



Vietnam Rubber Group

SAI GON VRG

Your trusted partner always

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **NĂM 2025**

ĐỐI TÁC TIN CẬY CỦA BẠN

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
SÀI GÒN
VRG

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
DN: C=VN, S=Hồ Chí Minh, L="Lô
TT2-1, Đường D4, KCN Đông Nam,
Xã Bình Mỹ, Thành Phố Hồ Chí
Minh, Việt Nam", CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:0305268812, E=hongviet@
saigonvrg.com.vn
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.04.20 11:38:03+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2023.2.0

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

VRG	Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban kiểm soát
TGĐ	Tổng Giám đốc
KCN	Khu công nghiệp
CTCP	Công ty Cổ phần

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG	01	Thông tin khái quát Quá trình hình thành và phát triển Ngành nghề và địa bàn kinh doanh Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý Định hướng phát triển Các rủi ro
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM	02	Tình hình hoạt động kinh doanh Tổ chức và nhân sự Tình hình đầu tư, thực hiện dự án Tình hình tài chính Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội
BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	03	Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh Tình hình tài chính Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý Kế hoạch phát triển trong tương lai Giải trình của Ban Điều hành đối với ý kiến của Kiểm toán Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty
ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	04	Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành Công ty Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị
QUẢN TRỊ CÔNG TY	05	Hội đồng quản trị Ban Kiểm soát 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	06	Ý kiến Kiểm toán Báo cáo tài chính được kiểm toán



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

- 8 Thông tin chung
- 9 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 18 Mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 24 Định hướng phát triển
- 30 Các rủi ro

DẤU ẤN 2025

1.467 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế, tăng 14,72% so với năm 2024 và vượt kế hoạch 76,22%.

3.204,9 ha

Quỹ đất

8.598 tỷ đồng

Doanh thu

200 triệu đô la Mỹ

Tổng vốn đầu tư được dùng phát triển và quản lý các dự án tại khu kinh tế trọng điểm phía nam Việt Nam

CUNG CẤP TIỆN ÍCH KHÉP KÍN

Sài Gòn VRG phát triển và xây dựng các khu công nghiệp, khu dân cư và trung tâm thương mại, cung cấp các tiện ích tiêu chuẩn cao, môi trường sản xuất và sinh hoạt hiện đại với chất lượng dịch vụ tốt nhất nhằm giúp các nhà đầu tư tối đa hóa năng lực sản xuất.

NGUỒN NHÂN LỰC CHẤT LƯỢNG CAO

Chủ động cập nhật công nghệ – kỹ thuật hiện đại, sẵn sàng đón đầu các dự án xây dựng cùng đội ngũ nhân sự chất lượng, không ngừng nâng cao năng lực chuyên môn.

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Sự phát triển của Công ty luôn gắn liền với trách nhiệm bảo vệ môi trường tự nhiên, hướng đến hài hòa giữa tăng trưởng kinh tế và phát triển bền vững.

2025

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

TÊN CÔNG TY	Công ty CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG
MÃ CỔ PHIẾU	SIP
TÊN VIẾT TẮT	SVRG – CORP
TÊN TIẾNG ANH	SAI GON VRG INVESTMENT CORPORATION
GIẤY CNĐKDN SỐ	0305268812 đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 10 năm 2007 tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh và thay đổi lần thứ 22 ngày 25/08/2025
VỐN ĐIỀU LỆ	2.421.129.430.000 đồng Bằng chữ: Hai nghìn bốn trăm hai mươi mốt tỷ, một trăm hai mươi chín triệu, bốn trăm ba mươi nghìn Việt Nam đồng.
VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU	2.421.129.430.000 đồng
ĐỊA CHỈ	Lô TT2-1, đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
SỐ ĐIỆN THOẠI	(028) 3847 9375
SỐ FAX	(028) 3847 9272
WEBSITE	www.saigonvrg.com.vn

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH



Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp. Sài Gòn VRG cho thuê đất khu công nghiệp, nhà xưởng, kho bãi cùng với cung cấp các dịch vụ tiện ích khép kín điện, nước, xả thải, dự án thương mại – dịch vụ và khu dân cư nhằm hỗ trợ KCN.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hiện tại Công ty đang là chủ đầu tư tại KCN Phước Đông Tại ĐT782, phường Gia Lộc, tỉnh Tây Ninh với diện tích 2.189 ha; KCN Đông Nam tại Tỉnh lộ 8, xã Bình Mỹ, Tp. HCM với diện tích 342 ha; KCN Lộc An – Bình Sơn tại ĐT769, Xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai với diện tích 497,77 ha; KCN Lê Minh Xuân 3 tại Đường Trần Văn Giàu, xã Bình Lợi, Tp. Hồ Chí Minh với diện tích 311 ha. 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 2024	%/ Tổng doanh thu 2025
1	Tây Ninh	73,38%	73,71%
2	Tp. Hồ Chí Minh	20,56%	22,54%

STT	Loại hình sản phẩm dịch vụ	Chiếm trên 10% tổng doanh thu năm 2024	Chiếm trên 10% tổng doanh thu năm 2025
1	Doanh thu cung cấp điện, nước	90,73%	88,6%

THÔNG TIN CHUNG

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



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



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

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

2009

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



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

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"



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.



2019

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

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.

2023

2024

2025



Công ty phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024, nâng vốn điều lệ lên 2.421.129.430.000 đồng.

THÔNG TIN CHUNG

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)
4229	Xây dựng công trình công ích khác (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)
8121	Vệ sinh chung nhà cửa (không hoạt động tại trụ sở)
7710	Cho thuê xe có động cơ(không hoạt động tại trụ sở)

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
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)
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)
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)

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)
0105	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
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)
0801	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)

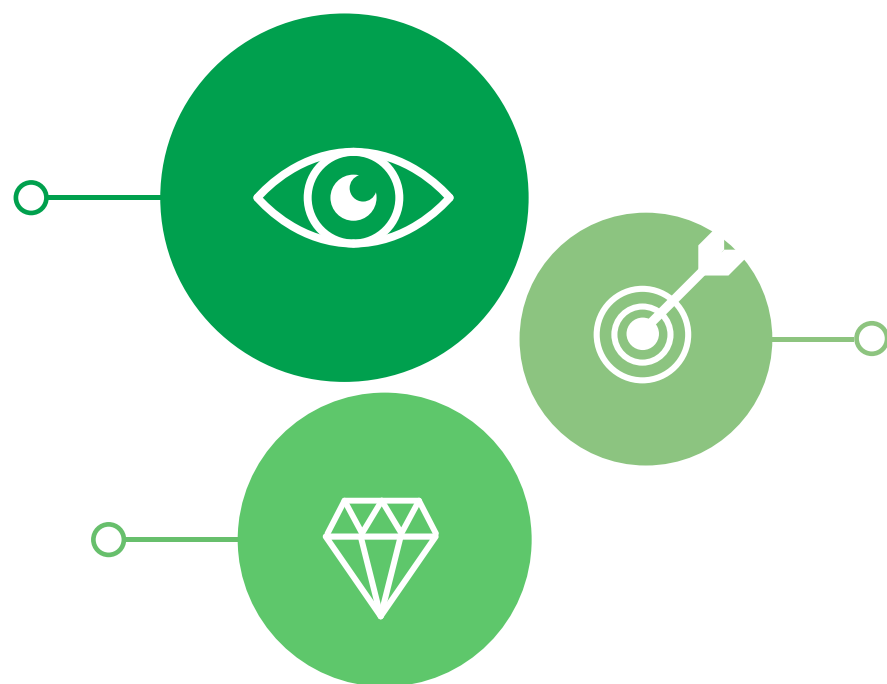
Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
5210	Chăn nuôi gia cầm (không hoạt động tại trụ sở)
0119	Trồng cây hàng năm khác (không hoạt động tại trụ sở)
0121	Trồng cây ăn quả (không hoạt động tại trụ sở)
0132	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm (không hoạt động tại trụ sở)
0145	Chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn (không hoạt động tại trụ sở)
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	Cửa, 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 tơ (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)

THÔNG TIN CHUNG

TÂM NHÌN VÀ VĂN HOÁ SÀI GÒN VRG

Trở thành đối tác tin cậy hàng đầu, kiến tạo môi trường kinh doanh hiệu quả và bền vững, mang lại giá trị tối ưu cho khách hàng thông qua hệ sinh thái dịch vụ toàn diện

TÂM NHÌN



SỨ MỆNH

- Lấy nhà đầu tư làm trọng tâm
- Coi trọng phúc lợi xã hội

VĂN HOÁ

- Nâng cao chất lượng sản phẩm – dịch vụ và hiệu quả hoạt động
- Phát triển bền vững gắn với người lao động và nhà đầu tư
- Thực hiện trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường



THÔNG TIN CHUNG

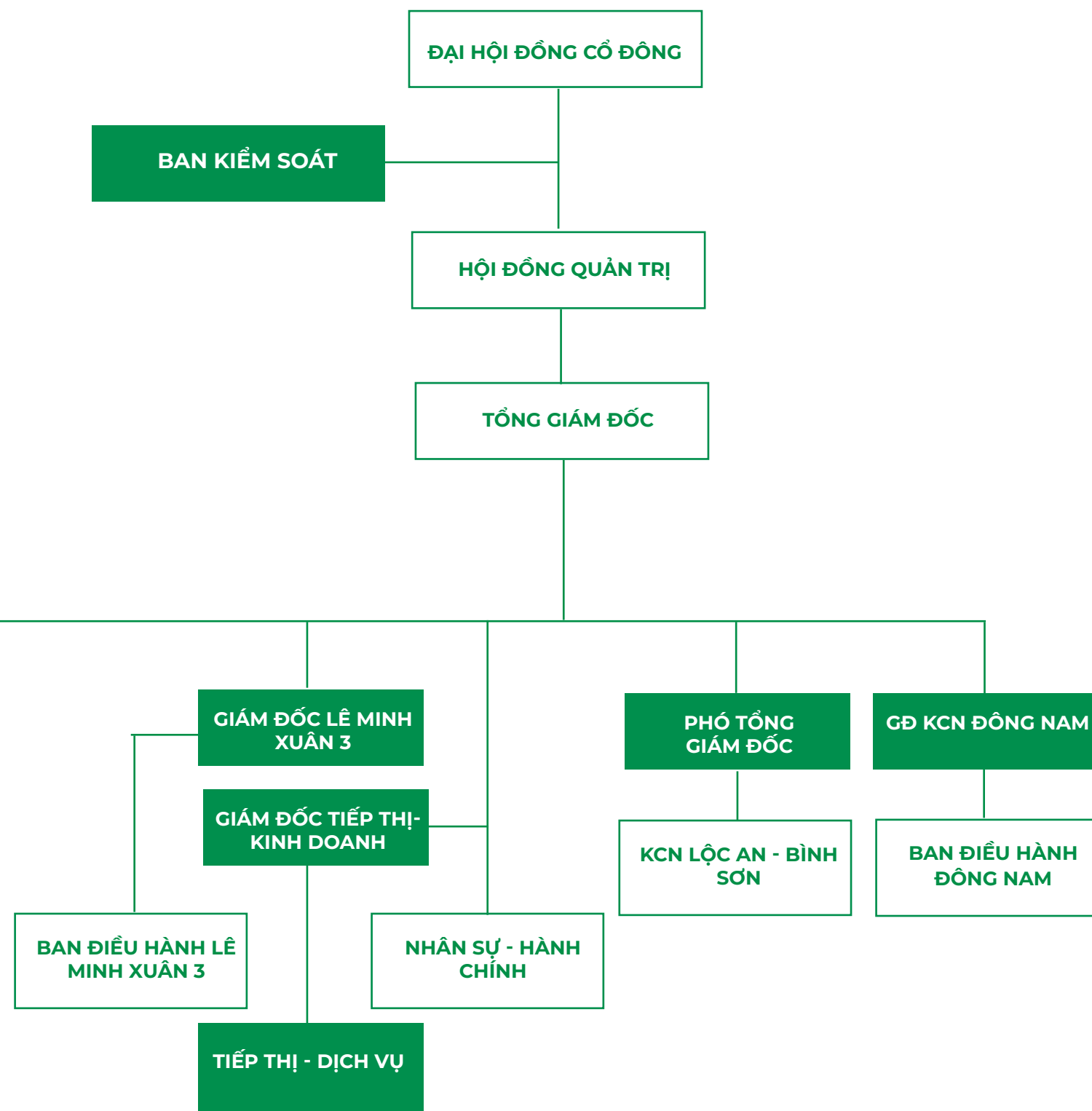
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

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 (ĐHĐCĐ) bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.
- Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan quản lý của Công ty, có quyền nhân danh Công ty quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- Ban kiểm soát phải chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát, giám sát tình hình tài chính, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý khác.
- Tổng Giám đốc là 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 thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG INCONTEC

Vốn điều lệ:	310.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	028 3892 8888
Lĩnh vực kinh doanh:	Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0313685048

CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN VRG LONG THÀNH

Vốn điều lệ:	400.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	Lô E, KCN Lộc An-Bình Sơn, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
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

CTCP ĐẦU TƯ VÀ TƯ VẤN XÂY DỰNG PHÚ AN THÀNH

Vốn điều lệ:	38.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	89A Hòa Hưng, Phường Hòa Hưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	028 39102423
Lĩnh vực kinh doanh:	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN, khu dân cư và dịch vụ tư vấn thiết kế xây dựng
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0303047367



CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔNG NAM

Vốn điều lệ:	10.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	67 Nguyễn Trọng Tuyển, Phường Cầu Kiệu, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	02837350039
Lĩnh vực kinh doanh:	Bán buôn, xuất khẩu mủ cao su thiên nhiên
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0312228049

CTCP ĐẦU TƯ CẢNG VÀ DỊCH VỤ LOGISTICS VRG THANH PHƯỚC

Vốn điều lệ:	495.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	Đường DC1, Tổ 17, Khu Phố Trâm Vàng 2, Phường Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Số điện thoại:	028 3999 1865
Lĩnh vực kinh doanh:	Quản lý hoạt động của Cảng Thanh Phước
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	3901168677

CTCP BAO BÌ SÀI GÒN

Vốn điều lệ:	85.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	621 Phạm Văn Chí, Phường Bình Tiên, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	0650 33775267
Lĩnh vực kinh doanh:	Sản xuất các sản phẩm nhựa và cao su
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0301714946

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON



CTCP PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ SÀI GÒN VRG

Vốn điều lệ:	100.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	(08) 38479375
Lĩnh vực kinh doanh:	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0313765487

CTCP ĐẦU TƯ VRG LONG ĐỨC

Vốn điều lệ:	325.000.000.000 đồng
Trụ sở chính:	Lô A, KCN Lộc An - Bình Sơn, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
Số điện thoại:	0903 935 072
Lĩnh vực kinh doanh:	Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp
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 Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	0903912977
Lĩnh vực kinh doanh:	Kinh doanh bất động sản
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0316099651



CÔNG TY LIÊN KẾT



CTCP KHOÁNG SẢN FICO TÂY NINH

Vốn điều lệ:	48.336.670.000 đồng
Trụ sở chính:	429/16 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Số điện thoại:	02862916579
Lĩnh vực kinh doanh:	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	0302234766

CTCP KHU CÔNG NGHIỆP NAM TÂN UYÊN

Vốn điều lệ:	239.999.800.000 đồng
Trụ sở chính:	Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam
Lĩnh vực kinh doanh:	Phát triển cơ sở hạ tầng của các KCN và khu dân cư
Giấy chứng nhận ĐKDN số:	3700621209



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU

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 hiện có, nâng cấp và mở rộng cơ sở hạ tầng, khai thác quỹ đất mới và thúc đẩy hiệu quả kinh doanh.



ĐẨY MẠNH CÁC HOẠT ĐỘNG TIẾP THỊ THU HÚT NHÀ ĐẦU TƯ

Thu hút thêm các nhà đầu tư vào thuê đất và thuê các diện tích xưởng. Đặc biệt, thu hút nguồn vốn FDI từ các nước Châu Âu, Nhật Bản và Hàn Quốc.



HOÀN THIỆN DỊCH VỤ, HẠ TẦNG VÀ TIỆN ÍCH

Công ty tập trung triển khai xây dựng các trạm biến áp 110KV ở KCN Phước Đông – Bời Lời 5 đưa vào vận hành trong năm 2026;

Hoàn thiện các cơ sở hạ tầng của khu B KCN Lê Minh Xuân 3 và nâng cấp các đường nội khu, đẩy mạnh xây dựng cơ sở hạ tầng;

Xây dựng và nâng cấp các hạ tầng có sẵn đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư



HOÀN THIỆN CÁC THỦ TỤC PHÁP LÝ

Cung cấp giấy nền tái định cư cho các hộ dân cư tại khu liên hợp Phước Đông – Bời Lời;

Công ty sẽ tập trung hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 đối với phần diện tích còn lại, đồng thời khẩn trương triển khai các thủ tục cần thiết để được Nhà nước bàn giao diện tích đất đã hoàn tất bồi thường trước đó, qua đó tạo quỹ đất sạch sẵn sàng thu hút và triển khai các dự án đầu tư mới.



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

TRUNG HẠN

- Dịch vụ cho thuê kho bãi đang được định hướng phát triển mạnh mẽ; vị trí của các KCN thuận lợi, nằm ở các trục giao thông trọng điểm và huyết mạch quốc gia;
- Đầu tư vào các mặt bằng bất động sản tiềm năng, góp phần tạo giá trị vững chắc cho tương lai;
- Phát triển KCN Phước Đông (giai đoạn 3) với quy mô 568,5 ha tại phường Gia Lộc, tỉnh Tây Ninh.
- Tăng cường hợp tác quốc tế, thu hút các dòng vốn FDI từ nước ngoài vào các khu công nghiệp đặc biệt là ngành nghề trọng điểm như công nghiệp phụ trợ và các ngành công nghệ cao;
- Tiếp tục cải thiện hệ thống quản lý chất lượng và hiệu quả kinh doanh, đảm bảo sự phát triển về giá trị, sự nghiệp và thu nhập cho nhân viên.

DÀI HẠN

- **Khẳng định vị thế doanh nghiệp phát triển khu công nghiệp hàng đầu Việt Nam**
Hướng tới mục tiêu trở thành đơn vị phát triển khu công nghiệp có quy mô và mạng lưới dẫn đầu cả nước. Công ty tập trung xây dựng hệ sinh thái dịch vụ đồng bộ, tối ưu và khép kín trong khu công nghiệp; đồng thời tiếp tục mở rộng quỹ đất và đầu tư tại các địa bàn có tiềm năng tăng trưởng cao, tạo nền tảng phát triển bền vững trong dài hạn.
- **Phát triển theo định hướng bền vững và công nghệ xanh**
Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ hiện đại trong quản lý và vận hành khu công nghiệp; tích hợp các giải pháp thân thiện môi trường nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên và giảm phát thải. Song song đó, Sài Gòn VRG tiếp tục triển khai các dự án năng lượng tái tạo như điện mặt trời, hệ thống xử lý chất thải và các mô hình khu công nghiệp xanh, đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường trong nước và quốc tế, phù hợp với xu thế phát triển bền vững toàn cầu.





CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Công ty tuân thủ các quy định của pháp luật về môi trường, thực hiện các biện pháp kiểm soát ô nhiễm không khí, nước và đất tại các KCN. Khẳng định vị trí tiên phong trong xây dựng KCN xanh và thông minh. Sài Gòn VRG đang dẫn tiếp cận ESG theo chuẩn quốc tế, phù hợp xu hướng của các nhà đầu tư FDI từ Nhật Bản, Hàn Quốc và Châu Âu.
- Không chỉ đầu tư hệ thống xử lý chất thải, Công ty hướng đến xây dựng mạng lưới tuần hoàn trong KCN, xử lý nước thải khép kín. Song với đó, Công ty đã đầu tư hệ thống điện năng lượng mặt trời, không chỉ nhằm bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng mà còn với mục tiêu.

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

- Công ty xem trách nhiệm xã hội và cộng đồng là một trong những mối quan tâm hàng đầu trong chiến lược phát triển bền vững. Sài Gòn VRG tập trung xây dựng mô hình KCN và đô thị vệ tinh, nơi mà người lao động có thể làm việc, sinh sống, tiêu dùng và học tập. Mô hình đem đến một hệ sinh thái xã hội bền vững, nơi mà cả chất lượng sản xuất và chất lượng cuộc sống cùng được nâng lên.
- Công ty tập trung thu hút các doanh nghiệp FDI công nghệ cao, góp phần thể thiện trách nhiệm xã hội và cộng đồng. Các dự án của Sài Gòn tạo được những giá trị lan tỏa, thể hiện văn hóa doanh nghiệp hướng đến sự phát triển chung của toàn nền kinh tế, gia tăng thu nhập và chất lượng cuộc sống tại địa phương cũng như thể hiện tiêu chuẩn về một KCN xanh – sạch – an toàn với môi trường và người lao động.

CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

NĂM 2025

Năm 2025, thị trường đất công nghiệp ở TP. Hồ Chí Minh có xu hướng chậm lại so với những năm trước do các lo ngại về chính sách thuế quan. Mỹ đã chính thức áp thuế 46% với một số ngành hàng từ Việt Nam như dệt may, da giày, gỗ, nhựa, cao su, đặc biệt đối với hàng hóa trung chuyển từ Trung Quốc. Tuy nhiên, đây lại là những mặt hàng trọng yếu sản xuất tại Việt Nam dẫn đến dòng vốn đăng ký đầu tư mới có dấu hiệu chững lại, giãn tiến độ triển khai. Tuy nhiên, thị trường nhà xưởng và nhà kho xây sẵn có những chuyển biến tích cực hơn so với cùng kỳ.

Tỷ lệ lấp đầy đạt 74% và 96% với các doanh nghiệp logistics và thương mại điện tử cho kho và xưởng xây sẵn (theo báo cáo của CBRE) Nguồn. Chính phủ Việt Nam đã tăng cường xúc tiến những dự án mới về công nghệ cao, các trung tâm nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới về AI, dự án ở các lĩnh vực bán dẫn, năng lượng và sản phẩm điện tử. Nhờ đó, nhu cầu về hạ tầng, nhà xưởng, tạo đà cho thị trường bất động sản KCN. Trong giai đoạn 2025 – 2030, dự kiến nguồn cung đất KCN dự kiến tăng mạnh với số lượng thành lập mới và mở rộng vượt 500 khu, tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất lớn.

TỔNG QUAN

Hoạt động kinh doanh của Sài Gòn VRG chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các yếu tố vĩ mô. Khi nền kinh tế toàn cầu có sự suy giảm, lãi suất và lạm phát biến động mạnh, các doanh nghiệp FDI thường hạn chế mở rộng quy mô và ngừng các kế hoạch mở rộng đầu tư vốn trong tương lai do chi phí tăng cao gây biến động đến nhu cầu thuê đất khu công nghiệp. Điều này dẫn đến tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp suy giảm và làm mất nguồn thu của các doanh nghiệp cho thuê. Áp lực lạm phát cùng dư địa duy trì lãi suất thấp đang dần được thu hẹp, doanh nghiệp phát triển các dự án bất động sản KCN đối mặt với rủi ro chi phí tài chính tăng trong khi sức cầu suy giảm. Các doanh nghiệp gặp rủi ro trong cân bằng nguồn vốn đầu tư, tốc độ triển khai và khả năng hấp thụ của thị trường trong bối cảnh các chi phí đầu vào ngày càng tăng.

BIỆN PHÁP

Trước những rủi ro nêu trên, Công ty tăng cường quản trị dòng tiền và kiểm soát các chi phí đầu vào kế hoạch chi phí đền bù phù hợp với từng giai đoạn kinh tế vĩ mô khác nhau. Sài Gòn VRG đã chủ động triển khai nhiều giải pháp thích ứng như đa dạng hóa cơ cấu khách hàng, tiếp cận những thị trường đối tác mới, mở rộng thu hút các nhà đầu tư đến từ nước ngoài như Hàn Quốc, Trung Quốc, Nhật Bản và Châu Âu.

Công ty triển khai các định hướng phát triển theo hướng chú trọng phân khúc nhà xưởng, kho bãi tiêu chuẩn quốc tế, tối ưu chi phí vận hành nhằm thu hút khách hàng mới đang có xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng. Tăng cường xúc tiến với các doanh nghiệp công nghệ cao, ít chịu ảnh hưởng của thuế quan và có mức độ đầu tư ổn định trong các giai đoạn thị trường gặp nhiều biến động. Song với đó, Công ty tiến hành lập các kế hoạch, định hướng kinh doanh mới phù hợp với tình hình kinh tế vĩ mô nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực lên dự án.



CÁC RỦI RO

RỦI RO PHÁP LUẬT

CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG đang hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) nên Công ty chịu ảnh hưởng nhiều về hệ thống pháp luật khác nhau từ Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật đầu tư và các quy định về chuyên ngành về xây dựng, môi trường và tài chính.

Trong bối cảnh có nhiều sự thay đổi về địa giới hành chính và đất đai năm 2025, Công ty phải đối mặt với các rủi ro nhất định về các thủ tục pháp lý liên quan. Sự thay đổi về địa giới hành chính tạo ra sự xáo trộn về các thủ tục thủ tục pháp lý và đấu mối quản lý tại các địa phương, gây khó khăn cho Công ty trong các thủ tục giải tỏa và công tác đền bù do sự thống nhất giữa các địa phương vẫn chưa chặt chẽ và thiếu sự đồng bộ. Để kiểm soát tốt các rủi ro này, Công ty chủ động liên hệ với các cơ quan ban hành để làm rõ các điểm chưa thông suốt và thảo luận về cách thức thực hiện các dự án đúng theo quy định mới. Công ty tập trung nghiên cứu các thay đổi có ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, kịp thời đưa ra các phương án chiến lược phù hợp.

Theo thông tư 68/2024/TT-BTC của Bộ Tài chính quy định về 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. Đối với năm 2026, Công ty phải công bố thông tin bắt thường, thông tin theo yêu cầu và thông tin các hoạt động khác bằng Tiếng Anh. Ngoài ra, Công ty cần thiết lập quy chế và thực thi giám sát chất lượng công bố thông tin đảm bảo tuân thủ theo quy định. Đây vừa là thử thách nhưng cũng là cơ hội để các Công ty tiếp cận với thị trường vốn quốc tế với chi phí thấp hơn nhờ minh bạch thông tin.

Nhằm đáp ứng theo quy định của pháp luật, Công ty đã chủ động tìm hiểu và đưa ra những phương án phù hợp để điều chỉnh các quy trình nội bộ phù hợp. Song với đó, đội ngũ nhân sự được đào tạo và nâng cao trình độ để hoàn thiện quy trình làm việc mới, đáp ứng yêu cầu xây dựng báo cáo tài chính và công bố thông tin doanh nghiệp bằng tiếng Anh.



