trạm biến áp (MVA)	567MVA	
1	Trạm 110kV Phước Đông	2x63MVA	Điện lực
2	Trạm 110kV Phước Đức	2x63MVA	Điện lực
3	Trạm 110kV Gia Lộc	3x63MVA	Sài Gòn VRG
4	Trạm 110kV Thuận Lợi	2x63MVA	Sài Gòn VRG
B	Nhà máy cấp nước sạch (m³/ngày đêm)	30.000	
1	Nhà máy cấp nước số 1	15.000	Sài Gòn VRG
2	Nhà máy cấp nước số 2	15.000	Sài Gòn VRG
C	Nhà máy xử lý nước thải (m³/ngày đêm)	14.900	
1	Nhà máy XLNT số 1	5.000	Sài Gòn VRG
2	Nhà máy XLNT số 3	4.900	Sài Gòn VRG
3	Nhà máy XLNT số 4	5.000	Sài Gòn VRG
D	Trạm bơm nước thô (m³/ngày đêm)	100.000	
1	Trạm số 1	80.000	Sài Gòn VRG
2	Trạm số 2	20.000	Sài Gòn VRG

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

DVT: Triệu đồng

STT	Tên đơn vị	31/12/2024		01/01/2024	
		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%	530.692	99,82%
5	Công ty CP Đầu tư và PT Đông Nam	9.995	99,95%	9.995	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	176.250	69,45%	176.250	57,95%
9	Công ty TNHH MTV AT	29.940	99,80%	29.940	99,80%
TỔNG CỘNG		1.486.139		1.486.139	

CÔNG TY LIÊN KẾT

Tên đơn vị	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Tỷ lệ biểu quyết	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty CP khoáng sản Fico Tây Ninh	15.481	-	20,68%	17.947	-	20,68%
Công ty CP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	833.410	-	24,87%	815.122	-	24,87%
Công ty CP PT đô thị và KCN Cao su Việt Nam	-	-	-	198.335	-	23,40%
TỔNG CỘNG	848.891	-		1.013.404	-	

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

DVT: Đồng

STT	Khoản mục	2024	2023	% Tăng/ Giảm
BÁO CÁO RIÊNG				
1	Tổng giá trị tài sản	18.795.963.587.995	15.571.167.017.633	20,71%
2	Doanh thu thuần	6.845.883.707.704	5.845.373.483.789	17,12%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.180.762.364.205	1.000.996.460.116	17,96%
4	Lợi nhuận khác	8.051.768.403	2.491.324.991	223,19%
5	Lợi nhuận trước thuế	1.188.814.132.608	1.003.487.785.107	18,47%
6	Lợi nhuận sau thuế	988.239.850.608	817.206.683.732	20,93%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	
BÁO CÁO HỢP NHẤT				
1	Tổng giá trị tài sản	25.052.880.615.092	21.060.427.289.745	18,96%
2	Doanh thu thuần	7.801.156.924.367	6.676.517.358.980	16,84%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.555.774.685.965	1.263.384.168.624	23,14%
4	Lợi nhuận khác	15.965.370.662	10.907.170.838	46,37%
5	Lợi nhuận trước thuế	1.571.740.056.627	1.274.291.339.462	23,34%
6	Lợi nhuận sau thuế	1.278.834.016.020	1.003.655.108.735	27,42%
7	Tỷ lệ trả cổ tức trên vốn điều lệ	32%	31%	3%
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	52,68%	56,16%	-6%

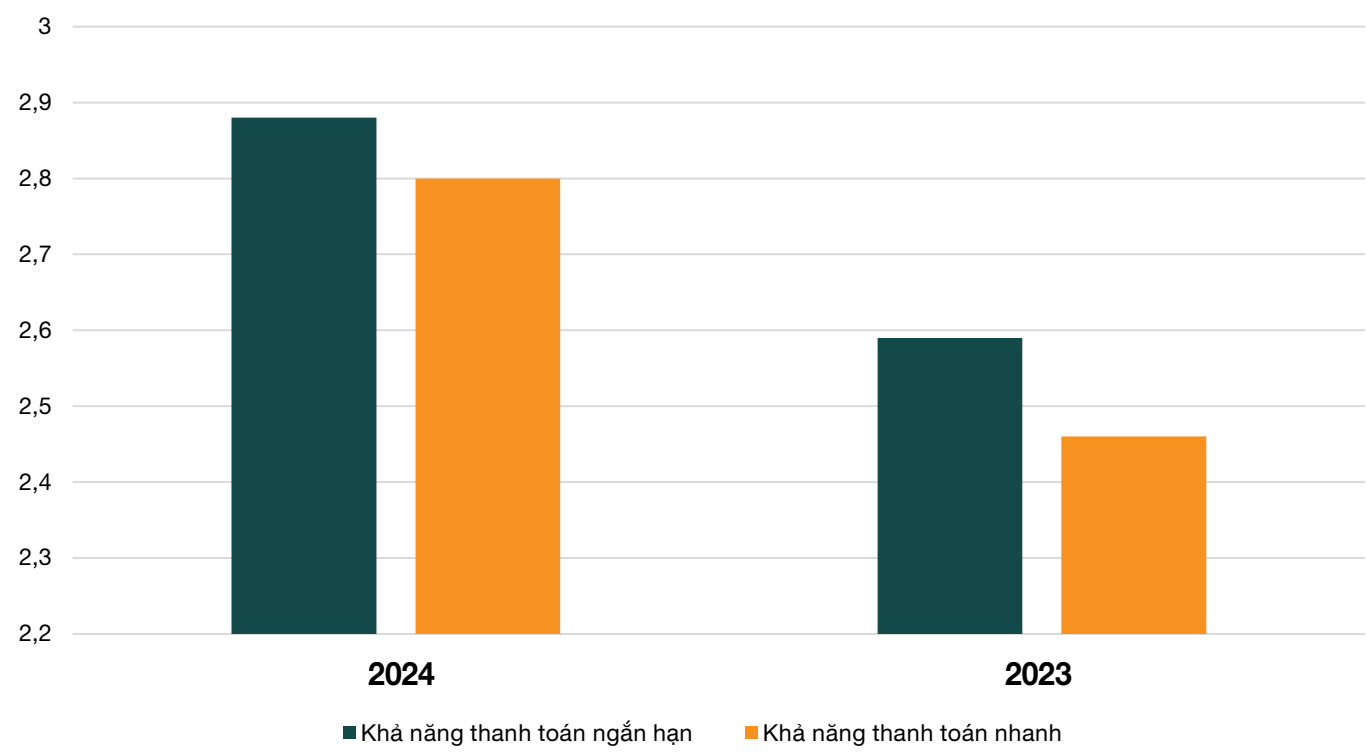
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Sự cải thiện chung của các chỉ tiêu tài chính cũng được hỗ trợ bởi các yếu tố vĩ mô tích cực trong năm 2024 tại Việt Nam. Lãi suất duy trì ở mức thấp, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận vốn rẻ để tài trợ đầu tư. Dòng vốn FDI vào khu công nghiệp tiếp tục ổn định, đặc biệt tại các tỉnh phía Nam, mang đến cơ hội lớn cho doanh nghiệp mở rộng hoạt động cho thuê đất, nhà xưởng và hạ tầng. Đồng thời, chi phí đầu vào không biến động mạnh giúp doanh nghiệp giữ vững biên lợi nhuận.

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

Cả hai chỉ tiêu về khả năng thanh toán ngắn hạn và khả năng thanh toán nhanh đều tăng lần lượt là 2,88% và 2.80%, điều này cho thấy Công ty đã cải thiện thanh khoản so với năm 2023. Cụ thể, chỉ số khả năng thanh toán ngắn hạn tăng từ 2,59 lần lên 2,88 lần, trong khi khả năng thanh toán nhanh tăng từ 2,46 lần lên 2,80 lần. Nguyên nhân chính là do tài sản ngắn hạn tăng mạnh hơn tốc độ tăng của nợ ngắn hạn, đặc biệt là khoản đầu tư tài chính ngắn hạn – chủ yếu từ đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – đã tăng hơn 67% so với năm trước. Điều này cho thấy Công ty đã tận dụng dòng tiền từ hoạt động cho thuê hoặc chuyển nhượng đất để đầu tư vào các tài sản có tính thanh khoản cao, đảm bảo khả năng chi trả trong ngắn hạn. Đồng thời, hàng tồn kho giảm hơn 21% cũng góp phần cải thiện chỉ số thanh toán nhanh, cho thấy Công ty đã bàn giao một phần dự án hoặc giải phóng tồn kho hiệu quả. Trong bối cảnh ngành bất động sản công nghiệp có chu kỳ thu hồi vốn dài, việc duy trì mức thanh khoản cao như hiện tại thể hiện năng lực kiểm soát rủi ro tài chính tốt và sự chủ động trong chuẩn bị nguồn lực cho các kế hoạch đầu tư trong tương lai.