RỦI RO KINH DOANH

Quy trình hoạt động của Công ty phải bao gồm nhiều giai đoạn lớn và phức tạp, có sự phụ thuộc lớn vào yếu tố pháp lý, hạ tầng cũng như sự phối hợp với các nhiều bên liên quan. Từng quy trình hoạt động đều có thể tiềm ẩn các rủi ro có thể ảnh hưởng đến tiến độ dự án cũng như kết quả hoạt động của Công ty

Đối với hoạt động đền bù và giải phóng mặt bằng, Công ty có thể gặp những rủi ro từ người dân và địa phương. Các khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định thường xuyên được điều chỉnh phù hợp với giá thị trường và tình hình kinh tế - xã hội, gây khó khăn cho việc định giá và thương lượng. Quá trình có thể bị kéo dài do sự không đồng thuận từ các bên liên quan, dẫn đến việc chậm tiến độ thực hiện của dự án.

Do đó, cần có sự phối hợp và thấu hiểu từ phía quản lý, tổ chức, nhà đầu tư và doanh nghiệp. Để tối thiểu hóa rủi ro từ những vấn đề giải phóng mặt bằng, Sài Gòn VRG theo dõi sát sao quy trình thực hiện, cập nhật kịp thời tiến độ và tiếp nhận các đóng góp và kiến nghị từ Chính quyền và người dân.



Trong điều kiện kinh tế các dòng vốn FDI đang chững lại, Công ty đối mặt với các rủi ro tìm kiếm khách hàng và đối tác mới gây ra tác động kép: khó mở rộng thị trường cũng như khó duy trì tốc độ tăng trưởng mục tiêu. Các doanh nghiệp nước ngoài đang e ngại đầu tư mở rộng, ảnh hưởng đến tỷ lệ lấp đầy của các dự án sẵn có, gia tăng áp lực lên chiến lược phát triển trung và dài hạn.

Đứng trước rủi ro này, Sài Gòn VRG đã chủ động rà soát các chiến lược tiếp thị, bán hàng, đẩy mạnh thu hút các doanh nghiệp trong nước, phát triển mối quan hệ sẵn có với các đối tác hiện hữu. Ngoài ra, Công ty chủ động triển khai đầu tư các hệ thống năng lượng tái tạo nhằm đáp ứng yêu cầu của dòng vốn FDI mới, tạo chiến lược tiếp cận tiềm năng.

CÁC RỦI RO

RỦI RO CẠNH TRANH

Với những tín hiệu thúc đẩy khả quan của các dự án FDI từ chính phủ, các Công ty hoạt động cùng lĩnh vực đầu tư và xây dựng khu công nghiệp cũng đẩy mạnh mở rộng quỹ đất, tăng cường thực hiện thêm các dự án mới và nâng cao cơ sở hạ tầng để khai thác tối đa những dòng vốn mới. Sài Gòn VRG có những rủi ro nhất định khi phải cạnh tranh từ các đối thủ khác trong ngành. Trong ngành đầu tư Bất động sản KCN, ưu thế thuộc về các doanh nghiệp có quỹ đất dồi dào, nền tảng tài chính vững chắc và không ngừng cải thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ trong tương lai. Sài Gòn VRG phải đối mặt với các rủi ro cạnh tranh từ đầu tư, phát triển hạ tầng các dự án bất động sản, chủ đầu tư đến cung cấp dịch vụ tiện ích.

Nhằm kiểm soát các rủi ro này, Công ty đã lựa chọn các vị trí kinh doanh chiến lược phù hợp với mục tiêu và nhóm khách hàng tiềm năng, đưa ra những chính sách tốt hơn để hỗ trợ các nhà đầu tư đồng thời duy trì mối quan hệ hợp tác đối với những khách hàng hiện tại, có sự hỗ trợ và quan tâm kịp thời đến những vấn đề của khách hàng. Ngoài ra, Sài Gòn VRG chủ động khảo sát và thực hiện các chính sách giá linh hoạt phù hợp với các nhóm và phân khúc khách hàng khác nhau nhằm nâng cao độ phủ thị trường. Công ty phát triển toàn diện trong khả năng cạnh tranh nhằm đáp ứng các nhu cầu đặc thù của nhà đầu tư, liên tục cập nhật những thay đổi và thị hiếu để giữ vững vị trí hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư bất động sản KCN.



RỦI RO MÔI TRƯỜNG VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Hoạt động đầu tư, xây dựng hạ tầng và triển khai vận hành tại các KCN gây ra các rủi ro liên quan đến môi trường và an toàn lao động. Các hoạt động san lấp mặt bằng, xây dựng nhà xưởng và lắp đặt hệ thống cung cấp tiện ích có thể gây ra ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường như ô nhiễm không khí, ô nhiễm nguồn nước, ô nhiễm tiếng ồn. Đồng thời, khi đưa vào vận hành, việc xử lý chất thải rắn và các chất thải từ sản xuất cũng tiềm ẩn các rủi ro đến môi trường. Nếu không được kiểm soát và quản lý chặt chẽ, Công ty có thể bị xử phạt về các hành vi gây ảnh hưởng đến hệ sinh thái tự nhiên, làm giảm uy tín và định vị thương hiệu.



Cũng chính vì thế, nhu cầu và kỳ vọng của các doanh nghiệp FDI và các nhà đầu tư cũng đang góp phần tạo ra sự thay đổi trong chiến lược quy hoạch và phát triển dự án của các Công ty đầu tư bất động sản khu công nghiệp. Điều này tạo ra những thách thức mới nhằm đáp ứng yêu cầu của nhà đầu tư cũng như xu thế của thế giới. Ngoài ra, Công ty còn phải chịu rủi ro từ tiêu chuẩn môi trường và trách nhiệm xã hội, yêu cầu tuân thủ các quy định của pháp luật và tiêu chuẩn quốc tế về các tác động đến môi trường như ô nhiễm đất, nước, không khí và hệ sinh thái khu vực. Do đó, áp lực từ việc liên tục cải thiện chất lượng hạ tầng kỹ thuật cũng như xử lý môi trường trong quá trình xây dựng và vận hành đòi hỏi Sài Gòn VRG phải gia tăng các chi phí đầu tư, ảnh hưởng đến biên lợi nhuận trong ngắn và trung hạn.

Vấn đề an toàn cho người lao động cũng được chú trọng trong quá trình thi công công trình và vận hành các hệ thống tiện ích. Do đó, Sài Gòn VRG đã triển khai các hệ thống xử lý chất thải trên các KCN, ứng dụng các khoa học công nghệ nhằm giảm thiểu áp lực xả thải ra môi trường tự nhiên, liên tục cải thiện chất lượng hạ tầng kỹ thuật cũng như xử lý hệ sinh thái trong quá trình xây dựng và vận hành. Song với đó, với mục tiêu đảm bảo sự an toàn cho người lao động, Công ty đưa ra bộ quy tắc chuẩn áp dụng cho toàn bộ nhân viên làm việc, cung cấp các trang thiết bị bảo hộ đủ tiêu chuẩn, thường xuyên diễn tập các tình huống tai nạn hướng dẫn người lao động.

CÁC RỦI RO

RỦI RO KHÁC

Quy trình thực hiện dự án của Công ty cần có sự phối hợp của nhiều bên liên quan, đòi hỏi Công ty cần quản trị các rủi ro về quản lý, nhân sự, môi trường. Với đặc thù thời gian thực hiện dự án dài có thể sẽ xảy ra vấn đề thiếu hụt nhân sự chuyên môn cao, biến động nguồn lao động cũng như những bất đồng thông tin giữa Ban Tổng Giám đốc và ban quản lý. Ngoài ra, sự tác động từ môi trường và thời tiết như thiên tai cũng ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình thi công và chi phí đầu tư.

Để giải quyết các rủi ro trên, Công ty đã đưa ra những phương án cụ thể nhằm đánh giá và kiểm soát các mức độ rủi ro, đưa ra các phương án phù hợp. Thứ nhất, Công ty chuẩn bị những quy định riêng biệt để điều chỉnh từng đối tượng liên quan. Ban Tổng Giám đốc, Ban quản lý và nhân viên trao đổi công việc và tiến độ định kỳ, đưa ra các nhận xét và góp ý, triển khai làm việc dưới sự giám sát của các bên để giảm thiểu sự bất đồng và sai lệch. Thứ hai, Sài Gòn VRG chú trọng đào tạo đội ngũ nhân sự, ứng dụng khoa học công nghệ nhằm giảm sự phụ thuộc vào lao động con người, đẩy nhanh quá trình thực hiện, nâng cao mô hình làm việc và phát triển theo xu hướng bền vững. Ngoài ra, Công ty đã hoàn thiện các kế hoạch thi công cụ thể, giảm sự đình trệ do bão lũ, thiên tai, đưa ra các phương án dự phòng trong điều kiện thời tiết không thuận lợi, nhằm có các kịch bản ứng phó phù hợp.





TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

- 40 Tình hình hoạt động kinh doanh
- 48 Tổ chức và nhân sự
- 58 Tình hình đầu tư, thực hiện dự án
- 64 Tình hình tài chính
- 70 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 74 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

DOANH THU THUẦN

7.553.091 triệu đồng

TĂNG TRƯỞNG

110,33%

Năm 2025, CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG ghi nhận tổng doanh thu thuần đạt 7.553.091 triệu đồng, tăng 110,33% so với mức 6.845.884 triệu đồng của năm 2024. Mức tăng trưởng này đánh dấu sự tăng trưởng ổn định của Công ty trong nhiều năm liền dù bối cảnh thị trường và nền kinh tế còn nhiều biến động. Các mảng kinh doanh của Công ty đều hoạt động ổn định cũng như ghi nhận sự tăng trưởng ấn tượng. Trong năm qua, doanh thu tăng trưởng tích cực nhờ vào việc bàn giao Khu dân cư Thuận Lợi và bàn giao nhà phố tại dự án Phước Đồng New City.



Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Doanh thu thuần	Năm 2024	Năm 2025	% Năm 2025/ Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Tỷ trọng 2025
-----	-----------------	----------	----------	-------------------------	------------------	------------------

BÁO CÁO HỢP NHẤT

1	DT cung cấp dịch vụ tiện ích điện, nước KCN	6.547.507	6.993.511	106,81%	83,93%	81,36%
2	DT cho thuê nhà xưởng và cung cấp dịch vụ tiện ích khác trong KCN	530.715	625.549	117,87%	6,80%	7,28%
3	DT cho thuê lại đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	389.257	427.626	109,86%	4,99%	4,97%
4	DT bán bất động sản	730	220.254	30.171,78%	0,01%	2,56%
5	DT cung cấp dịch vụ vận chuyển	141.637	182.675	128,97%	1,82%	2,13%
6	DT bán hàng hoá và thành phẩm	114.458	110.080	96,18%	1,47%	1,28%
7	DT bán hàng hoá và thành phẩm	46.482	29.262	62,95%	0,60%	0,34%
8	DT khác	30.371	7.269	23,93%	0,39%	0,08%
Tổng cộng		7.801.157	8.596.226	110,19%	100%	100%

BÁO CÁO RIÊNG LẺ

1	DT cung cấp điện, nước KCN	6.161.378	6.543.113	106,20%	90,00%	86,63%
2	DT cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng	263.586	297.605	112,91%	3,85%	3,94%
3	DT bán hàng	300	21	7,05%	0,00%	0,00%
4	DT bán bất động sản	730	220.254	30.171,78%	0,01%	2,92%
5	DT cung cấp dịch vụ tiện ích KCN khác	419.889	492.098	117,20%	6,13%	6,52%
Tổng cộng		6.845.884	7.553.091	110,33%	100%	100%

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CUNG CẤP ĐIỆN, NƯỚC KHU CÔNG NGHIỆP

6.543.113 triệu đồng
CHIẾM TỶ TRỌNG
86,3%

Cơ cấu doanh thu năm 2025 tiếp tục tập trung chủ yếu vào hoạt động cung cấp điện, nước trong khu công nghiệp, đạt 6.543.113 triệu đồng, tăng 6,2% so với năm trước và chiếm 86,63% tổng doanh thu, chủ yếu nhờ vào việc hưởng lợi từ giá điện tăng, ghi nhận giá trị tuyệt đối tăng. Ngoài ra, hệ thống điện mặt trời áp mới cũng đã góp phần tích cực vào doanh thu. Đây vẫn là nguồn thu chủ lực, mang tính ổn định và bền vững.

CUNG CẤP DỊCH VỤ TIỆN ÍCH KHU CÔNG NGHIỆP

492.908 triệu đồng
TỶ LỆ LẤP ĐẦY NHÀ XƯỞNG
>95%

Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp tăng từ 419.899 triệu đồng lên 492.098 triệu đồng, phản ánh xu hướng tăng trưởng tích cực trong hoạt động kinh doanh dịch vụ phụ trợ. Sự gia tăng này cho thấy khi tỷ lệ lấp đầy nhà xưởng được cải thiện trên 95%, nhu cầu sử dụng các dịch vụ như cung cấp hơi, xử lý nước thải và các tiện ích hạ tầng kỹ thuật ghi nhận sự tăng trưởng. Qua đó, mảng dịch vụ tiện ích không chỉ hỗ trợ hoạt động của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp mà còn đóng góp ngày càng rõ nét vào doanh thu và hiệu quả kinh doanh chung của Công ty.