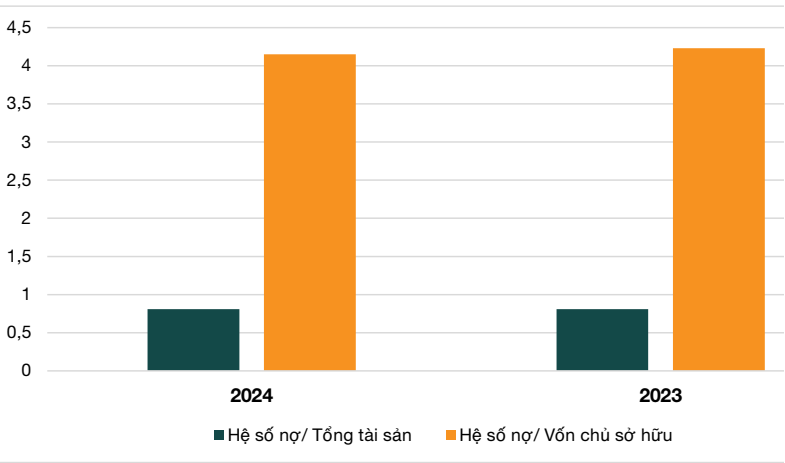
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



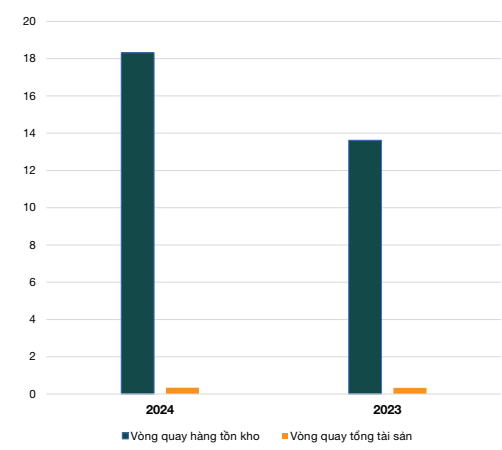
Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2023	%Thay đổi
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	Lần	2,88	2,59	10,92%
Hệ số thanh toán nhanh:	Lần	2,80	2,46	13,80%
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,81	0,81	-0,38%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	4,15	4,23	-1,93%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	18,32	13,62	34,51%
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,34	0,33	3,03%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	16,39%	15,03%	9,05%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	28,75%	26,11%	10,11%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,55%	5,01%	10,78%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	19,94%	18,92%	5,39%

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Trong năm 2024, cơ cấu vốn của công ty được duy trì ổn định với hệ số nợ trên tổng tài sản giữ nguyên ở mức 0,81, cho thấy 81% tài sản được tài trợ bằng nợ. Điều này phản ánh đặc thù ngành bất động sản công nghiệp với nhu cầu vốn lớn và chu kỳ thu hồi dài. Đồng thời, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu giảm nhẹ từ 4,23 xuống 4,15 (giảm 1,93%), chủ yếu nhờ vốn chủ tăng từ lợi nhuận giữ lại. Sự điều chỉnh này cho thấy công ty đang dần củng cố nội lực tài chính, giảm nhẹ mức độ rủi ro trong sử dụng đòn bẩy, trong khi vẫn duy trì được nguồn vốn phục vụ đầu tư mở rộng.



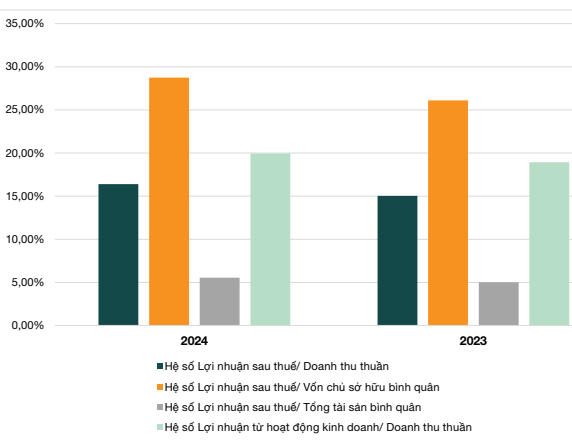
CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



Trong năm 2024, năng lực hoạt động của Công ty ghi nhận sự cải thiện ở một số chỉ tiêu quan trọng. Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho tăng từ 13,62 vòng lên 18,32 vòng (tăng 34,51%), phản ánh tốc độ tiêu thụ tài sản như đất khu công nghiệp hoặc nhà xưởng được cải thiện, đồng thời cho thấy hoạt động vận hành hiệu quả hơn so với năm trước. Nguyên nhân đến từ việc giá vốn hàng bán tăng nhanh hơn mức tăng của hàng tồn kho bình quân. Trong khi đó, vòng quay tổng tài sản tăng nhẹ từ 0,33 xuống 0,34 vòng (tăng 3,03%), chủ yếu do doanh thu tăng tương ứng với mức duy trì cao của tổng tài sản.

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Trong năm 2024, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty bất động sản công nghiệp đều ghi nhận mức cải thiện tích cực so với năm 2023, phản ánh hiệu quả trong hoạt động kinh doanh và quản trị tài chính. Cụ thể, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần tăng từ 15,03% lên 16,39%, cho thấy mỗi đồng doanh thu tạo ra được nhiều lợi nhuận hơn. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) cũng tăng nhẹ từ 26,11% lên 28,75%, trong khi tỷ suất trên tổng tài sản bình quân (ROA) tăng từ 5,01% lên 5,55%. Đây là kết quả của việc lợi nhuận sau thuế tăng mạnh từ 1.003 tỷ đồng lên 1.278 tỷ đồng (tăng 27,42%), trong khi tổng tài sản bình quân và vốn chủ sở hữu bình quân tăng ở mức vừa phải. Ngoài ra, biên lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh được cải thiện, với tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần tăng từ 18,92% lên 19,94%, cho thấy Công ty kiểm soát tốt chi phí và tập trung vào hoạt động cốt lõi.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phiếu đã phát hành: 210.533.403 cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 210.533.403 cổ phiếu Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu	Căn cứ công văn số 1055/UBCK-PTTT ngày 04/03/2022 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về Hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP), tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa của SIP là 49%.
Loại cổ phần: Cổ phiếu phổ thông	
Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng	

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Tính tại ngày 23/12/2024

STT	Loại cổ đông	Số cổ phần (CP)	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông lớn	98.207.003	982.070.030.000	52,06%
1	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Và Phát Triển Đô Thị An Lộc	41.665.553	416.655.530.000	19,79%
2	Trần Mạnh Hùng	21.682.853	216.828.530.000	10,30%
3	Công Ty Cổ phần KCN Nam Tân Uyên	18.939.861	189.398.610.000	9,00%
4	Lư Thanh Nhã	15.918.736	159.187.360.000	7,56%
II	Cổ đông trong nước	202.308.386	2.023.083.860.000	96,09%
1	Tổ chức	72.099.895	720.998.950.000	34,25%
2	Cá nhân	130.208.491	1.302.084.910.000	61,85%
III	Cổ đông nước ngoài	8.225.017	82.250.170.000	3,91%
1	Tổ chức	8.130.237	81.302.370.000	3,86%
2	Cá nhân	94.780	947.800.000	0,05%
Tổng cộng (II + III)		210.533.403	2.105.334.030.000	100%

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ: Không có.

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC: Không có.

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm	Vốn điều lệ sau phát hành	Hình thức phát hành
1	24/10/2007	250.000.000.000	250.000.000.000	Thành lập Công ty
2	10/12/2008	350.000.000.000	600.000.000.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu
3	Năm 2015	10.481.950.000	610.481.950.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu
4	08/11/2017	50.000.000.000	660.481.950.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu
5	22/05/2018	30.000.000.000	690.481.950.000	Phát hành cho Cán bộ nhân viên
6	13/10/2020	103.571.620.000	794.053.570.000	Phát hành cho Cổ đông hiện hữu
7	28/09/2021	119.106.820.000	913.160.390.000	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
8	18/11/2021	15.881.070.000	929.041.460.000	Phát hành cổ phiếu thưởng cho Cán bộ công nhân viên
9	28/09/2023	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
10	02/08/2024	272.710.170.000	2.090.789.400.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023
11	24/09/2024	14.544.630.000	2.105.334.030.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)

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	24/09/2024	2.000.000	929.041.460.000	909.041.460.000	GCN ĐKKD số 4103008227 cấp lần thứ 18 ngày 09/12/2022

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Với định hướng phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội, Sài Gòn VRG không chỉ tập trung vào hiệu quả kinh doanh mà còn chú trọng đến các tác động môi trường và xã hội trong toàn bộ quá trình đầu tư và vận hành khu công nghiệp.



TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Công ty chủ động áp dụng các biện pháp kiểm soát tiêu thụ năng lượng trong toàn hệ thống, đồng thời từng bước đưa vào sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo phù hợp với đặc thù hoạt động. Tất cả các chỉ tiêu về tiêu thụ điện năng đều được theo dõi và điều chỉnh nhằm tối ưu chi phí và giảm thiểu phát thải CO₂, phù hợp với các tiêu chuẩn môi trường được phép trong lĩnh vực khu công nghiệp.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Sài Gòn VRG chủ trương sử dụng tiết kiệm và hợp lý các nguồn nguyên vật liệu trong quá trình xây dựng, vận hành và duy tu hạ tầng khu công nghiệp. Các hoạt động thu gom, xử lý chất thải và bảo trì được thực hiện định kỳ nhằm hạn chế thất thoát, lãng phí tài nguyên và nâng cao hiệu quả sử dụng vật tư kỹ thuật.



TIÊU THỤ NƯỚC

Việc sử dụng tài nguyên nước được Công ty kiểm soát nghiêm ngặt, đảm bảo khai thác và phân phối hợp lý cho các hoạt động của khách hàng và nội bộ. Các chỉ tiêu về tiêu thụ nước sạch được theo dõi thường xuyên, đảm bảo không vượt quá mức tiêu chuẩn, đồng thời áp dụng các giải pháp kỹ thuật để sử dụng tiết kiệm và hiệu quả.



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Sài Gòn VRG luôn tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về môi trường trong hoạt động đầu tư và phát triển khu công nghiệp. Các công trình xử lý nước thải, thu gom rác, trồng cây xanh và duy trì vệ sinh môi trường đều được thực hiện đúng quy chuẩn kỹ thuật quốc gia. Công ty cũng thường xuyên kiểm tra, rà soát các hoạt động có nguy cơ gây ô nhiễm nhằm kịp thời khắc phục và phòng ngừa vi phạm pháp luật về môi trường.



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG



Số lượng lao động, mức lương trung bình đối với người lao động

- Tổng số người lao động: 503 người (tính tới 31/12/2024).
- Mức tiền lương bình quân của người lao động: 13.721.024 đồng/ tháng/ người.

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe, an toàn và phúc lợi của người lao động

Công ty chú trọng tạo môi trường làm việc an toàn, thân thiện và đảm bảo đầy đủ các chế độ phúc lợi cho người lao động. Hệ thống phòng cháy chữa cháy được đầu tư bài bản, với xe chuyên dụng và nhân sự trực 24/24 tại các KCN. Các hoạt động tuần tra an ninh trật tự cũng được tăng cường nhằm đảm bảo an toàn tuyệt đối cho người lao động và tài sản doanh nghiệp. Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình chăm sóc sức khỏe, kiểm tra định kỳ và hỗ trợ người lao động trong các trường hợp khó khăn.

Hoạt động đào tạo người lao động

Sài Gòn VRG không ngừng nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự thông qua các chương trình đào tạo chuyên môn và kỹ năng làm việc. Công ty khuyến khích tinh thần học hỏi, sáng tạo và khen thưởng kịp thời những cá nhân có thành tích xuất sắc hoặc sáng kiến hiệu quả trong hoạt động sản xuất – kinh doanh. Tính đến cuối năm 2024, tổng số lao động đạt 503 người, tăng 7 người so với năm 2023, cho thấy sự phát triển ổn định và nhu cầu nhân lực ngày càng cao.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Trong quá trình vận hành và phát triển các khu công nghiệp, Công ty luôn nỗ lực để đảm bảo rằng các hoạt động của mình mang lại lợi ích tối đa cho cộng đồng cư dân xung quanh. Trong năm vừa qua, Sài Gòn VRG đã tích cực thực hiện các chương trình an sinh xã hội, đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng địa phương như cải thiện đường sá, xây dựng hệ thống chiếu sáng công cộng, cải tạo cảnh quan và hỗ trợ các hoạt động văn hóa - giáo dục tại địa bàn có Khu công nghiệp do Công ty quản lý.



Công ty cũng thường xuyên phối hợp với chính quyền và các tổ chức địa phương để tổ chức các chương trình hỗ trợ, trao quà cho các gia đình chính sách, hộ nghèo và học sinh có hoàn cảnh khó khăn. Các hoạt động này không chỉ góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân địa phương mà còn xây dựng mối quan hệ hài hòa, bền chặt giữa doanh nghiệp và cộng đồng.

Ngoài ra, việc tuyển dụng và ưu tiên tạo công ăn việc làm cho nguồn lao động tại địa phương luôn được Công ty đặt lên hàng đầu. Công ty chủ động đào tạo, hướng dẫn, tạo cơ hội để người dân địa phương có việc làm ổn định, từ đó nâng cao thu nhập và cải thiện đời sống.

Với những nỗ lực và cam kết rõ ràng, Sài Gòn VRG sẽ tiếp tục duy trì và mở rộng hơn nữa các hoạt động hỗ trợ cộng đồng, đóng góp thiết thực cho sự phát triển chung của địa phương, góp phần xây dựng hình ảnh một doanh nghiệp không chỉ kinh doanh hiệu quả mà còn có trách nhiệm và tận tâm với xã hội.

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Trong năm 2024, Công ty đã từng bước triển khai các hoạt động tiếp cận thị trường vốn xanh, thể hiện rõ định hướng phát triển bền vững trong trung và dài hạn.

- **Phát hành cổ phiếu xanh:** Công ty đang nghiên cứu khả năng phát hành cổ phiếu xanh nhằm huy động vốn cho các dự án thân thiện với môi trường và có tác động tích cực đến cộng đồng. Việc phát hành này đang được đánh giá dựa trên các tiêu chuẩn quốc tế về công cụ tài chính xanh và các hướng dẫn từ cơ quan quản lý.
- **Tuân thủ các quy định của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước:** Công ty nghiêm túc tuân thủ các yêu cầu báo cáo và công bố thông tin liên quan đến hoạt động tài chính xanh theo hướng dẫn của UBCKNN. Các nội dung công bố bao gồm tiến độ triển khai dự án, báo cáo sử dụng vốn và đánh giá tác động môi trường.
- **Đầu tư vào các dự án bền vững:** Trong kỳ, Công ty ưu tiên phân bổ nguồn lực cho các dự án có định hướng xanh như hệ thống xử lý nước thải đạt chuẩn môi trường, phát triển năng lượng tái tạo tại khu công nghiệp và tăng cường mảng cây xanh nhằm giảm phát thải khí nhà kính.
- **Tầm nhìn dài hạn và cam kết phát triển bền vững:** Công ty xác định phát triển bền vững là chiến lược cốt lõi, hướng tới việc xây dựng hệ sinh thái khu công nghiệp hiện đại, hiệu quả, hài hòa với môi trường. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục tăng cường năng lực quản trị ESG, mở rộng hợp tác với các tổ chức tài chính xanh và đẩy mạnh công cụ tài chính xanh nhằm tạo giá trị bền vững cho cổ đông và cộng đồng.





03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA **BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

- 52 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 54 Tình hình tài chính
- 56 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 57 Kế hoạch phát triển trong tương lai

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

PHÂN TÍCH TỔNG QUAN VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

THUẬN LỢI

Việt Nam tiếp tục duy trì vị thế là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), đặc biệt với xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu, đã mang lại nhiều thuận lợi cho Công ty. Làn sóng giải ngân vốn FDI ngày càng mạnh mẽ, đặc biệt trong các lĩnh vực sản xuất, công nghiệp chế biến chế tạo, đã góp phần gia tăng nhu cầu về quỹ đất công nghiệp, cơ sở hạ tầng đồng bộ và dịch vụ hỗ trợ đi kèm. Nhờ sở hữu quỹ đất lớn, vị trí thuận lợi và hạ tầng được đầu tư bài bản tại các khu công nghiệp trọng điểm, Công ty có điều kiện thuận lợi để thu hút nhà đầu tư thứ cấp, nâng cao tỷ lệ lấp đầy và gia tăng hiệu quả khai thác. Đồng thời, xu hướng đầu tư xanh, bền vững từ các nhà đầu tư FDI cũng tạo cơ hội để Công ty đẩy mạnh phát triển hạ tầng thân thiện với môi trường, nâng cao giá trị gia tăng cho sản phẩm dịch vụ và khẳng định uy tín thương hiệu trên thị trường khu công nghiệp.

KHÓ KHĂN

Bên cạnh nhiệm vụ đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, Công ty cũng dành nhiều nguồn lực để thực hiện trách nhiệm xã hội tại các địa phương có dự án hoạt động. Việc triển khai các chương trình hỗ trợ cộng đồng, bao gồm lập quỹ xã hội cho người dân có đất bị thu hồi, hỗ trợ vay vốn không lãi suất, cũng như tham gia các hoạt động từ thiện, khuyến học, an sinh xã hội... là những hoạt động mang ý nghĩa nhân văn sâu sắc. Tuy nhiên, điều này cũng đặt ra không ít áp lực cho Công ty trong việc cân đối nguồn lực tài chính, nhân sự và thời gian, nhất là trong bối cảnh phải đồng thời đảm bảo tiến độ phát triển dự án, vận hành hạ tầng kỹ thuật và duy trì hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Hơn nữa, kỳ vọng ngày càng cao từ cộng đồng địa phương và các bên liên quan về trách nhiệm xã hội cũng tạo nên những thách thức mới trong công tác quản trị doanh nghiệp theo hướng phát triển bền vững.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐÃ ĐẠT ĐƯỢC

Trước những khó khăn và thách thức của nền kinh tế, trong năm qua, với những nỗ lực không ngừng nghỉ cùng những định hướng chỉ đạo kịp thời, linh hoạt đúng đắn của Ban lãnh đạo, SIP đã đạt được những thành quả tích cực.

Về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- **Tổng doanh thu:** 6.845,88 tỷ đồng, đạt 153,95% KH năm 2024;
- **Lợi nhuận sau thuế:** 988,24 tỷ đồng, đạt 173,05% KH năm 2024;
- **Cổ tức:** 32%/VDL, đạt 320% KH năm 2024.