CHO THUÊ ĐẤT ĐÃ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG

297.605 triệu đồng
TĂNG TRƯỞNG
112,91%

Doanh thu từ cho thuê đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận mức tăng trưởng 112,91%, đạt 297.605 triệu đồng trong năm 2025. Kết quả này phản ánh nhu cầu thuê đất công nghiệp vẫn duy trì tích cực, đồng thời cho thấy hiệu quả trong việc khai thác quỹ đất đã hoàn thiện hạ tầng của Công ty. Tỷ lệ lấp đầy các nhà xưởng và diện tích đất cho thuê được khai thác tối đa công suất. Năm 2025, Sài Gòn VRG cho thuê gần được 29ha, hoàn thành 64% kế hoạch và giá thuê KCN đi ngang so với mức cuối năm 2024. Sài Gòn VRG đã mở bán khoảng 205 căn nhà phố tại dự án Phước Đông New City giai đoạn 2 với tỷ lệ hấp thụ cao ghi nhận doanh thu 220 tỷ đồng.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH CHO THUÊ ĐẤT

DIỆN TÍCH ĐÃ CHO THUÊ

1.504/2.440

Tổng diện tích các khu công nghiệp do Sài Gòn VRG quản lý hiện đạt hơn 3.200 ha, trong đó diện tích thương phẩm ước khoảng 2.440 ha. Diện tích đã cho thuê ghi nhận trên 1.500 ha, trong khi quỹ đất còn lại khoảng hơn 930 ha. Phần diện tích còn lại này cơ bản đáp ứng điều kiện để tiếp nhận các dự án đầu tư mới, qua đó tạo dư địa cho hoạt động thu hút đầu tư trong thời gian tới, phù hợp với kế hoạch và định hướng phát triển của Công ty.

Về tỷ lệ lấp đầy, một số khu công nghiệp ghi nhận kết quả khả quan, tiêu biểu như Khu công nghiệp Phước Đông – Khu A đạt trên 97%, Khu công nghiệp Đông Nam đạt khoảng 89% và Khu công nghiệp Lộc An – Bình Sơn đạt gần 68%. Đối với Khu công nghiệp Phước Đông – Khu B và Khu công nghiệp Lê Minh Xuân 3, tỷ lệ lấp đầy hiện vẫn ở mức thấp hơn, cho thấy các khu công nghiệp này vẫn còn dư địa để tiếp tục thu hút đầu tư và phát triển trong thời gian tới, phù hợp với kế hoạch kinh doanh của Công ty.

STT	Khu công nghiệp	Tổng diện tích (ha)	Diện tích thương phẩm (ha)	Diện tích còn lại (ha)	Diện tích đã cho thuê (ha)	Tỷ lệ lấp đầy (%)	KH cho thuê năm 2025 (ha)	TH cho thuê năm 2025 (ha)
1	Lê Minh Xuân 3	231,30	155,75	97,7	58,1	37%	5	8,4
2	Phước Đông (Khu A)	1.014,10	814,03	24,13	789,9	97,04%	30	16,7
3	Phước Đông (Khu B)	1.175,00	903,74	678,2	225,58	24,96%		
	Giai đoạn 2		509,41	283,8	225,58	44,28%		
	Giai đoạn 3		394,33	394,2	-	0%		
4	Đông Nam	286,80	206,46	21,47	184,76	89%	5	1,5
5	Lộc An – Bình Sơn	497,80	360,58	115,5	245,12	67,98%	5	2
	Tổng cộng	3.204,90	2.440,60	937,1	1.503,50	61,60%	45	28,6

TÌNH HÌNH CHO THUÊ NHÀ XƯỞNG

Hiện nay, tổng diện tích đất nhà xưởng tại ba khu công nghiệp gồm KCN Đông Nam, KCN Lê Minh Xuân 3 và KCN Phước Đông đạt khoảng 349.849 m², trong đó diện tích nhà xưởng sẵn sàng cho thuê là 160.478 m². Trong năm 2025, kế hoạch cho thuê được đặt ra là 25.850 m², tuy nhiên kết quả thực hiện đạt 14.270 m², tương ứng hơn 55% kế hoạch năm. Lũy kế diện tích nhà xưởng đã cho thuê tại các khu công nghiệp đạt 145.018 m², tương ứng tỷ lệ lấp đầy bình quân 90,37%, cho thấy nhu cầu thuê nhà xưởng vẫn duy trì ở mức tích cực.

KCN ĐÔNG NAM

Tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng 79.989 m², trong đó 39.841 m² nhà xưởng đã xây dựng và sẵn sàng cho thuê. Trong năm 2025, khu công nghiệp này đặt kế hoạch cho thuê 6.830 m² và đã thực hiện được 5.830 m², nâng tổng diện tích đã cho thuê lên 38.841 m², tương ứng tỷ lệ lấp đầy 97,49%, gần như khai thác tối đa quỹ nhà xưởng hiện hữu.

KCN LÊ MINH XUÂN 3

Tổng diện tích đất xây dựng nhà xưởng 165.219 m², với 66.359 m² sẵn sàng cho thuê. Trong năm 2025, khu công nghiệp này dự kiến xây dựng thêm 14.000 m² nhà xưởng, đồng thời đặt kế hoạch cho thuê 9.720 m² và đã thực hiện được 8.440 m². Lũy kế diện tích đã cho thuê đạt 53.999 m², tương ứng tỷ lệ lấp đầy 81,37%. Đây là khu công nghiệp còn nhiều dư địa để tiếp tục khai thác và thu hút khách thuê trong thời gian tới.

KCN PHƯỚC ĐÔNG

Tổng diện tích nhà xưởng 104.641 m², với 54.278 m² sẵn sàng cho thuê. Lũy kế diện tích đã cho thuê đạt 52.178 m², tương ứng tỷ lệ lấp đầy 96,13%, cho thấy hiệu quả khai thác nhà xưởng ở mức cao và ổn định.

STT	Nhà xưởng	DT đất (m2)	DT sẵn sàng cho thuê (m2)	KH cho thuê năm 2025	TH cho thuê năm 2025	Lũy kế diện tích đã cho thuê (m2)	Tỷ lệ lấp đầy
1	KCN Đông Nam	79.989	39.841	6.830	5.830	38.841	97,49%
2	KCN Lê Minh Xuân 3	165.219	66.359	9.720	8.440	53.999	81,37%
3	KCN Phước Đông	104.641	54.278	9.300	-	52.178	96,13%
	Tổng cộng	349.849	160.478	25.850	14.270	145.018	90,37%

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

TỔNG DOANH THU

154,07%
kế hoạch

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

179,61%
kế hoạch

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

1.092.322
triệu đồng

Năm 2025, CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG ghi nhận kết quả kinh doanh vượt xa kế hoạch đề ra và tiếp tục duy trì đà tăng trưởng so với năm 2024. Tổng doanh thu đạt 7.553.091 triệu đồng, tăng 110,33% so với năm 2024 và hoàn thành 154,07% kế hoạch năm. Lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt 1.346.225 triệu đồng, tăng 113,24% so với năm 2024 và hoàn thành 179,61% kế hoạch năm.

Quy mô doanh thu được mở rộng cùng với biên lợi nhuận được duy trì ở mức tích cực, Sài Gòn VRG đã từng bước nâng cao khả năng kiểm soát chi phí và tối ưu hóa cơ cấu doanh thu và cải thiện hiệu quả hoạt động. Ngoài ra, lợi nhuận sau thuế đạt 1.092.322 triệu đồng, tăng 110,53% so với cùng kỳ và hoàn thành 182,17% so với kế hoạch năm. Kết quả này tiếp tục khẳng định nền tảng tài chính vững chắc và khả năng hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu, tạo tiền đề thuận lợi cho chiến lược phát triển trong giai đoạn tiếp theo của Công ty.

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Khoản mục	KH 2025	TH 2025	TH 2024	%TH 2024/ KH 2024	%TH 2025/ TH 2024	%TH 2025/ KH 2025
BÁO CÁO HỢP NHẤT							
1	Tổng doanh thu	5.657.382	8.598.287	7.804.642	152,10%	110,17%	151,98%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.040.693	1.838.524	1.571.740	166,51%	116,97%	176,66%
3	Lợi nhuận sau thuế	832.554	1.467.088	1.278.834	169,35%	114,72%	176,22%
BÁO CÁO RIÊNG LẺ							
1	Tổng doanh thu	4.902.476	7.553.091	6.845.884	153,95%	110,33%	154,07%
2	Lợi nhuận trước thuế	749.541	1.346.225	1.188.814	174,86%	113,24%	179,61%
3	Lợi nhuận sau thuế	599.633	1.092.322	988.240	181,70%	110,53%	182,71%

TÌNH HÌNH THỰC HIỆN SO VỚI KẾ HOẠCH

Thành công vượt bậc trong năm 2025 là kết quả của sự lãnh đạo đúng đắn, định hướng chiến lược kịp thời của Ban Lãnh đạo cùng với tinh thần trách nhiệm, sự nỗ lực không ngừng của toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty. Đồng thời, sự tin tưởng, đồng hành của khách hàng và đối tác đã góp phần quan trọng tạo nên nền tảng tăng trưởng vững chắc cho doanh nghiệp. Năm 2025 không chỉ đánh dấu việc hoàn thành vượt xa các chỉ tiêu kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận, mà còn khẳng định năng lực quản trị, sức mạnh nội tại và khả năng thích ứng linh hoạt của Sài Gòn VRG trước những biến động của thị trường. Kết quả đạt được là minh chứng rõ nét cho tiềm năng phát triển bền vững và triển vọng tích cực của Công ty trong các giai đoạn tiếp theo.





TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Lữ Thanh Nhã	Tổng Giám Đốc	18.306.546	7,56%
2	Ông Nguyễn Thanh Tùng	TV HĐQT/ Phó Tổng giám đốc	4.260.703	1,76%
3	Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng giám đốc	1.075.187	0,44%
4	Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng giám đốc	655.432	0,27%
5	Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng giám đốc	1.099.565	0,45%
6	Ông Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng	60.695	0,03%

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

01 **ÔNG LƯU THANH NHÃ - TỔNG GIÁM ĐỐC**

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC

Nơi sinh	: An Giang	Ông Lưu 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 làm việc tại Sài Gòn VRG, ông có kinh nghiệm làm việc tại ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) và Công ty công nghiệp. Thông qua những kinh nghiệm được tích lũy trong quá trình làm việc, ông đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc Sài Gòn VRG trong nhiều năm liền, trở thành một người không thể thiếu trong quá trình phát triển của Công ty.
Ngày sinh	: 10/02/1981	
Quốc tịch	: Việt Nam	
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Kinh tế	

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

2007 – 2008	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 CÔNG TY

Tổng giám đốc Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Chủ tịch HĐQT - CTCP Đầu tư VRG Long Đức

Chủ tịch HĐQT - CTCP Cảng và Dịch vụ Logistics Thanh Phước

Chủ tịch HĐQT - CTCP Phát triển Dịch vụ Sài Gòn VRG

Chủ tịch HĐQT - CTCP Xây dựng Incontec

Thành viên HĐQT - CTCP Bao Bì Sài Gòn

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

18.306.546 cổ phần, tương đương 7,56% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Trần Dư Khánh – Cha vợ - 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Võ Thị Dung – Mẹ vợ - 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Trần Thế Phụng – Vợ - Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

02 **ÔNG NGUYỄN THANH TÙNG - TV HĐQT - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC

Nơi sinh	: Tp. Hồ Chí Minh	Ông Nguyễn Thanh Tùng tốt nghiệp Đại học Kinh tế Tp. Hồ Chí Minh chuyên ngành Tài chính – Ngân hàng và sở hữu bằng Thạc sĩ Kinh tế. Ông có kinh nghiệm làm việc tại Công ty Đầu tư và Xây dựng. Sau đó, ông được bổ nhiệm làm Thanh viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Sài Gòn VRG đồng thời giữ chức Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bao bì Sài Gòn. Ông là một trong những thành viên quan trọng trong ban lãnh đạo và sự phát triển của Công ty.
Ngày sinh	: 18/03/1982	
Quốc tịch	: Việt Nam	
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Kinh tế	

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

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

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Thành viên Hội đồng Quản trị / Phó Tổng Giám đốc Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Tổng Giám đốc - CTCP Đầu Tư VRG Long Đức

Tổng Giám đốc - CTCP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành

Chủ tịch HĐQT - CTCP Bao Bì Sài Gòn

Thành viên HĐQT - CTCP Cảng và Dịch vụ Logistics Thanh Phước

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

4.260.703 cổ phần, tương đương 1,76% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Nguyễn Tấn Thành – Cha - Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Ôn Thị Kim Cúc – Mẹ - Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Đinh Thị Kim Hiếu – Vợ - Năm giữ 14.132 cổ phần, tương đương 0,006% vốn điều lệ.