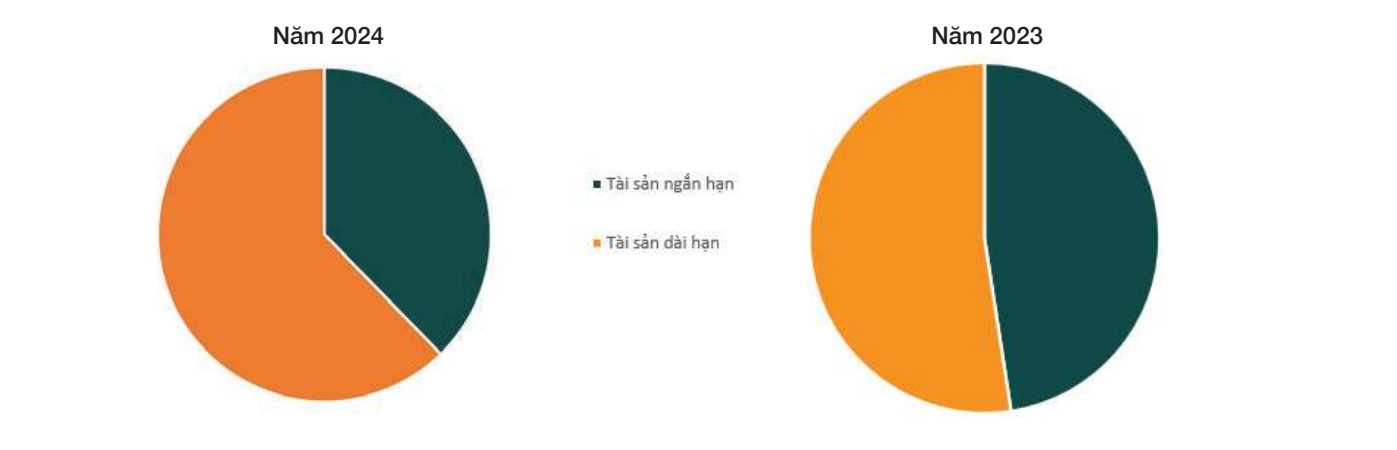


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

ĐVT: Triệu đồng

Chi tiêu	2024	2023	% Thay đổi	Tỷ trọng 2024	Tỷ trọng 2023
HỢP NHẤT					
Tài sản ngắn hạn	11,917,346	7,937,162	50,15%	47,57%	37,69%
Tài sản dài hạn	13,135,534	13,123,265	0,09%	52,43%	62,31%
Tổng tài sản	25,052,881	21,060,427	18,96%	100,00%	100,00%



Trong năm 2024, tổng tài sản của Công ty bất động sản công nghiệp đạt 25.052,88 tỷ đồng, tăng 18,96% so với năm 2023. Sự tăng trưởng này chủ yếu đến từ tài sản ngắn hạn, với mức tăng mạnh 50,15%, từ 7.937,16 tỷ đồng lên 11.917,35 tỷ đồng. Ngược lại, tài sản dài hạn gần như không biến động, chỉ tăng nhẹ 0,09%, từ 13.123,27 tỷ đồng lên 13.135,53 tỷ đồng. Về cơ cấu, tài sản ngắn hạn chiếm 47,57% tổng tài sản trong năm 2024, tăng đáng kể so với mức 37,69% của năm 2023; trong khi đó, tài sản dài hạn giảm tỷ trọng từ 62,31% xuống còn 52,43%.

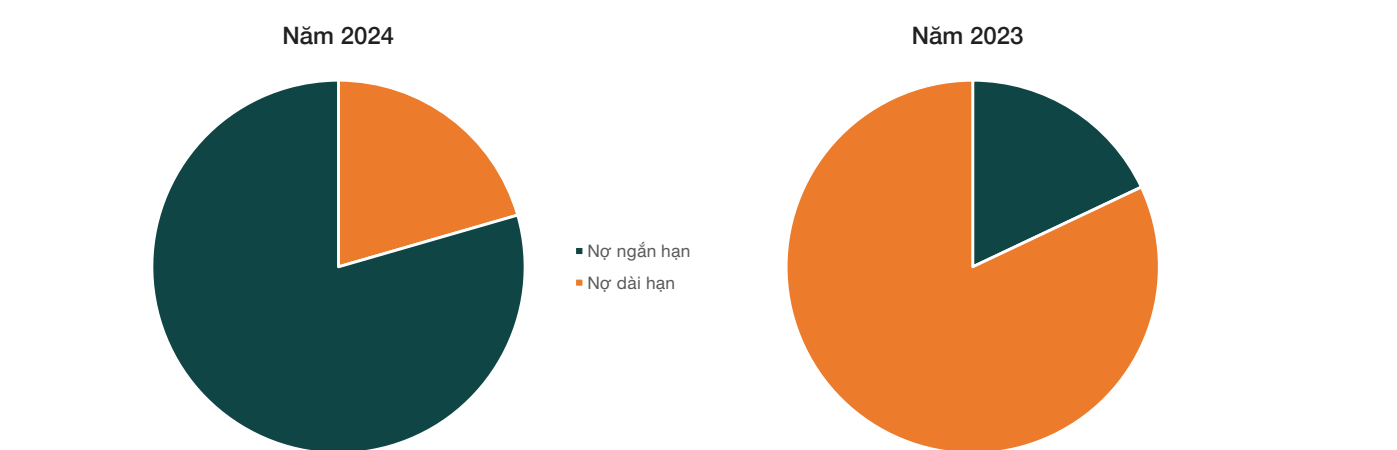
Sự chuyển dịch cơ cấu tài sản này phản ánh chiến lược tài chính linh hoạt hơn của Công ty, chú trọng gia tăng tỷ trọng tài sản có tính thanh khoản cao nhằm đảm bảo khả năng thanh toán và chủ động đầu tư trong ngắn hạn. Một trong những yếu tố đóng góp chính cho sự gia tăng tài sản ngắn hạn là khoản phải thu ngắn hạn khác, tăng vọt từ 1.061 tỷ đồng lên 2.823 tỷ đồng. Trong đó, riêng khoản tạm ứng cho đền bù đất chiếm tới 2.376 tỷ đồng, chủ yếu tập trung ở các dự án lớn như KCN – Đô thị – Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời (2.085 tỷ đồng), KCN Lê Minh Xuân 3, và KCN Đông Nam. Bên cạnh đó, khoản trả trước cho người bán ngắn hạn lại giảm mạnh hơn 51%, từ 103,07 tỷ đồng xuống 50,21 tỷ đồng. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty đã hoàn tất thanh toán các hợp đồng xây dựng, dịch vụ hoặc kỹ thuật trong năm trước, đồng thời có thể đã thất thất tạm ứng trước cho các đơn vị thi công chưa đáp ứng tiến độ.

Tổng thể, các biến động này phản ánh Công ty đang tích cực sử dụng tài sản ngắn hạn để hỗ trợ hoạt động triển khai và vận hành dự án trong giai đoạn cao điểm. Việc kiểm soát tốt công nợ khách hàng và giảm tạm ứng cho nhà cung cấp cho thấy năng lực quản trị vốn lưu động hiệu quả, đồng thời đảm bảo tính thanh khoản và tính sẵn sàng vốn cho các hoạt động đầu tư trong ngắn hạn.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

ĐVT: Triệu Đồng

Chi tiêu	2024	2023	% Thay đổi	Tỷ trọng 2024	Tỷ trọng 2023
HỢP NHẤT					
Nợ ngắn hạn	4.143.521	3.061.004	35,36%	20,53%	17,97%
Nợ dài hạn	16.041.538	13.971.373	14,82%	79,47%	82,03%
Tổng nợ phải trả	20.185.059	17.032.377	18,51%	100,00%	100,00%



Tổng nợ phải trả của công ty đạt 20.185,06 tỷ đồng, tăng 18,51% so với năm 2023 (17.032,38 tỷ đồng). Trong đó, nợ ngắn hạn tăng mạnh 35,36%, từ 3.061,00 tỷ đồng lên 4.143,52 tỷ đồng, làm cho tỷ trọng nợ ngắn hạn trong tổng nợ tăng từ 17,97% lên 20,53%. Sự gia tăng này phản ánh công ty đang sử dụng linh hoạt các nguồn vốn ngắn hạn để phục vụ cho các hoạt động triển khai, thi công, đền bù, và vận hành các dự án khu công nghiệp. Trong bối cảnh lãi suất năm 2024 vẫn ở mức thấp, việc tận dụng vốn ngắn hạn giúp giảm chi phí tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn lưu động.

Trong khi đó, nợ dài hạn cũng tăng 14,82%, từ 13.971,37 tỷ đồng lên 16.041,54 tỷ đồng. Tuy nhiên, tỷ trọng nợ dài hạn trong tổng nợ lại giảm nhẹ từ 82,03% xuống còn 79,47%, do nợ ngắn hạn tăng với tốc độ cao hơn. Việc duy trì nợ dài hạn ở mức cao phản ánh đặc thù của ngành bất động sản công nghiệp, trong đó các khoản đầu tư hạ tầng khu công nghiệp cần nguồn vốn dài hạn để phát triển và khai thác ổn định. Đồng thời, điều này cho thấy công ty vẫn đảm bảo cơ cấu vốn bền vững khi sử dụng phần lớn vốn vay cho các tài sản có chu kỳ đầu tư dài.

Tóm lại, cơ cấu nợ của công ty năm 2024 cho thấy sự dịch chuyển nhẹ theo hướng tăng tỷ trọng nợ ngắn hạn nhưng vẫn duy trì được sự ổn định với nợ dài hạn chiếm gần 80%. Điều này phản ánh chiến lược tài chính cân bằng giữa tăng trưởng nhanh trong giai đoạn triển khai dự án và kiểm soát rủi ro tài chính hợp lý. Sự gia tăng đồng thời của cả hai loại nợ cũng phù hợp với sự mở rộng quy mô tổng tài sản và nhu cầu vốn trong bối cảnh doanh thu, lợi nhuận và quy mô dự án đều có dấu hiệu tăng trưởng tích cực.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Trong năm qua, Công ty đã từng bước hoàn thiện hệ thống quản trị tài chính theo hướng minh bạch, hiệu quả và kiểm soát rủi ro. Các quy trình kế toán – tài chính được rà soát, chuẩn hóa nhằm nâng cao tính chính xác trong ghi nhận số liệu và tính kịp thời trong báo cáo. Đồng thời, Công ty tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý tài chính nội bộ, từ đó hỗ trợ công tác dự báo dòng tiền, quản lý chi phí và phân bổ nguồn vốn hợp lý, đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển và vận hành dự án.