Đinh Xuân An – Cha vợ - Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

Nguyễn Thị Kim Anh – Mẹ vợ - Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

03

ÔNG TRẦN NGỌC VÂN - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC

Nơi sinh	: Bến Tre	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.
Ngày sinh	: 08/03/1974	
Quốc tịch	: Việt Nam	
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Kinh tế	

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 CÔNG TY

Phó Tổng Giám đốc Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT - CTCP Phát Triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

1.075.187 cổ phần, tương đương 0,44% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Đỗ Thị Minh Hằng – Vợ - 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

04

ÔNG ĐẶNG ANH HÀO - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC

Nơi sinh	: Nam Định	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.
Ngày sinh	: 26/10/1973	
Quốc tịch	: Việt Nam	
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Đông Á Học	

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

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

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Phó Tổng Giám đốc Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT - CTCP Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

655.432 cổ phần, tương đương 0,27%

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Phạm Thị Thu Trang – Vợ - Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

05 **ÔNG PHAN QUỐC THẮNG - PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC

Nơi sinh	: Quảng Ngãi	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.
Ngày sinh	: 06/11/1978	
Quốc tịch	: Việt Nam	
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Kinh tế	

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

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

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

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 NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

1.099.565 cổ phần, tương đương 0,45% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Phạm Thị Lệ Minh – Vợ – Nắm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

06 **ÔNG NGUYỄN THÀNH ĐẠT - KẾ TOÁN TRƯỞNG**

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC

Nơi sinh	: Bình Phước	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.
Ngày sinh	: 21/12/1992	
Quốc tịch	: Việt Nam	
Trình độ chuyên môn	: Master of Economics	

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

07/2022 - Hiện tại Kế toán trưởng Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Kế toán trưởng Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Bao Bì Sài Gòn

Trưởng Ban kiểm soát – CTCP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

60.695 cổ phần, tương đương 0,03% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Không có

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

Không có

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tại ngày 31/12/2025

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
A	Theo trình độ		
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	109	21,29%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	100	19,53%
3	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	303	59,18%
4	Lao động phổ thông		
B	Theo tính chất hợp đồng lao động		
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	1	0,19%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	438	85,55%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	73	14,26%
C	Theo giới tính		
1	Nam	437	85,35%
2	Nữ	75	14,65%
	Tổng cộng	512	100%

THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	457	496	503	512
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	12.224.761	13.362.624	13.721.024	13.880.538

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

VỀ ĐÀO TẠO

Công ty tập trung xây dựng đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, trình độ cao, nhiệt huyết để đáp ứng với nhu cầu phát triển mạnh mẽ và đổi mới sáng tạo. Với đặc thù công việc trong lĩnh vực bất động sản KCN, Sài Gòn VRG đòi hỏi nhân sự phải am hiểu về thị trường pháp lý, chủ động tìm kiếm và tham gia các khóa học đào tạo nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và quản trị doanh nghiệp. Không chỉ đào tạo về kỹ năng làm việc, Công ty mong muốn nhân viên phát triển cả về đạo đức nghề nghiệp và cuộc sống.

MÔI TRƯỜNG CÔNG VIỆC

Môi trường làm việc của Công ty chuyên nghiệp, năng động, tạo cơ hội phát triển toàn diện cho nhân viên. Công ty đề cao sự công bằng và bình đẳng, người lao động có cơ hội thể hiện năng lực và đóng góp của mình cho Công ty. Ban Tổng Giám đốc, ban quản lý quan tâm, chia sẻ với nhân viên những khó khăn, hỗ trợ công việc. Đồng thời, cũng sẽ đưa ra những đánh giá giúp người lao động phát triển toàn diện.

AN TOÀN, BẢO HỘ LAO ĐỘNG

An toàn lao động là ưu tiên hàng đầu. Sài Gòn VRG đưa ra quy trình an toàn lao động cho nhân viên, yêu cầu tuân thủ chặt chẽ và có hoạt động giám sát thường xuyên nhằm bảo vệ sức khỏe và tính mạng của người lao động. Công ty trang bị đầy đủ quần áo bảo hộ, mũ, giày, găng tay và áo phản quang. Ngoài ra, Công ty thực hiện công tác diễn tập phòng cháy chữa cháy theo

VỀ TUYỂN DỤNG

Công ty ưu tiên lựa chọn các ứng viên đã có kinh nghiệm trong quản lý dự án, đầu tư hạ tầng và phát triển quỹ đất. Ngoài ra, Công ty cũng có những chương trình dành cho sinh viên mới tốt nghiệp từ các trường đại học uy tín, nhằm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao và phát triển lâu dài cùng Công ty

VỀ LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI, ĐÃI NGỘ

Phúc lợi dành cho người lao động luôn được Công ty quan tâm và tạo những điều kiện tốt nhất. Công ty thực hiện khen thưởng kịp thời đối với những nhân viên có những thành tích lao động xuất sắc cũng như có những sáng kiến đóng góp cho sự phát triển của hoạt động sản xuất kinh doanh. Không chỉ vậy, Công ty tổ chức các chương trình hoạt động văn hóa, nghệ thuật, thể thao và du lịch định kỳ nhằm nâng cao đời sống tinh thần. Sài Gòn VRG đưa ra lộ trình thăng tiến rõ ràng cho nhân viên từ khi bắt đầu, luôn công nhận mọi nỗ lực và đóng góp của nhân viên.

quy định của Nhà nước, thường xuyên kiểm tra và nâng cấp các thiết bị phòng, báo cháy; có nội quy an toàn trong các khu vực làm việc; có nhân viên y tế túc trực 24/24 để phòng sự cố bất thường xảy ra. Công ty cung cấp bảo hiểm tai nạn lao động và thực hiện các hỗ trợ tài chính khi tai nạn xảy ra nhằm san sẻ khó khăn với nhân viên.

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

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG NAM

● **VỊ TRÍ DỰ ÁN:** Tỉnh lộ 8, xã Bình Mỹ, Tp. HCM

● **QUY MÔ:** 342 ha

● **TỶ LỆ LẤP ĐẦY:**

- Tổng số diện tích đã chi tiền bồi thường đạt trên 98%; diện tích đất thương phẩm đã cho thuê đạt 88,7%.
- Diện tích nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Đông Nam đã đạt 38.841 m² trên tổng số 39.841 m, tương đương tỷ lệ lấp đầy 97%.
- Đến nay, KCN Đông Nam đã thu hút được 44 nhà đầu tư với tổng số vốn đầu tư là 1,75 tỷ USD. Số lượng lao động đang làm việc trong KCN khoảng 18.600 lao động. Tổng kim ngạch xuất – nhập khẩu đạt khoảng 2,2 tỷ USD.



● **TÌNH HÌNH XÂY DỰNG:**

- Xây dựng và hoàn thiện hạ tầng giao thông còn lại của khu công nghiệp để thu hút đầu tư cho phần diện tích cho thuê đất còn lại;
- Duy tu và nâng cấp các dịch vụ tiện ích như khu chợ, nhà hàng, cây xăng nhằm phục vụ đời sống công nhân trong khu công nghiệp;
- Đường 14 (chiều dài quy hoạch 783 m, lộ giới 29 m) đang được tiếp tục triển khai thi công, góp phần từng bước hoàn thiện mạng lưới giao thông nội khu;
- Một số tuyến đường chưa triển khai đầu tư xây dựng, bao gồm đường N7 (đoạn 2), N1, D2, D12, và đường vào bến bãi. Các tuyến đường này sẽ được xem xét triển khai trong các giai đoạn tiếp theo, phù hợp với tiến độ đầu tư chung của Khu công nghiệp;

● **TÌNH HÌNH TIẾP THỊ:**

- Đẩy mạnh công tác tiếp thị để thu hút các nhà đầu tư vào thuê đất và thuê đất các diện tích xưởng còn lại đã xây sẵn.

KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN 3

● **VỊ TRÍ DỰ ÁN:** Đường Trần Văn Giàu, xã Bình Lợi, Tp. HCM

● **QUY MÔ:** 311 ha

● **TỶ LỆ LẤP ĐẦY:**

- Tỷ lệ cho thuê đạt trên 37,3% trên tổng diện tích thương phẩm. Các công trình dịch vụ tiện ích, 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.
- KCN LMX3 đã thu hút được 44 nhà đầu tư với tổng số vốn đầu tư là 252 triệu USD, tổng số lượng lao động làm việc trong KCN khoảng 2.200 người.



● **TÌNH HÌNH XÂY DỰNG:**

- Một số tuyến đường chính đang được triển khai theo đúng quy hoạch. Cụ thể, đường D1B (chiều dài 708 m, lộ giới 25 m), N4A (chiều dài 1.015 m, lộ giới 16,5 m) và N5A (chiều dài 1.007 m, lộ giới 16,5 m) hiện đang được triển khai thi công trong năm 2025, góp phần từng bước hoàn thiện mạng lưới giao thông nội khu
- Nhiều tuyến đường đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh bao gồm đường D3C, D6B, D7, N4B, N5B, N6, N7B và đường NK, với tổng chiều dài đã xây dựng phù hợp với quy hoạch được phê duyệt.
- Đóng điện trạm điện 110KV Lê Minh Xuân 2 để phục vụ nhu cầu cho các doanh nghiệp trong khu.
- Công ty đã đầu tư xây dựng thêm 14.000 m² nhà xưởng KCN LMX3 hoàn thành vào cuối năm 2025, qua đó sẵn sàng đáp ứng nhu cầu thuê của các nhà đầu tư trong năm 2026 và các giai đoạn tiếp theo

● **TIỆN ÍCH:**

- Nước thải sản xuất được thu gom và xử lý tập trung tại trạm nội khu với công suất 6.000 m³/ngày-đêm
- Nhà xưởng/kho xây sẵn với diện tích thuê từ 680 m²

● **TÌNH HÌNH TIẾP THỊ:**

- Đẩy mạnh công tác tiếp thị nhằm thu hút các khách hàng thuê đất, thuê nhà xưởng tại KCN Lê Minh Xuân 3.

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

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU CÔNG NGHIỆP - ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ PHƯỚC ĐÔNG – BỒI LỜI

● **VỊ TRÍ DỰ ÁN:** DT782, khu phố Phước Đức B, Phường Gia Lộc, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

● **QUY MÔ:** 2.189,11 ha

● **TỶ LỆ LẤP ĐẦY:**

- Tình hình đền bù giải phóng mặt bằng KCN Phước Đông giai đoạn 3: Công ty đã tổ chức chỉ trả cho 694/759 hộ (đạt tỷ lệ 91,4%) với diện tích bồi thường là 507,4/568,5 ha (đạt tỷ lệ 89,25%). Tổng số tiền Công ty đã chỉ trả cho các hộ dân thông qua Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Trảng Bàng là: 2.178 tỷ đồng đạt tỷ lệ 93,1% tổng kinh phí bồi thường.
- KCN Phước Đông đã thu hút được 60 nhà đầu tư với tổng số vốn đầu tư là 5,78 tỷ USD. Số lao động trong KCN Phước Đông khoảng 64.000 người, tổng kim ngạch xuất - nhập khẩu đạt 8,15 tỷ USD



● **TÌNH HÌNH XÂY DỰNG:**

- Nhiều tuyến đường đang được tiếp tục thi công, bao gồm Đường N4, Đ1, các đoạn còn lại của Đường Đ4, Đ6 (đoạn 2 và đoạn 3) và Đường Đ7 (đoạn 1 và đoạn 3), nhằm từng bước hoàn thiện mạng lưới giao thông nội khu.
- Công ty đã khởi công xây dựng Trạm điện 110kV Phước Đông – Bồi Lồi 5 nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu sử dụng điện của các khách hàng hiện hữu, đồng thời tăng cường năng lực cung cấp điện phục vụ các khách hàng thuê mới trong thời gian tới.
- Xây dựng, phát triển khu đô thị để phục vụ công nhân và nhà đầu tư

● **TÌNH HÌNH TIẾP THỊ:**

- Khu dân cư Thuận Lợi: Tổng số căn nhà đã xây dựng hoàn thiện là 382 căn, tổng số căn lũy kế đã bán là 311 căn, các căn nhà còn lại đang sử dụng để cho các chuyên gia và công nhân làm việc trong Khu công nghiệp thuê.

● **TIỆN ÍCH:**

- Hệ thống điện sản xuất được đảm bảo cung cấp ổn định thông qua mạng lưới các trạm biến áp nội khu.
- Hệ thống nước sạch được cung cấp từ các nhà máy xử lý nội khu, đảm bảo đáp ứng đầy đủ và kịp thời nhu cầu sử dụng của các doanh nghiệp.
- Nguồn nước thô ổn định được dẫn từ hệ thống Kênh Đông, sẵn sàng phục vụ các hoạt động sản xuất và xử lý.
- Hệ thống xử lý nước thải được đầu tư xây dựng trong nội khu, đảm bảo năng lực tiếp nhận và xử lý toàn bộ lượng nước thải phát sinh theo tiêu chuẩn.
- Tại Khu A KCN, phần lớn các tuyến đường trục chính đã được hoàn thành và đưa vào sử dụng, góp phần đáp ứng nhu cầu lưu thông và phục vụ hoạt động sản xuất trong khu công nghiệp bao gồm Đường Đ10, Đ11, Đ14, Đ14a, Đ15, N14, N15 và N16;
- Tại Khu B KCN, một số tuyến đường đã đưa vào sử dụng toàn bộ hoặc một phần, như Đường N6 (đã đưa vào sử dụng một đoạn dài khoảng 300 m), N8, N10, Đ2, cùng với các đoạn đã hoàn thành của Đường Đ4, Đ6 và Đ7;





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

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU CÔNG NGHIỆP LỘC AN – BÌNH SƠN

VỊ TRÍ DỰ ÁN: DT 769, xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai

QUY MÔ: 497,77 ha

TÌNH HÌNH XÂY DỰNG:

- Hạng mục xây dựng mới 02 tuyến dây 22kV trên không cấp điện cho các tuyến đường D2 và N6
- Tiếp tục triển khai Đường giao thông D2 và hệ thống thoát nước làn phải; Hệ thống thoát nước đường D4; Đường giao thông N3 cùng hệ thống thoát nước và cấp nước
- Xây dựng 02 lộ ra cáp ngầm 22kV số 03 và 04 đấu nối vào máy cắt tại Trạm 110kV Bình Sơn.
- Công ty đầu tư hệ thống cấp nước cho các tuyến đường gồm: D2, N1, N4, N5 và N6.
- Triển khai xây dựng trụ thu sét và trụ BTS trong KCN, góp phần hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, nâng cao năng lực cung cấp dịch vụ và đảm bảo điều kiện hoạt động ổn định cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp.