CÔNG TÁC PHÁP CHẾ

Công ty đã củng cố và nâng cao vai trò của bộ phận pháp chế trong toàn hệ thống, tập trung vào việc rà soát, cập nhật kịp thời các văn bản pháp luật mới có liên quan đến lĩnh vực đầu tư, đất đai, môi trường và chứng khoán. Bên cạnh đó, công tác tư vấn pháp lý nội bộ được tăng cường nhằm hỗ trợ hiệu quả cho các phòng ban trong quá trình ký kết hợp đồng, giải quyết tranh chấp, và tuân thủ quy định pháp luật, giảm thiểu rủi ro pháp lý trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

CÔNG TÁC TỔ CHỨC, LAO ĐỘNG, TIỀN LƯƠNG, CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

Công ty tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả, phân định rõ trách nhiệm giữa các phòng ban, đơn vị thành viên. Công tác tuyển dụng, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực được chú trọng nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng quản trị cho đội ngũ nhân sự. Chính sách tiền lương, thưởng và các chế độ phúc lợi được rà soát, điều chỉnh phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa người lao động và doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh các hoạt động gắn kết nội bộ và xây dựng văn hóa doanh nghiệp, tạo môi trường làm việc tích cực, ổn định và phát triển lâu dài cho người lao động.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2025

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kh 2024	KH 2025	%KH 2025/ KH 2024
Báo cáo riêng				
1	Tổng doanh thu	4.669.025	4.902.476	105%
2	Lợi nhuận trước thuế	713.849	749.541	105%
3	Thuế TNDN	142.770	149.909	105%
4	Lợi nhuận sau thuế	571.079	599.633	105%
Báo cáo hợp nhất				
1	Tổng doanh thu	5.387.983	5.657.382	105%
2	Lợi nhuận trước thuế	991.136	1.040.693	105%
3	Lợi nhuận sau thuế	792.909	832.554	105%
4	Mức chia cổ tức (%/Vốn điều lệ)	10%	Tối thiểu 10%	-

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM NĂM 2025

Trong năm 2025, Công ty đặt trọng tâm hoàn tất công tác đền bù giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 tại KCN Phước Đông và đẩy mạnh thu hút các nhà đầu tư vào khu vực này. Song song đó, Công ty ưu tiên hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án khu dân cư, tái định cư nhằm sớm đưa vào kinh doanh hiệu quả, đồng thời chủ động tìm kiếm các dự án tiềm năng tại các tỉnh thành phía Nam. Hoạt động xúc tiến đầu tư và quảng bá thương mại sẽ tiếp tục được tăng cường, đặc biệt là đón tiếp, hợp tác với các tập đoàn nước ngoài. Về nguồn nhân lực, Công ty cam kết xây dựng đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp, năng động, được đào tạo bài bản, đồng thời nâng cao các chính sách đãi ngộ và tạo môi trường làm việc an toàn, sáng tạo, hiệu quả.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

ĐỐI VỚI NHÓM NHIỆM VỤ THUỘC LĨNH VỰC SXKD CHÍNH

Kế hoạch cho thuê đất

Năm 2024, KCN Phước Đông cho thuê đất được 58,1 ha vượt 93,7% so với kế hoạch và KCN Lộc An – Bình Sơn cho thuê được gần 16,4 ha vượt 228% so với kế hoạch, tuy nhiên tại KCN Đông Nam và KCN Lê Minh Xuân 3 không phát sinh cho thuê đất. Căn cứ vào tình hình thực hiện cho thuê đất năm 2024, Công ty đưa ra kế hoạch cho thuê đất năm 2025 chi tiết như sau:

STT	Khu công nghiệp	Kế hoạch cho thuê 2024 (ha)	Cho thuê trong năm 2024 (ha)	Tỷ trọng 2024	Kế hoạch cho thuê năm 2025 (ha)
1	Lê Minh Xuân 3	6	-		5
2	Phước Đông	30	58,1	193,7%	30
3	Đông Nam	6	-	-	5
4	Lộc An - Bình Sơn	5	16,4	328,0%	5
TỔNG CỘNG		47	74,5	158,5%	45

Kế hoạch cho thuê xưởng

Căn cứ vào tình hình thực hiện năm 2024 và tình hình thực tế từ khảo sát thị trường , Công ty đề ra kế hoạch cho thuê xưởng năm 2025 như sau:

- Mục tiêu, lĩnh vực ngành nghề trọng điểm thu hút đầu tư: Công nghiệp phụ trợ và các ngành công nghệ cao.
- Đối tác, thị trường nhắm đến: Các doanh nghiệp trong nước, Nhật Bản, Hàn Quốc, Châu Âu và các quốc gia khác.

STT	Nhà xưởng	KH cho thuê năm 2024 (m2)	TH cho thuê năm 2024 (m2)	Diện tích còn lại sẵn sàng cho thuê (m2)	Diện tích xưởng hết thời hạn thuê trong năm 2025	Diện tích xưởng xây thêm năm 2025 (m2)	KH cho thuê xưởng năm 2025(m2)
1	KCN Đông Nam	10.000	13.011	3.000	3.830	-	6.830
2	KCN Lê Minh Xuân 3	8.760	8.080	2.040	680	14.000	9.720
3	KCN Phước Đông	24.500	39.200	2.100	-	14.400	9.300
TỔNG CỘNG		43.260	60.291	7.140	4.510	28.400	25.850

ĐỐI VỚI NHÓM NHIỆM VỤ NHÓM NHIỆM VỤ THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

KCN ĐÔNG NAM

- Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện hạ tầng giao thông còn lại của khu để thu hút đầu tư cho phần diện tích cho thuê đất còn lại;
- Đưa vào vận hành Siêu thị Go kết hợp với việc duy tu và nâng cấp các dịch vụ tiện ích khu chợ, nhà hàng, cây xăng... để phục vụ đời sống công nhân trong Khu công nghiệp;
- Đẩy mạnh các công tác tiếp thị để thu hút các nhà đầu tư vào thuê đất và thuê các diện tích xưởng còn lại đã xây sẵn.

KCN LỘC AN – BÌNH SƠN

- Tiếp tục triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật các đường giao thông N2 lộ giới 24m, đường N3 lộ giới 28m, đường D2 lộ giới 36m, đường D4 lộ giới 28m;
- Xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung (giai đoạn 2) từ 2.500 m3/ngày đêm;
- Đầu nối đường D5 vào đường ĐT 769 (giao thông và hệ thống an toàn giao thông).
- Ngày 11/02/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức – Công ty con gián tiếp của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG – chính thức được chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2) tại tỉnh Đồng Nai. Dự án có quy mô 293,9 ha, tọa lạc tại xã Long Đức, huyện Long Thành, với thời hạn hoạt động 50 năm kể từ ngày được phê duyệt chủ trương đầu tư và chấp thuận nhà đầu tư. Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Đầu tư VRG Long Đức sẽ khẩn trương hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết để được cấp giấy chứng nhận đầu tư, được bàn giao đất, ký hợp đồng thuê đất với sở Tài nguyên môi trường và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ triển khai xây dựng kết cấu hạ tầng, đẩy nhanh tiến độ đưa dự án vào khai thác trong thời gian sớm nhất.

KCN PHƯỚC ĐÔNG

- Tích cực việc chi trả tiền bồi thường cho các hộ dân KCN Phước Đông giai đoạn 3 còn lại trong năm 2025 song song việc quảng bá và tìm kiếm các nhà đầu tư;
- Tiếp tục triển khai xây dựng và nâng cấp các hạ tầng để sẵn sàng đáp ứng cho các nhà đầu tư mới thuê đất;
- Triển khai đầu tư xây dựng trạm biến áp 110KV Phước Đông - Bờ Lờ 5 và đưa vào vận hành trong năm 2025;
- Tiếp tục xây dựng, phát triển khu đô thị để phục vụ công nhân và nhà đầu tư;
- Tiếp tục cấp giấy nền Tái định cư và bàn giao nền cho các hộ còn lại.

KCN LÊ MINH XUÂN 3

- Tiếp tục hoàn thiện các pháp lý còn lại của khu công nghiệp: hoàn thiện phương án bồi thường để bồi thường cho các hộ dân bị ảnh hưởng dự án, hoàn thiện các pháp lý về môi trường theo Luật bảo vệ môi trường hiện hành;
- Hoàn thiện xây dựng cơ sở hạ tầng còn lại của Khu B, cải tạo và nâng cấp các con đường D7, N5B, N6B, N7B, NK, N6A,D3C bên cạnh đó tiếp tục đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu A;
- Đẩy mạnh công tác tiếp thị nhằm thu hút các khách hàng thuê đất, thuê nhà xưởng tại KCN Lê Minh Xuân 3;
- Đóng điện trạm điện 110KV Lê Minh Xuân 2 để phục vụ nhu cầu cho các doanh nghiệp trong khu.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN:
Không có.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

Trong năm 2024, Công ty tiếp tục kiểm soát chặt chẽ các chỉ tiêu môi trường tại các khu công nghiệp do mình quản lý. Hệ thống cấp nước sạch, nhà máy xử lý nước thải và trạm nước thô tại KCN Phước Đông đã được đưa vào hoạt động ổn định, đáp ứng kịp thời nhu cầu sản xuất của nhà đầu tư và đảm bảo tiêu chuẩn xả thải theo quy định pháp luật.

Tiêu thụ năng lượng được tối ưu thông qua áp dụng hệ thống điện năng hiện đại, đồng thời từng bước hướng đến việc sử dụng năng lượng tái tạo trong vận hành hạ tầng khu công nghiệp. Công ty thường xuyên giám sát và duy trì lượng phát thải trong giới hạn cho phép, chủ động triển khai các biện pháp bảo vệ môi trường như trồng cây xanh, cải tạo cảnh quan và thực hiện công tác vệ sinh định kỳ nhằm giữ gìn môi trường làm việc xanh – sạch – đẹp.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp, đảm bảo đầy đủ quyền lợi và phúc lợi cho người lao động. Tính đến cuối năm 2024, số lượng lao động của Công ty đạt 503 người, tăng 7 người so với năm trước, phản ánh sự mở rộng ổn định về quy mô nhân sự.

Chính sách đãi ngộ và chăm sóc sức khỏe người lao động được duy trì tốt, cùng với việc đầu tư đầy đủ vào công tác phòng cháy chữa cháy, an ninh, và các chương trình hỗ trợ phúc lợi. Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo chuyên môn và khuyến khích tinh thần học hỏi, sáng tạo trong nội bộ. Những cá nhân có sáng kiến và đóng góp tích cực đều được khen thưởng kịp thời, góp phần xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực và gắn bó lâu dài.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Sài Gòn VRG luôn xem việc đồng hành cùng sự phát triển của cộng đồng địa phương là một phần không thể tách rời trong chiến lược phát triển bền vững. Trong năm qua, Công ty đã tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ cơ sở hạ tầng tại địa phương như nâng cấp đường sá, chiếu sáng công cộng, cải tạo cảnh quan và trồng cây xanh tại khu vực dân cư lân cận.

Công ty cũng thường xuyên phối hợp với chính quyền địa phương tổ chức các chương trình thiện nguyện, trao tặng quà cho các hộ nghèo, gia đình chính sách và học sinh khó khăn. Đồng thời, Công ty ưu tiên tuyển dụng lao động tại chỗ, hỗ trợ đào tạo kỹ năng và tạo điều kiện để người dân địa phương có việc làm ổn định, đóng góp tích cực vào phát triển kinh tế – xã hội khu vực.





04

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 64 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động
- 66 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của BTGD
- 67 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG

VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2024 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 2024 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 2024.

TUÂN THỦ QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ Công ty

HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ các quy định về quản trị Công ty đối với Công ty đại chúng quy mô lớn như:

- Tổ chức đại hội cổ đông theo quy định;
- Tổ chức các phiên họp HĐQT; họp giao ban định kỳ; thực hiện tốt các quy định về lao động, chính sách lương, thưởng, v.v...;
- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời tới cơ quan ban ngành và cổ đông theo quy định. Trang website của Công ty được cập nhật đầy đủ các nội dung phản ánh hoạt động của Công ty.



Kết quả kinh doanh của Công ty mẹ:

- Tổng doanh thu: 6.845,88 tỷ đồng, đạt 153,95% KH năm 2024
- Lợi nhuận sau thuế: 988,24 tỷ đồng, đạt 173,05% KH năm 2024

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đã chỉ đạo bộ phận tài chính kế toán hoàn thành tốt nhiệm vụ và chức năng đơn vị của mình. Đối với công tác quản lý nguồn vốn luân chuyển, tình hình công nợ luôn được chú trọng theo dõi sát sao nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng dòng tiền và quản trị rủi ro, thực hiện trích lập dự phòng các khoản phải thu theo đúng quy định của pháp luật. Đối với công tác hoạch định đầu tư, các dự án đầu tư lớn trong năm đều được tính toán kỹ lưỡng nhằm đảm bảo cân đối giữa tính hiệu quả của dự án và chi phí sử dụng vốn, đảm bảo dòng tiền khả dụng kịp thời theo tiến độ xây dựng của dự án.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Đối với cán bộ công nhân viên

Nguồn nhân lực được xem là yếu tố then chốt trong sự phát triển bền vững của Công ty. Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi và môi trường làm việc được quan tâm, đảm bảo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động. Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo, bồi dưỡng chuyên môn nhằm nâng cao năng lực và khuyến khích cán bộ công nhân viên phát triển nghề nghiệp lâu dài trong tổ chức.

Đối với Cộng đồng – Xã hội

Công ty luôn xác định rõ vai trò và trách nhiệm với cộng đồng địa phương nơi có dự án hoạt động. Thông qua Quỹ xã hội Phước Đông và nhiều hoạt động thiện nguyện khác như khuyến học, hỗ trợ hộ khó khăn, xây dựng nhà tình nghĩa, Công ty tích cực đóng góp vào công tác an sinh xã hội. Đồng thời, các dự án đầu tư của Công ty đều tuân thủ đánh giá tác động môi trường, hướng đến phát triển hài hòa giữa kinh tế và bảo vệ môi trường sống.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Đối với nhà nước

- Đảm bảo thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật trong xây dựng, tài chính, thuế, lao động và môi trường.
- Thực hiện đúng quy trình và tiêu chuẩn kỹ thuật trong các dự án để đảm bảo an toàn lao động và chất lượng công trình.
- Tuân thủ các chính sách tài chính, kế toán theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước.
- Đồng hành cùng Nhà nước trong các dự án phát triển bền vững, hướng đến nền kinh tế xanh.

Đối với khách hàng, đối tác

- Đảm bảo chất lượng đạt tiêu chuẩn kỹ thuật, an toàn và bền vững.
- Minh bạch trong quản lý hợp đồng, tài chính để đảm bảo lợi ích lâu dài.
- Duy trì sự chuyên nghiệp, trách nhiệm và chuẩn mực đạo đức trong kinh doanh.

Đối với Cổ đông, Nhà đầu tư

- Tối ưu hóa tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận bền vững nhằm đảm bảo giá trị cổ phiếu ổn định và tăng trưởng dài hạn.
- Xây dựng chính sách cổ tức hợp lý, đảm bảo lợi ích tài chính cho cổ đông.
- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin tài chính, chiến lược kinh doanh và hoạt động đầu tư.
- Đảm bảo hệ thống quản trị doanh nghiệp chuyên nghiệp, tuân thủ các tiêu chuẩn quốc tế.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐÁNH GIÁ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao những nỗ lực của Tổng Giám đốc và Ban điều hành trong việc triển khai hiệu quả các kế hoạch kinh doanh năm 2024; thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, các công trình phụ trợ; quản lý nguồn vốn một cách hiệu quả; cũng như xử lý tốt các thủ tục pháp lý còn tồn đọng với các cơ quan chức năng. Đặc biệt, trong công tác chỉ đạo bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 của Khu công nghiệp Phước Đông, Ban điều hành đã thể hiện sự chủ động, kịp thời và triệt để trong xử lý các vấn đề phát sinh.
- Hội đồng Quản trị cũng đánh giá cao sự linh hoạt, kịp thời trong việc xử lý các tình huống phát sinh ngoài kế hoạch của Tổng Giám đốc và Ban điều hành trong quá trình thực hiện các nhiệm vụ được giao.
- Hội đồng Quản trị đề nghị Tổng Giám đốc và Ban điều hành tiếp tục phát huy tinh thần chủ động, tích cực hơn nữa trong công tác triển khai xây dựng hạ tầng và công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng còn lại tại các khu công nghiệp do Công ty quản lý, nhằm tạo ra các sản phẩm đa dạng, đáp ứng kịp thời nhu cầu của nhà đầu tư.
- Đồng thời, cần đảm bảo việc cân đối và sử dụng dòng tiền một cách hợp lý, tăng cường công tác quản trị rủi ro liên quan đến hoạt động đầu tư và kinh doanh của Công ty.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KẾ HOẠCH CHO THUÊ ĐẤT

STT	Khu công nghiệp	Chỉ tiêu
1	Khu công nghiệp Phước Đông	30 ha
2	Khu công nghiệp Đông Nam	05 ha
3	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3	05 ha
4	Khu công nghiệp Lộc An – Bình Sơn	05 ha

KẾ HOẠCH CHO THUÊ XƯỞNG

STT	Khu công nghiệp	Chỉ tiêu
1	Khu công nghiệp Phước Đông	9.300 m ²
2	Khu công nghiệp Đông Nam	6.830 m ²
3	Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3	9.720 m ²

BIỆN PHÁP THỰC HIỆN

- Tập trung đền bù giải phóng mặt bằng KCN Phước Đông giai đoạn 3 phần diện tích còn lại phần đầu dứt điểm trong năm 2025 và kết hợp song song tìm kiếm các nhà đầu tư.
- Tập trung 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.
- 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.
- 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.





05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 70 Hội đồng quản trị
- 76 Ban Kiểm soát
- 78 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của
Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	21.682.853	10,30%
2	Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT không điều hành	4.595.623	2,18%
3	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc	3.704.960	1,76%
4	Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên HĐQT không điều hành	656.613	0,31%
5	Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập	556.509	0,26%

LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Trần Mạnh Hùng Chủ tịch HĐQT Nơi sinh: Quảng Nam Ngày sinh: 28/02/1958 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật	Kinh nghiệm nghề nghiệp: 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. Quá trình công tác: Trước 2008 : Phó Tổng giám đốc tại Công ty LD Sepzone Linh Trung 2008 - 2013 : Phó Chủ tịch Sài Gòn VRG 2013 - 2016 : Chủ tịch HĐQT Sài Gòn VRG 2016 - 31/07/2020 : Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Sài Gòn VRG 01/07/2020 - nay : Chủ tịch HĐQT Sài Gòn VRG Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển VRG Long Thành - Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Bao Bì Sài Gòn. Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 21.682.853 cổ phần, chiếm tỷ lệ 10,30% vốn điều lệ Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan: - Trần Lê An – Con - Nắm giữ 2.760 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.
--	--

Ông Nguyễn Thanh Tùng Phó Tổng Giám đốc - TV HĐQT	Đã nêu trong mục Ban điều hành
---	--------------------------------

Rà soát Danh sách thay đổi thành viên HĐQT trong năm: Không có.

Ông **Phạm Hồng Hải**
TVHĐQT không điều hành

Nơi sinh: TP Hồ Chí Minh
Ngày sinh: 28/04/1983
Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:
03/2018 - Hiện tại : Thành viên HĐQT của Sài Gòn VRG

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:
Thành viên Hội đồng quản trị & Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa ốc 8.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 4.595.623 cổ phần, chiếm tỷ lệ 2,18% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

- Phạm Thị Hồng Hạnh - Chị - 4.562.623 cổ phần, tương đương 2,17% vốn điều lệ.