TIỆN ÍCH

- Đảm bảo cung cấp nguồn điện sản xuất ổn định 24/7 cho doanh nghiệp với tổng công suất 80 MVA
- Nước thải được sản xuất thu gom và xử lý tập trung tại Trạm nội khu với công suất 9.200 m3/ngày-đêm

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ:

- CTCP Đầu tư VRG Long Đức – Công ty con gián tiếp của CTCP 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. Công ty hoàn thành 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.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Tên đơn vị	31/12/2025		1/1/2025	
		Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	CTCP Xây dựng Incontec	309.380	99,80%	309.380	99,80%
2	CTCP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành	168.000	69%	168.000	69%
3	CTCP Bao bì Sài Gòn	129.604	93,58%	129.604	93,58%
4	CTCP Cảng và Dịch vụ Logistics VRG Thanh Phước	530.692	99,82%	530.692	99,82%
5	CTCP Đầu tư và PT Đông Nam	9.995	99,95%	9.995	99,95%
6	CTCP Đầu tư và TVXD Phú An Thành	32.478	85,47%	32.478	85,47%
7	CTCP Phát triển Dv Sài Gòn VRG	99.800	99,80%	99.800	99,80%
8	CTCP Đầu tư VRG Long Đức	243.750	57,95%	176.250	57,95%
9	Công ty TNHH MTV AT	29.940	99,8%	29.940	99,8%

CÔNG TY LIÊN KẾT

Đơn vị tính: Triệu đồng

Tên đơn vị	31/12/2025			1/1/2025		
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Tỷ lệ biểu quyết (%)
CTCP khoáng sản Fico Tây Ninh	14.825	-	20,68%	15.481	-	20,68%
CTCP Khu công nghiệp Nam Tân Uyên	713.759	-	21,75%	833.410	-	24,87%
TỔNG CỘNG	848.891			1.013.404	-	

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Doanh thu thuần	Năm 2025	Năm 2024	% Năm 2025/ Năm 2024
BÁO CÁO HỢP NHẤT				
1	Tổng giá trị tài sản	28.670.188	25.052.881	114,44%
2	Doanh thu thuần	8.596.226	7.801.157	110,19%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.792.584	1.555.775	115,22%
4	Lợi nhuận khác	45.939	15.965	287,74%
5	Lợi nhuận trước thuế	1.838.524	1.571.740	116,97%
6	Lợi nhuận sau thuế	1.467.088	1.278.834	114,72%
BÁO CÁO RIÊNG LẺ				
1	Tổng giá trị tài sản	21.911.066	18.795.964	116,57%
2	Doanh thu thuần	7.553.091	6.845.884	110,33%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.333.124	1.180.762	112,90%
4	Lợi nhuận khác	13.100	8.052	162,7%
5	Lợi nhuận trước thuế	1.346.225	1.188.814	113,24%
6	Lợi nhuận sau thuế	1.092.322	988.240	110,53%
7	Tỷ lệ trả cổ tức trên vốn điều lệ	50%	32%	156,25%
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	110,82%	68,17%	162,57%

Năm 2025, tổng giá trị tài sản của Sài Gòn VRG đạt 21.911.066 triệu đồng, tăng 116,57% so với năm 2024. Quy mô tài sản tiếp tục được mở rộng thể hiện Công ty đang tiếp tục gia tăng năng lực hoạt động, mở rộng kinh doanh và củng cố nền tảng tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển trong trung và dài hạn. Doanh thu thuần năm 2025 đạt 7.553.091 triệu đồng, tăng 110,33% so với cùng kỳ. Tốc độ tăng trưởng doanh thu ổn định thể hiện hiệu quả trong hoạt động khai thác hạ tầng khu công nghiệp và cung cấp các dịch vụ tiện ích đi kèm.

Cùng với đó, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh đạt 1.333.124 triệu đồng, tăng 112,9%, cho thấy hiệu quả hoạt động cốt lõi như doanh thu cung cấp điện, nước khu công nghiệp tiếp tục tăng trưởng và biên lợi nhuận được duy trì ở mức tích cực. Bên cạnh đó, lợi nhuận khác đạt 13.100 triệu đồng, tăng 162,7% so với năm 2024. Nhờ đó, lợi nhuận trước thuế đạt 1.346.225 triệu đồng, tăng 113,24%, và lợi nhuận sau thuế đạt 1.092.322 triệu đồng, tăng 110,53% so với cùng kỳ. Kết quả này tiếp tục khẳng định hiệu quả hoạt động và nền tảng tài chính ổn định của Sài Gòn VRG trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.



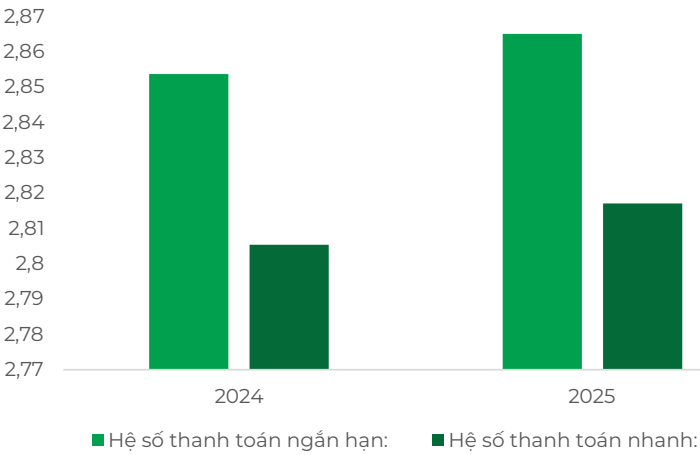
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2025	Năm 2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,87	2,88
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,82	2,80
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	79,72	80,57
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	393,12	414,66
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	24,71	18,32
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,32	0,34
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	17,07	16,39
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	27,47	28,75
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	5,46	5,55
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần	%	20,85	19,94

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

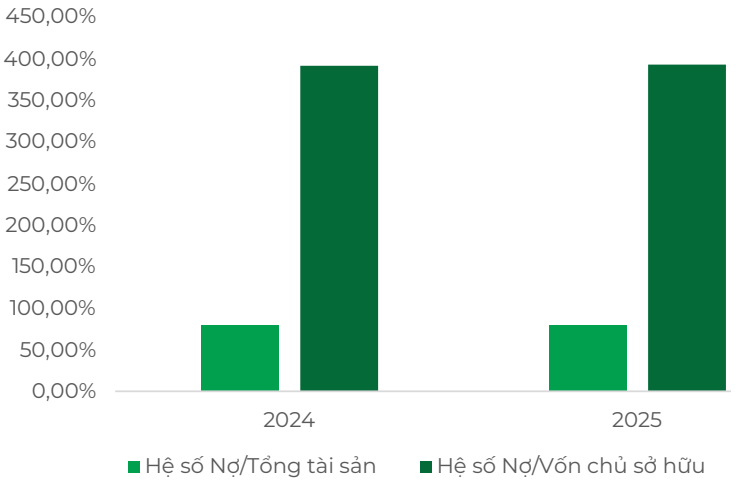
Cả hai chỉ tiêu về khả năng thanh toán trong năm 2025 không có biến động đáng kể so với năm trước, khi hệ số thanh toán ngắn hạn duy trì ở mức 2,87 lần và hệ số thanh toán nhanh đạt 2,82 lần. Mức thay đổi không lớn cho thấy Sài Gòn VRG tiếp tục duy trì nền tảng thanh khoản ổn định và an toàn.



Việc các chỉ số này giữ vững ở mức cao cho thấy Công ty đang có chính sách quản trị vốn lưu động hiệu quả, đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ nợ ngắn hạn mà không tạo áp lực lên dòng tiền. Trong bối cảnh Công ty tiếp tục mở rộng quy mô hoạt động, sự ổn định này thể hiện năng lực kiểm soát rủi ro tài chính tốt và duy trì sự cân đối hợp lý giữa tăng trưởng và an toàn tài chính.

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

Về cơ cấu vốn, Công ty vẫn duy trì mức đòn bẩy tài chính khoảng 79,72% và thấp hơn bình quân ngành. Điều này phản ánh đặc thù của ngành bất động sản khu công nghiệp, vốn đòi hỏi nhu cầu vốn đầu tư lớn cho phát triển hạ tầng và quỹ đất, đồng thời có chu kỳ thu hồi vốn kéo dài. Do đó, việc duy trì cơ cấu nguồn vốn với tỷ trọng nợ cao ở mức hợp lý là đặc điểm phổ biến trong ngành, nhằm tận dụng đòn bẩy tài chính để triển khai dự án và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn trong dài hạn.



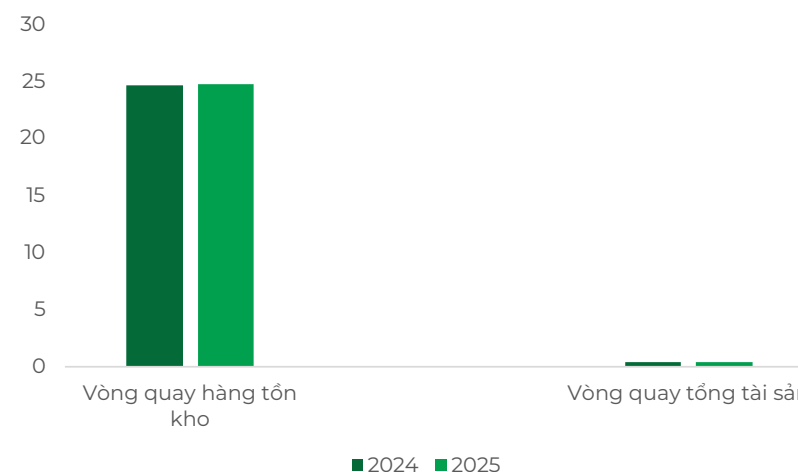
Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm nhẹ từ khoảng 80,57% xuống 79,72%, cho thấy xu hướng cải thiện mức độ tự chủ tài chính. Đồng thời, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 414,66% lần xuống còn 393,12%, phản ánh áp lực nợ đã phần nào được giảm bớt.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

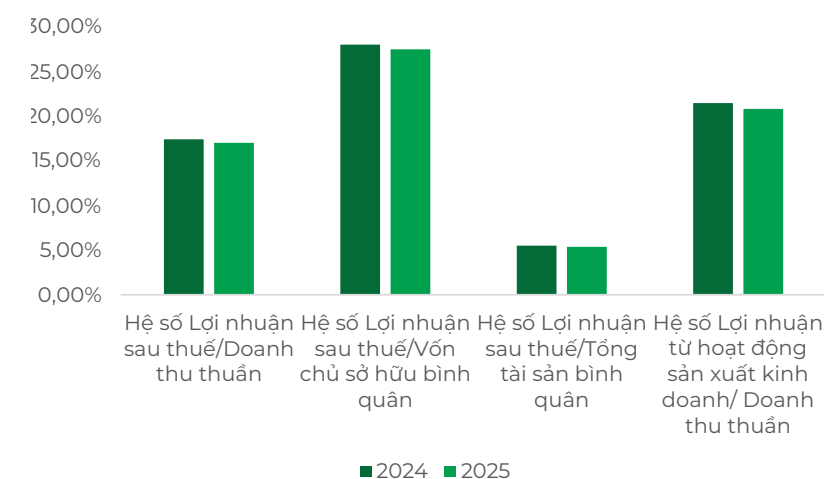
Trong năm 2025, năng lực hoạt động của Sài Gòn VRG tiếp tục ghi nhận sự cải thiện rõ rệt. Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho tăng từ 18,32 vòng lên 24,71 vòng, cho thấy tốc độ luân chuyển hàng tồn kho được đẩy mạnh đáng kể. Diễn biến này phản ánh hiệu quả trong công tác tiêu thụ, bàn giao đất và nhà xưởng xây sẵn, phản ánh tốc độ khai thác và chuyển giao cho thuê được đẩy mạnh.



Công ty cho thấy hiệu quả vận hành dự án được nâng cao cùng với xu hướng tích cực của tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp. Bên cạnh đó, vòng quay tổng tài sản đạt 0,32 vòng, giảm nhẹ so với mức 0,34 vòng của năm 2024, chủ yếu do quy mô tài sản tiếp tục gia tăng trong khi doanh thu tăng trưởng ở mức ổn định. Tuy nhiên, mức giảm này không đáng kể và vẫn phản ánh hiệu quả khai thác tài sản ở mức hợp lý trong bối cảnh Công ty tiếp tục mở rộng quy mô đầu tư.

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty trong năm 2025 tiếp tục duy trì ở mức tích cực và ghi nhận sự cải thiện ở một số khía cạnh quan trọng. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần tăng từ 16,39% lên 17,07%, cho thấy biên lợi nhuận ròng được cải thiện so với năm trước. Kết quả này không chỉ phản ánh hiệu quả kiểm soát chi phí mà còn thể hiện sự chuyển dịch tích cực trong cơ cấu doanh thu.



Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trên doanh thu thuần cũng tăng từ 19,94% lên 20,85%, khẳng định hiệu quả của hoạt động kinh doanh cốt lõi được nâng cao. Trong năm 2025, Công ty tập trung gia tăng tỷ trọng doanh thu từ hai mảng có biên lợi nhuận cao, bao gồm doanh thu cung cấp điện, nước và doanh thu cung cấp các dịch vụ tiện ích khác trong khu công nghiệp, với tỷ trọng chiếm trên 90% tổng doanh thu. Đây là các hoạt động có tính ổn định cao, ít chịu tác động của chu kỳ thị trường và có biên lợi nhuận tốt, qua đó góp phần nâng cao chất lượng lợi nhuận và tính bền vững trong cơ cấu doanh thu. Bên cạnh đó, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản bình quân (ROA) giảm nhẹ từ 5,55% còn 5,46%, do quy mô tài sản tăng nhanh hơn tốc độ tăng lợi nhuận. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROE) đạt 27,47%, giảm nhẹ so với mức 28,75% của năm 2024, song vẫn duy trì ở mức cao, cho thấy Công ty tiếp tục sử dụng hiệu quả nguồn vốn chủ sở hữu.

Nhìn chung, năm 2025, Sài Gòn VRG tiếp tục thể hiện năng lực sinh lời ổn định, với xu hướng cải thiện rõ nét ở hoạt động cốt lõi, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho chiến lược phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

Vốn điều lệ

2.421.129.430.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đã phát hành

242,112,943 cổ phiếu

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 242,112,943 cổ phần
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Loại cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá

10.000 đồng



TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA: 49%

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 Đầu tư Sài Gòn VRG (SIP), tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa của SIP là 49%.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Tính tại ngày 23/03/2026)

STT	Tính chất phân loại	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông lớn			
1	Công ty Cổ Phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị An Lộc	47.915.385	479.153.850.000	19,79%
2	Công ty Cổ Phần KCN Nam Tân Uyên	21.780.840	217.808.400.000	9,00%
3	Trần Mạnh Hùng	20.910.280	209.102.800.000	8,64%
4	Lưu Thanh Nhã	18.306.546	183.065.460.000	7,56%
II	Cổ đông trong nước			
1	Cá nhân	149.716.434	1.497.164.340.000	61,84%
2	Tổ chức	86.089.549	860.895.490.000	35,56%
III	Cổ đông nước ngoài			
1	Cá nhân	129.825	1.298.250.000	0,05%
2	Tổ chức	6.177.135	61.771.350.000	2,55%
Tổng cộng (II+III)		242.112.943	2.421.129.430.000	100%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Lần	Thời gian hoàn thành đợt phát hành	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Hình thức phát hành
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 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)
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 theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)
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)
12	21/07/2025	2.105.334.030.000	2.421.129.430.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024

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 mua lại	Số lượng cổ phiếu mua lại	Vốn điều lệ trước khi mua lại (đồng)	Vốn điều lệ sau khi mua lại (đồng)	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

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có



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

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Công ty không chỉ tập trung vào phát triển hoạt động kinh doanh mà còn chú trọng đến tác động môi trường và xã hội. Hoạt động xây dựng và vận hành hạ tầng trong KCN phát sinh nguồn khí thải nhà kính trực tiếp và gián tiếp, bao gồm tiêu thụ điện năng, nhiên liệu cho máy móc thi công, phương tiện vận tải và hoạt động sản xuất của đối tác thuê đất, nhà xưởng.

Công ty đã triển khai các biện pháp tối ưu hóa sử dụng năng lượng trong vận hành hạ tầng như chủ động sử dụng năng lượng tái tạo: lắp đặt năng lượng mặt trời áp mái, xây dựng hệ thống xử lý chất thải nội khu và cải thiện hạ tầng cây xanh nhằm góp phần hấp thụ carbon và thích ứng với biến đổi khí hậu. Công ty đang từng bước tiếp cận chuẩn mực ESG, hướng tới mô hình KCN bền vững và thân thiện với môi trường.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Trong quá trình xây dựng cơ sở hạ tầng cho hoạt động kinh doanh, duy tu hạ tầng KCN, Công ty có những quy định cụ thể về mức tiêu thụ nguyên vật liệu, tránh lãng phí tài nguyên và nâng cao hiệu quả sử dụng vật tư kỹ thuật.

Việc lập kế hoạch tiêu thụ vật tư được thực hiện chặt chẽ, bảo đảm đáp ứng yêu cầu kỹ thuật đồng thời tránh lãng phí tài nguyên. Các công tác kiểm tra xuất – nhập – tồn được chuẩn hóa bằng hệ thống, kết hợp đánh giá định kỳ nhu cầu sử dụng để nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Năng lượng tiêu thụ trực tiếp chủ yếu đến từ nhiên liệu phục vụ vận hành máy móc KCN, năng lượng tiêu thụ gián tiếp từ nguồn điện năng được cung cấp từ mạng lưới điện quốc gia. Công ty tăng cường sử dụng nguồn điện tái tạo từ năng lượng mặt trời, điều chỉnh thời gian vận hành chiếu sáng công cộng, tối ưu hóa công suất vận hành hệ thống xử lý nước thải.

Sài Gòn VRG từng bước điều chỉnh tối ưu chi phí, phù hợp với các tiêu chuẩn môi trường được phép trong lĩnh vực KCN. Đánh giá định kỳ mức độ tiêu hao từ đó điều chỉnh và thay thế dần bằng các thiết bị sử dụng năng lượng tái tạo.



TIÊU THỤ NƯỚC

Công ty cung cấp nguồn nước sử dụng thông qua các Nhà máy nước, Hồ Dầu Tiếng. Việc tiêu thụ nước được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo tuân thủ các tiêu chuẩn môi trường áp dụng cho lĩnh vực công nghiệp. Sài Gòn VRG đảm bảo khai thác hợp lý và đúng mục đích, phân phối hợp lý nguồn tài nguyên nước cho các hoạt động của khách hàng và nội bộ.

Công ty triển khai lắp đặt các thiết bị tiêu thụ nước truyền thống bằng thiết bị tiết kiệm nước, đảm bảo lượng nước sạch không bị lãng phí và áp dụng các giải pháp để sử dụng tiết kiệm và hiệu quả. Nước thải sản xuất được thu gom và xử lý tập trung tại các Trạm nội khu với công suất lớn, bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên tại khu vực.

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

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn tuân thủ các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong từng quy trình hoạt động. Công ty đầu tư các hệ thống xử lý chất thải theo chuẩn kỹ thuật quốc gia, trồng cây xanh và tiêu thụ nước không vượt mức tiêu chuẩn. Sài Gòn VRG thành lập các đoàn kiểm tra, rà soát định kỳ nhằm đảm bảo tuân thủ pháp luật và bảo vệ môi trường.

Công ty kiên định định hướng phát triển bền vững, gắn tăng trưởng với trách nhiệm bảo vệ môi trường. Công ty chủ động kiểm soát các chỉ tiêu môi trường như tiêu thụ nước, năng lượng và quản lý chất thải, đồng thời đầu tư hệ thống nhà máy xử lý nước thải tập trung, phương tiện thu gom rác chuyên dụng và khu tập kết rác đạt chuẩn, đảm bảo tuân thủ các quy định hiện hành. Công tác duy tu hạ tầng kỹ thuật và phát triển mảng xanh được thực hiện thường xuyên nhằm xây dựng môi trường khu công nghiệp xanh – sạch – đẹp.



CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

TỔNG SỐ NGƯỜI LAO ĐỘNG

512 người

MỨC TIỀN LƯƠNG BÌNH QUÂN

13.880.538 đồng



CHÍNH SÁCH NHẪM ĐẢM BẢO SỨC KHOẺ, AN TOÀN, PHÚC LỢI

Sài Gòn VRG luôn đặt phúc lợi của người lao động lên hàng đầu, hướng tới xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp, bền vững và trang bị đầy đủ các trang thiết bị nhằm đảm bảo an toàn cho người lao động. Hệ thống phòng cháy chữa cháy được kiểm tra định kỳ, diễn tập theo quy định của pháp luật, thường xuyên đánh giá các nguy cơ rủi ro tại nơi làm việc và triển khai các biện pháp phòng ngừa tai nạn lao động.

Bên cạnh đó, các chương trình văn hóa, thể thao, du lịch, khám sức khỏe được tổ chức định kỳ hằng năm, chính sách phúc lợi được thực hiện đầy đủ. Công ty quan tâm và chia sẻ đến đời sống người lao động, góp phần nâng cao sự gắn kết và duy trì lực lượng lao động ổn định.

HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty thường xuyên tổ chức các buổi đào tạo, chia sẻ nhằm nâng cao nhận thức cũng như trình độ chuyên môn và kỹ năng làm việc. Các chương trình đào tạo không chỉ giúp người lao động bổ sung kiến thức, kỹ năng phù hợp với công việc mà còn nâng cao khả năng thích ứng, phát triển của từng nhân sự.

Công ty khuyến khích, thúc đẩy sáng kiến cải tiến trong hoạt động kinh doanh. Sài Gòn VRG đặt lợi ích của người lao động lên hàng đầu, lắng nghe những chia sẻ và tiếp thu các đóng góp để kịp thời hỗ trợ các vấn đề liên quan.

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

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

Các dự án của Công ty đã góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế tại các địa phương nơi doanh nghiệp đầu tư, tạo thêm nhiều cơ hội việc làm cho người dân, cải thiện thu nhập và nâng cao chất lượng đời sống. Bên cạnh hoạt động sản xuất – kinh doanh, Sài Gòn VRG còn tích cực tài trợ xây dựng, nâng cấp cơ sở hạ tầng, công trình giao thông, hệ thống chiếu sáng, cải tạo cảnh quan và mỹ quan đô thị tại các khu vực có khu công nghiệp do Công ty đầu tư và triển khai.

Song song đó, Sài Gòn VRG đặc biệt chú trọng thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua việc thành lập Quỹ xã hội Phước Đông nhằm hỗ trợ các hộ dân bị thu hồi đất trên địa bàn huyện Gò Dầu và thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh có hoàn cảnh khó khăn vay vốn trong thời hạn 02 năm không tính lãi suất, góp phần ổn định đời sống và tạo điều kiện phát triển kinh tế hộ gia đình. Ngoài ra, Công ty thường xuyên tích cực tham gia đóng góp, ủng hộ các chương trình từ thiện, nhân đạo, khuyến học; xây dựng nhà tình nghĩa, nhà tình thương theo các chương trình do cơ quan, ban ngành phát động tại những địa phương nơi các khu công nghiệp của Công ty đang hoạt động.

Bên cạnh các hoạt động tài trợ hạ tầng và an sinh xã hội, Công ty còn phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương tổ chức các chương trình chăm lo cho gia đình chính sách, hộ nghèo, trao học bổng cho học sinh có hoàn cảnh khó khăn, qua đó góp phần lan tỏa giá trị nhân văn trong cộng đồng. Không chỉ dừng lại ở hỗ trợ vật chất, Sài Gòn VRG còn xây dựng mối quan hệ hài hòa, gắn bó với người dân, chính quyền và các đối tác, hướng tới phát triển bền vững.

Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục duy trì và mở rộng các hoạt động trách nhiệm xã hội, khẳng định vai trò của doanh nghiệp trong việc đồng hành cùng sự phát triển kinh tế – xã hội của địa phương và đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của đất nước.



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

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

Tiếp cận thị trường vốn xanh là một trong những mục tiêu phát triển dài hạn, gắn liền với chiến lược tăng trưởng bền vững của Sài Gòn VRG. Công ty đang từng bước triển khai đồng bộ các giải pháp nhằm hiện thực hóa định hướng này trong toàn bộ hoạt động sản xuất – kinh doanh và quản trị doanh nghiệp.

01 ĐẦU TƯ VÀO CÁC DỰ ÁN XANH



Trong năm 2025, Công ty đã đầu tư và vận hành nhiều hệ thống xử lý nước thải, chất thải tại các khu công nghiệp, đảm bảo việc xả thải tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về môi trường. Đồng thời, Công ty xây dựng nhà chứa rác đạt chuẩn, tổ chức thu gom và xử lý chất thải theo quy trình kiểm soát chặt chẽ nhằm hạn chế tối đa tác động đến môi trường. Bên cạnh đó, Sài Gòn VRG tiếp tục mở rộng lắp đặt hệ thống điện mặt trời áp mái, gia tăng tỷ trọng sử dụng năng lượng tái tạo, đẩy mạnh trồng cây xanh trong khuôn viên các KCN và thực hiện các giải pháp giảm phát thải khí nhà kính.

02 TUÂN THỦ CÁC QUY ĐỊNH CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC



Sài Gòn VRG cam kết 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.

03 TẦM NHÌN DÀI HẠN VÀ CAM KẾT PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Chiến lược phát triển bền vững, vì môi trường xanh là mục tiêu hàng đầu của Công ty, thể hiện trách nhiệm đối với khách hàng và xã hội. Trong tương lai, Công ty sẽ tăng cường năng lực quản trị ESG, mở rộng hợp tác với các doanh nghiệp, tạo lập mô hình hoạt động xanh. Tầm nhìn dài hạn của Sài Gòn VRG là xây dựng một đô thị vệ tinh, nâng cao chất lượng làm việc và sinh sống cho dân cư, thân thiện và kết nối với thiên nhiên.



BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 84 Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh
- 86 Tình hình tài chính
- 89 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 90 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 97 Giải trình của Ban Điều hành đối với ý kiến của Kiểm toán
- 98 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

ĐÁNH GIÁ CHUNG

Trong năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được triển khai trong bối cảnh kinh tế trong nước và quốc tế còn nhiều biến động. Tuy nhiên, với định hướng chiến lược phù hợp và sự chủ động trong quản trị điều hành, Công ty đã hoàn thành và vượt các chỉ tiêu quan trọng so với kế hoạch đề ra, đồng thời duy trì đà tăng trưởng ổn định so với các năm trước.