Ông **Bạch Văn Nhạn**
TVHĐQT không điều hành

Nơi sinh: Vĩnh Phúc
Ngày sinh: 25/10/1976
Trình độ chuyên môn:
Thạc sĩ Kinh tế và Kỹ sư Môi trường

Quá trình công tác:
05/2018 - nay : Thành viên HĐQT Sài Gòn VRG

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Bao bì Sài Gòn
- Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc - Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đông Nam
- Thành viên HĐQT - Công ty CP Xây dựng Incontec

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 656.613 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,31% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

- Bạch Đăng Dung – Cha - 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ
- Phan Thị Tinh – Mẹ - 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ
- Lưu Nguyễn Cẩm Duyên – Vợ - 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

Ông **Phạm Văn Đông**
Thành viên HĐQT độc lập

Nơi sinh: Bình Phước
Ngày sinh: 10/12/1982
Trình độ chuyên môn:
Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:
05/2018 - nay : Thành viên HĐQT độc lập Sài Gòn VRG

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay: 556.509 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,26% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan:

- Bùi Thị Tý – Mẹ - 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ
- Hoàng Thị Mi Na – Vợ - 3.039 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hiện tại, Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM:

HĐQT thực hiện theo đúng quy định tại Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG, quy chế nội bộ về quản trị Công ty và pháp luật hiện hành.

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	19/19	100%
2	Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT không điều hành	19/19	100%
3	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc	19/19	100%
4	Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên HĐQT không điều hành	19/19	100%
5	Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập	19/19	100%



NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP:

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã tổ chức 19 cuộc họp trực tiếp. Các cuộc họp Hội đồng quản trị được tổ chức đúng kỳ hạn, ban hành kịp thời các Nghị quyết, Quyết định, Nội dung cụ thể được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	403/NQHĐQT-SVI	08/03/2024	Nghị quyết HĐQT về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
2	606/NQHĐQT-SVI	03/04/2024	Thông qua các nội dung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
3	771/NQHĐQT-SVI	23/04/2024	Thông qua điều chỉnh các nội dung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024.	100%
4	849/NQHĐQT-SVI	06/05/2024	Chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả cổ tức đợt 2 năm 2023 bằng tiền mặt.	100%
5	850/NQHĐQT-SVI	06/05/2024	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023.	100%
6	851/NQHĐQT-SVI	06/05/2024	Triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP).	100%
7	1405/NQHĐQT-SVI	28/06/2024	Thông qua vay vốn tại ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Thủ Đức.	100%
8	1429/NQHĐQT-SVI	01/07/2024	Chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023 bằng nguồn vốn chủ sở hữu.	100%
9	1431/NQHĐQT-SVI	01/07/2024	Thông qua việc ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP).	100%
10	1545/NQHĐQT-SVI	12/07/2024	Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính soát xét bán niên và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024.	100%
11	1583/NQHĐQT-SVI	17/07/2024	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2023, thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi điều lệ.	100%
12	1584/NQHĐQT-SVI	17/07/2024	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TNHH Một Thành Viên Shinhan Việt Nam.	100%
13	1651/NQHĐQT-SVI	23/07/2024	Thông qua việc ban hành Quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP) thay thế cho Quy chế được ban hành ngày 01/07/2024.	100%
14	1806/NQHĐQT-SVI	06/08/2024	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh 30/04.	100%
15	2006/NQHĐQT-SVI	26/08/2024	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh Đồng Sài Gòn.	100%
16	2071/NQHĐQT-SVI	05/09/2024	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP), thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi điều lệ.	100%
17	2266/NQHĐQT-SVI	23/09/2024	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Trung tâm kinh doanh.	100%
18	3024/NQHĐQT-SVI	20/11/2024	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Hội sở chính.	100%
19	3132/NQHĐQT-SVI	02/12/2024	Chốt ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền chi trả tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2024 bằng tiền mặt.	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Trong năm 2024, thành viên Hội đồng Quản trị độc lập đã thực hiện đầy đủ và hiệu quả chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ. Một số điểm nổi bật trong hoạt động của thành viên HĐQT độc lập bao gồm:

1.

Tham dự đầy đủ và tích cực: Thành viên HĐQT độc lập đã tham gia 100% các cuộc họp Hội đồng Quản trị, thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong việc tham gia thảo luận và ra quyết định đối với các vấn đề trọng yếu của Công ty.
2.

Thực hiện vai trò giám sát một cách độc lập và khách quan:
 - Giám sát việc thực hiện nhiệm vụ quản lý, điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.
 - Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và mức độ cần trọng trong hoạt động điều hành và báo cáo tài chính của Công ty.
 - Thẩm định đầy đủ các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm và quý, báo cáo đánh giá của HĐQT, bảo đảm tính minh bạch và tuân thủ.
3.

Đóng góp trong cải thiện hệ thống quản trị và kiểm soát nội bộ:
 - Tham gia rà soát, đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm.
 - Góp phần giám sát quá trình sửa đổi, hoàn thiện các quy chế, quy định nội bộ và các văn bản điều hành của Công ty.
4.

Thực hiện vai trò cố vấn và hỗ trợ Ban điều hành: Thành viên HĐQT độc lập cùng các thành viên HĐQT đã duy trì trao đổi thường xuyên với Ban điều hành, vừa hỗ trợ triển khai công việc vừa đảm bảo giám sát chặt chẽ quá trình thực hiện.
5.

Đảm bảo minh bạch, đúng quy trình và hiệu quả:
 - Các cuộc họp HĐQT được tổ chức đúng quy trình, tài liệu chuẩn bị chu đáo, nội dung thảo luận kỹ lưỡng.
 - Các quyết định được đưa ra trên cơ sở đánh giá cần trọng, nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và Công ty.



HOẠT ĐỘNG CỦA CÁC TIỂU BAN TRONG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hiện tại, Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có.



THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tính tại ngày 31/12/2024

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu	Ghi chú
1	Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban kiểm soát	573.272	0,27%	
2	Ông Huỳnh Hữu Tín	Kiểm soát viên	25.540	0,01%	
3	Ông Tăng Đông Lai	Kiểm soát viên	11.750	0,005%	

Rà soát Danh sách thay đổi thành viên BKS trong năm: Không có.

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM



NÊU CỤ THỂ SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP BAN KIỂM SOÁT

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban kiểm soát	6/6	100%
2	Ông Huỳnh Hữu Tín	Kiểm soát viên	6/6	100%
3	Ông Tăng Đông Lai	Kiểm soát viên	6/6	100%

NÊU NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

Ban Kiểm soát đã tổ chức 06 phiên họp. Nội dung cụ thể các phiên họp được ban hành tương ứng như sau:

STT	Số Biên bản	Nội dung
1	31/01/2024	- Thảo luận về số liệu báo cáo tài chính quý IV/2023. - Xem xét và có ý kiến cho báo cáo kết quả kinh doanh quý IV và cả năm 2024 của công ty và các công ty thành viên. - Thảo luận nội bộ và chuẩn bị xây dựng kế hoạch hoạt động của BKS năm 2024 báo cáo trong ĐHCĐ thường niên năm 2024.
2	01/04/2024	- Đánh giá sơ bộ về tình hình tài chính quý I/2024 của công ty. - Đánh giá báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 do Ban điều hành chuẩn bị trình bày trong cuộc họp HĐQT ngày 03/04/2024. - Trao đổi, đánh giá công tác giám sát tính tuân thủ của các thành viên HĐQT; Tổng giám đốc và Người điều hành công ty trong năm 2023 để chuẩn bị cho báo cáo BKS trình đại hội. - Thống nhất các nội dung trong báo cáo của BKS dự kiến sẽ trình ĐHCĐ thường niên năm 2024.
3	26/04/2024	- Đánh giá kết quả ĐHCĐ thường niên năm 2024 và xem xét những ý kiến của các cổ đông đã phát biểu, chia sẻ trong đại hội hoặc gửi thư đến Ban tổ chức đại hội. - Phân công công việc và lộ trình thực hiện các nội dung trong kế hoạch hoạt động của BKS năm 2024 đã được ĐHCĐ thông qua.
4	10/07/2024	- Đánh giá sơ bộ về tình hình tài chính 6 tháng 2024 của công ty - Xem xét, đánh giá việc lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC bán niên và BCTC năm 2024
5	10/10/2024	- Thảo luận, đánh giá số liệu báo cáo tài chính bán niên năm 2024 đã được kiểm toán. - Đánh giá sơ bộ về tình hình tài chính 9 tháng 2024 của công ty. - Xem xét, đánh giá việc thực hiện chia cổ tức năm 2023 bằng tiền mặt, bằng cổ phiếu và phát hành ESOP cho người lao động.
6	02/12/2024	- Xem xét ước tính kết quả kinh doanh năm 2024, đánh giá mức độ hoàn thành kế hoạch cả năm 2024. - Xem xét phương án tạm ứng cổ tức 2024 bằng tiền mặt theo nghị quyết ĐHCĐ 2024 đã thông qua.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Thành viên	Chức danh	Năm 2024	Năm 2023
I	Hội đồng Quản trị			
1	Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	1.282.184.000	1.628.464.000
2	Ông Bạch Vân Nhận	Thành viên HĐQT không điều hành	660.952.500	829.569.000
3	Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập	660.952.500	829.569.000
4	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT – Phó Tổng Giám đốc	223.560.000	258.000.000
5	Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT không điều hành	46.000.000	136.000.000
II	Ban Kiểm soát			
1	Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng ban Kiểm soát	686.701.500	837.894.000
2	Ông Tăng Đông Lai	Thành viên Ban Kiểm soát	457.650.000	275.462.500
3	Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên Ban Kiểm soát	46.000.000	66.000.000
4	Ông Lê Tiến Luận (đến ngày 29/05/2023)			28.000.000
III	Ban Tổng Giám đốc			
1	Ông Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	1.045.484.000	1.213.164.000
3	Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	826.742.000	974.804.000
4	Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	844.874.000	950.804.000
5	Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	844.874.000	950.804.000
6	Ông Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng	622.640.000	759.320.000

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu phát sinh trong kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng	Lý do giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Tăng	Giảm	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
1	Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	18.663.992	10,27%	3.018.861	-	21.682.853	10,30%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2023 bằng cổ phiếu và được thưởng cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động Esop	Bán
2	Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc	3.091.270	1,70%	613.690	-	3.704.960	1,76%		
3	Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT	3.987.499	2,19%	608.124	-	4.595.623	2,18%		
4	Bạch Vân Nhận	Thành viên HĐQT	505.751	0,28%	180.862	30.000	656.613	0,31%		
5	Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập	432.617	0,24%	163.892	40.000	556.509	0,26%		
6	Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	13.666.728	7,52%	2.252.008	-	15.918.736	7,56%		
7	Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng	22.100	0,01%	27.200	-	49.300	0,02%		
8	Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	395.601	0,22%	174.340	-	569.941	0,27%		
9	Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	712.997	0,39%	221.949	-	934.946	0,44%		
10	Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	866.213	0,48%	239.931	150.000	956.144	0,45%		
11	Huỳnh Như Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát	560.237	0,25%	166.035	153.000	573.272	0,27%		
12	Tăng Đông Lai	Thành viên Ban kiểm soát	5.000	0,003%	6.750	-	11.750	0,01%		
13	Huỳnh Hữu Tín	Thành viên Ban kiểm soát	17.861	0,01%	7.679	-	25.540	0,01%		
14	Đinh Thị Kim Hiếu	Vợ Ông Nguyễn Thanh Tùng	7.643	0,004%	4.646	-	12.289	0,01%		
15	Phạm Đình Đỗ	Ba vợ Ông Phan Quốc Thắng	2.643	0,001%	306	2.949	-	0,00%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2023 bằng cổ phiếu	Bán
16	Ngô Thị Ân	Mẹ vợ Ông Phan Quốc Thắng	2.643	0,001%	396	3.039	-	0,00%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2023 bằng cổ phiếu	Bán
17	Trần Lê An	Con Ông Trần Mạnh Hùng	2.400	0,001%	360	-	2.760	0,001%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2023 bằng cổ phiếu	
18	Trần Dư Khánh	Cha vợ Ông Lư Thanh Nhã	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
19	Vô Thị Dung	Mẹ vợ Ông Lư Thanh Nhã	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với Công ty	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu phát sinh trong kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng	Lý do giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Tăng	Giảm	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
20	Trần Thế Phụng	Vợ Ông Lư Thanh Nhã	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2023 bằng cổ phiếu	
21	Nguyễn Tấn Thành	Cha Ông Nguyễn Thanh Tùng	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
22	Ôn Thị Kim Cúc	Mẹ Ông Nguyễn Thanh Tùng	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
23	Đinh Xuân An	Cha vợ Ông Nguyễn Thanh Tùng	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
24	Nguyễn Thị Kim Anh	Mẹ vợ Ông Nguyễn Thanh Tùng	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
25	Bạch Đăng Dung	Cha Ông Bạch Văn Nhận	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
26	Phan Thị Tinh	Mẹ Ông Bạch Văn Nhận	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
27	Lưu Nguyễn Cẩm Duyên	Vợ Ông Bạch Văn Nhận	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
28	Phạm Thị Lệ Minh	Vợ Ông Phan Quốc Thắng	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
29	Phạm Thị Thu Trang	Vợ Ông Đặng Ánh Hào	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
30	Đỗ Thị Minh Hằng	Vợ Ông Trần Ngọc Vân	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
31	Bùi Thị Tý	Mẹ Ông Phạm Văn Đông	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
32	Hoàng Thị Mi Na	Vợ Ông Phạm Văn Đông	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
33	Phạm Thị Hồng Hạnh	Chị Ông Phạm Hồng Hải	3.967.499	2,18%	595.124	-	4.562.623	2,17%		
34	Huỳnh Văn Phụng	Cha Bà Huỳnh Như Ngọc	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
35	Huỳnh Hải Yến	Em Bà Huỳnh Như Ngọc	2.643	0,001%	396	-	3.039	0,001%		
36	Trần Trọng Tuấn	Chồng Bà Huỳnh Như Ngọc	1.000	0,001%	150	-	1.150	0,001%		

HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Vị trí của người có liên quan tại Công ty	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Công ty con Incontec	0313685048 03/10/2016 Sở KH&ĐT TPHCM	Công ty con		Lô TT2-1, Đ. D4, KCN Đông Nam, X Hòa Phú, H.Củ Chi, TP. HCM	- Mua dịch vụ: 62.036.512.489 - Cổ tức được chia: 55.688.400.000 - Doanh thu cung cấp dịch vụ: 67.705.802
2	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển VRG Long Thành	3603289852 16/06/2015 Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai	Công ty con		Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	Cổ tức được chia: 82.800.000.000
3	Công ty CP Đầu Tư & Tư Vấn Xây dựng Phú An Thành	0303047367 03/11/2009 Sở KH&ĐT TPHCM	Công ty con		Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh	- Doanh thu cung cấp dịch vụ: 369.080.845 - Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát: 11.765.695.360 - Cổ tức được chia: 5.846.040.000
4	Công ty CP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	3901168677 12/08/2013 Sở KH&ĐT Tây Ninh	Công ty con		Đường DC1, Xã Thanh Phước, Huyện Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	- Mua dịch vụ: 144.000.000 - Doanh thu cung cấp dịch vụ: 643.463.220
5	Công ty CP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	0313765487 20/04/2016 Sở KH&ĐT TPHCM	Công ty con		Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hòa Phú, Huyện Củ Chi, TP.HCM	- Mua dịch vụ: 8.318.709.441 - Doanh thu cung cấp dịch vụ: 153.630.404 - Cổ tức được chia: 19.960.000.000
6	Công ty CP KCN Nam Tân Uyên	3700621209 21/02/2005 Sở KH&ĐT Bình Dương	Công ty liên kết		Đường ĐT 747B, KP. Long Bình, P. Khánh Bình, TP. Tân Uyên, Bình Dương	- Lợi nhuận được chia: 53.542.107.323 - Cổ tức được chia: 35.806.800.000 - Chia cổ tức: 28.821.528.000
7	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	0305016371 do Sở KH&ĐT TP HCM cấp	Cổ đông lớn		43 Hoàng Sa, Phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	Chia cổ tức: 63.404.103.200
8	Công ty CP khoáng sản FICO Tây Ninh	0302234766 do Sở KH&ĐT TP HCM cấp	Công ty liên kết		429/16 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	- Cổ tức được chia: 3.998.708.000 - Lợi nhuận được chia: 1.532.881.303

Giao dịch giữa người nội bộ Công ty, người có liên quan của người nội bộ với Công ty con, Công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát: Không có.

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ Công ty

Công ty thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật về quản trị Công ty.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

84 Ý kiến kiểm toán

88 Báo cáo tài chính kiểm toán

Số tham chiếu: 11660850/67712304-R

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG (“Công ty”) được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 46, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1



Ngô Thị Thúy Hòa
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4171-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số tham chiếu: 11660850/67712304-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG ("Công ty") và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty") được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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 2024, 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.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Phạm Thị Cẩm Tú
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1

Ngô Thị Thúy Hòa
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 4171-2022-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG NĂM 2024 ĐÃ KIỂM TOÁN

- **Báo cáo tài chính riêng năm 2024 đã kiểm toán của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG bao gồm:** Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo kiểm toán độc lập, Bảng CĐKT riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo KQHĐKD riêng năm 2024, Báo cáo LCTT riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01-31/12/2024, TMBCTC riêng cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01- 31/12/2024.
- **Các nội dung giải trình:** Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng đã kiểm toán năm 2024 phát sinh chênh lệch từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm 2023, cụ thể: Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ trong Báo cáo tài chính riêng tăng lần lượt 17,12%, chủ yếu do doanh thu từ dịch vụ tiện ích điện, nước tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Báo cáo giải trình này được gửi kèm với Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán để phục vụ việc Công bố thông tin theo quy định.
Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính tại link báo cáo: <https://saigonvrg.com.vn/upload/sanpham/20250329-sip-bao-cai-tai-chinh-rieng-nam-2024-sau-kiem-toan-va-cong-van-giai-trinhban-tieng-viet.pdf>

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2024 ĐÃ KIỂM TOÁN

- **Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã kiểm toán của CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG bao gồm:** Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc, Báo cáo kiểm toán độc lập, Bảng CĐKT hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo KQHĐKD hợp nhất năm 2024, Báo cáo LCTT hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01-31/12/2024, TMBCTC hợp nhất cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01- 31/12/2024.
- **Các nội dung giải trình:** Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đã kiểm toán năm 2024 phát sinh chênh lệch từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm 2023, cụ thể: Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ trong Báo cáo tài chính hợp nhất tăng 16,85%, chủ yếu do doanh thu từ dịch vụ tiện ích điện, nước tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Báo cáo giải trình này được gửi kèm với Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán để phục vụ việc Công bố thông tin theo quy định.
Địa chỉ Website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính tại link báo cáo: <https://saigonvrg.com.vn/upload/sanpham/20250329-sip-bao-cai-tai-chinh-hop-nhat-nam-2024-sau-kiem-toan-va-cong-van-giai-trinhban-tieng-viet.pdf>



CTCP ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Hoà Phú, Huyện Củ Chi,
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

T: (028) 38479375

F: (028) 39479272

w: <http://saigonvrg.com>