THUẬN LỢI

XU HƯỚNG KINH TẾ TOÀN CẦU VÀ DỊCH CHUYỂN CHUỖI CUNG ỨNG

Công ty tiếp tục được hưởng lợi từ xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu và sự dịch chuyển sản xuất sang khu vực Đông Nam Á. Bất động sản công nghiệp không còn đơn thuần là hạ tầng sản xuất mà đã trở thành nền tảng của chuỗi giá trị toàn cầu mới, kết nối giữa sản xuất, logistics, thương mại điện tử và xuất khẩu.

TẬP TRUNG VÀO CÁC MẢNG CÓ BIÊN LỢI NHUẬN CAO

Công ty đẩy mạnh phát triển các mảng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích trong khu công nghiệp – những lĩnh vực có biên lợi nhuận tốt và tính ổn định cao, chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu, qua đó nâng cao hiệu quả sinh lời và củng cố nền tảng tài chính cho kế hoạch mở rộng trong tương lai.

TRIỂN VỌNG THU HÚT FDI TÍCH CỰC

Triển vọng của phân khúc khu công nghiệp đang được cải thiện rõ rệt trong bối cảnh Chính phủ đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện và ban hành các nghị quyết liên quan đến phát triển kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài. Đồng thời, hoạt động xúc tiến đầu tư được tăng cường nhằm thu hút các dự án FDI quy mô lớn, đặc biệt trong các lĩnh vực công nghệ cao như bán dẫn, trí tuệ nhân tạo và công nghệ số. Xu hướng này không chỉ góp phần nâng cao chất lượng dòng vốn FDI mà còn tạo động lực thúc đẩy nhu cầu thuê đất và hạ tầng khu công nghiệp trong thời gian tới, mở ra cơ hội tăng trưởng tích cực cho các doanh nghiệp trong ngành.

KHÓ KHĂN

CẠNH TRANH THU HÚT NHÀ ĐẦU TƯ

Sự gia tăng nguồn cung khu công nghiệp tại các tỉnh thành và cạnh tranh trong thu hút các dự án FDI chất lượng cao đòi hỏi Công ty phải không ngừng nâng cao chất lượng hạ tầng, dịch vụ và chính sách hỗ trợ khách hàng.

YÊU CẦU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG VÀ TIÊU CHUẨN MÔI TRƯỜNG

Các tiêu chuẩn về môi trường, phát triển bền vững và yêu cầu về chuyển đổi xanh ngày càng cao từ phía nhà đầu tư và cơ quan quản lý đặt ra yêu cầu Công ty phải tiếp tục đầu tư nâng cấp hạ tầng và tối ưu mô hình vận hành.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Năm 2025/ Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Tỷ trọng 2025
BÁO CÁO HỢP NHẤT						
1	Tài sản ngắn hạn	11.917.346	15.725.315	131,95%	47,57%	54,85%
2	Tài sản dài hạn	13.135.534	12.944.873	98,55%	52,43%	45,15%
Tổng cộng		25.052.881	28.670.188	114,44%	100%	100%

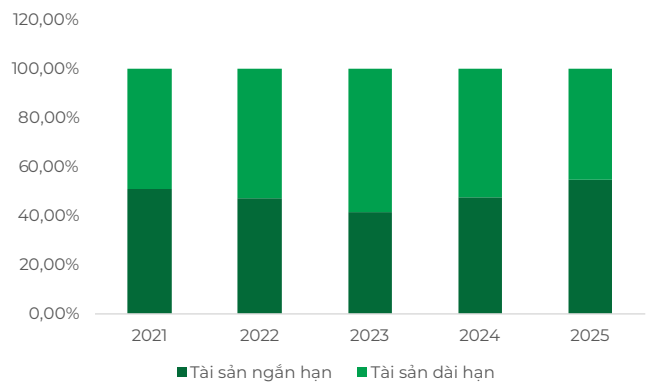
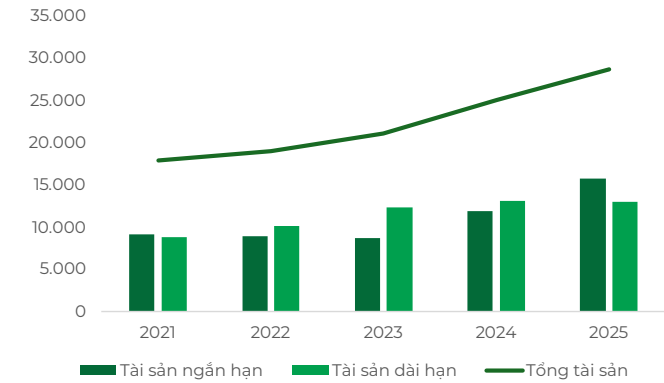
Tổng tài sản hợp nhất năm 2025 của Sài Gòn VRG đạt 28.670.188 triệu đồng, tăng 114,44% so với năm 2024, cho thấy quy mô hoạt động của Công ty tiếp tục được mở rộng. Tuy nhiên, cơ cấu tài sản có sự chuyển dịch đáng chú ý theo hướng gia tăng tỷ trọng tài sản ngắn hạn.

TÀI SẢN NGẮN HẠN

Tài sản ngắn hạn năm 2025 đạt 15.725.315 triệu đồng, tăng mạnh 31,95% so với năm 2024, chủ yếu đến từ sự gia tăng đáng kể của các khoản phải thu ngắn hạn. Cụ thể, các khoản phải thu ngắn hạn đạt 8.677.035 triệu đồng, tăng mạnh so với mức 4.853.339 triệu đồng của năm trước. Trong đó, biến động lớn nhất đến từ khoản phải thu về cho vay ngắn hạn, tăng từ 1.610.724 triệu đồng lên 4.927.860 triệu đồng, phản ánh việc Công ty gia tăng hoạt động cho vay hoặc hỗ trợ vốn ngắn hạn cho các đơn vị liên quan nhằm tối ưu hiệu quả sử dụng dòng tiền.

TÀI SẢN DÀI HẠN

Tài sản dài hạn của Công ty giảm nhẹ từ 13.135.534 triệu đồng xuống còn 12.944.873 triệu đồng, mức biến động không đáng kể so với quy mô chung. Trong đó, bất động sản đầu tư tăng từ 5.877.932 triệu đồng lên 6.159.798 triệu đồng, cho thấy Sài Gòn VRG đang tiếp tục đầu tư bổ sung và mở rộng tài trong năm. Bên cạnh đó, Công ty ghi nhận dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn 11.078 triệu đồng, thể hiện việc đánh giá thận trọng các khoản đầu tư chưa hiệu quả. Nhìn chung, cơ cấu tài sản dài hạn duy trì sự ổn định, không có biến động lớn về quy mô, Công ty vẫn duy trì chiến lược đầu tư dài hạn tương đối ổn định, tập trung khai thác hiệu quả tài sản hiện có và kiểm soát rủi ro đầu tư tài chính.



Tài sản cố định hữu hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại/ Nguyên giá
Nhà cửa, vật kiến trúc	648.147	398.313	61,45%
Máy móc, thiết bị	1.238.391	759.227	61,31%
Phương tài vận tải, truyền dẫn	281.024	133.771	47,60%
Thiết bị văn phòng	8.223	3.806	46,28%
Cộng	2.175.786	1.295.119	59,52%

Bất động sản đầu tư	Nguyên giá	Giá trị khấu hao lũy kế	Giá trị khấu hao lũy kế/ Nguyên giá
Đất và cơ sở hạ tầng cho thuê lại	6.063.245	5.082.491	83,82%
Quyền sử dụng đất, nhà cửa và vật kiến trúc	1.341.010	1.077.307	80,34%
Cộng	7.405.154	6.159.798	85,49%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

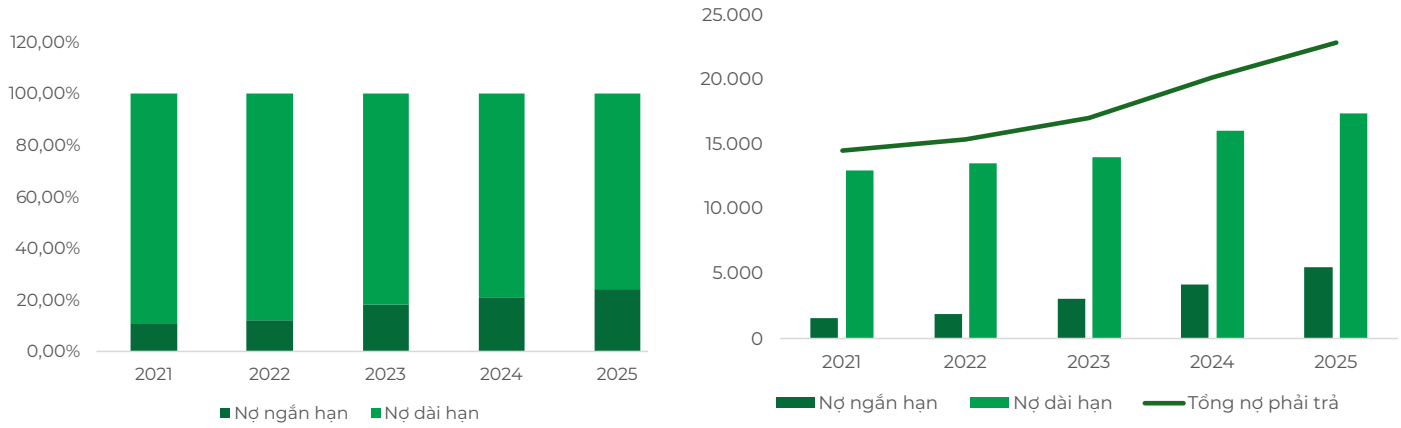
TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Năm 2025/ Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Tỷ trọng 2025
BÁO CÁO HỢP NHẤT						
1	Nợ ngắn hạn	4.143.521	5.488.822	132,47%	20,53%	24,01%
2	Nợ dài hạn	16.041.538	17.367.382	108,27%	79,47%	75,99%
Tổng nợ phải trả		20.185.059	22.856.204	113,23%	100%	100%

Năm 2025, tổng nợ phải trả của Công ty tăng từ 20.185.059 triệu đồng lên 22.856.204 triệu đồng, tương ứng mức tăng 113,23% so với năm 2024. Trong đó, nợ ngắn hạn tăng mạnh 132,47%, từ 4.143.521 triệu đồng lên 5.488.822 triệu đồng, làm tỷ trọng nợ ngắn hạn trong tổng nợ tăng từ 20,53% lên 24,01%. Nguyên nhân chủ yếu do khoản mục vay ngắn hạn tăng mạnh từ 2.465.713 triệu đồng lên 3.748.418 triệu đồng, phản ánh việc Công ty gia tăng sử dụng nguồn vốn vay ngắn hạn nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và tài trợ cho các hoạt động hoạt động triển khai, thi công, đền bù, và vận hành các dự án khu công nghiệp trong kỳ. Bên cạnh đó, khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng từ 9.189 triệu đồng lên 25.177 triệu đồng. Mặc dù quy mô không lớn so với tổng nợ phải trả, nhưng sự gia tăng này thể hiện Sài Gòn VRG đang nhận được nhiều khoản thanh toán trước từ khách hàng hơn, góp phần cải thiện dòng tiền và hỗ trợ khả năng thanh toán.

Ngược lại, nợ dài hạn chỉ tăng nhẹ 108,27%, từ 16.041.538 triệu đồng lên 17.367.382 triệu đồng, khiến tỷ trọng nợ dài hạn giảm từ 79,47% xuống 75,99%. Việc nợ dài hạn duy trì ở mức cao phù hợp với đặc thù ngành bất động sản khu công nghiệp, vốn đòi hỏi quy mô đầu tư ban đầu lớn cho hạ tầng, giải phóng mặt bằng và phát triển dự án, trong khi thời gian thu hồi vốn thường kéo dài. Do đó, Công ty cần sử dụng nguồn vốn dài hạn để đảm bảo cân đối dòng tiền và hạn chế rủi ro thanh khoản.



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

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH



Trong năm 2025, Công ty đã ứng dụng hệ thống quản trị tài chính theo hướng minh bạch, hiệu quả và kiểm soát rủi ro. Quy trình kế toán – tài chính được chuẩn hóa, thực hiện liên tục, chặt chẽ và được rà soát, kiểm tra định kỳ nhằm hạn chế sai sót và ghi nhận chính xác trong báo cáo. Đối với quản lý tài chính nội bộ, Công ty đã ứng dụng các công nghệ thông tin nhằm ghi nhận chính xác các hoạt động tài chính diễn ra, cũng như dự phóng dòng tiền, chi phí liên quan, phân bổ nguồn vốn hợp lý trong tương lai. Ngoài ra, Công ty thực hiện cung cấp thông tin đầy đủ và kịp thời theo quy định nhằm đảm bảo quyền lợi của nhà đầu tư.

CÔNG TÁC PHÁP CHẾ



Trong năm vừa qua, hệ thống pháp luật Việt Nam đã có những sự thay đổi đáng kể, đòi hỏi Công ty phải kịp thời cập nhật các văn bản pháp luật mới có liên quan đến lĩnh vực đầu tư, đất đai, môi trường và chứng khoán. Bộ phận pháp chế đã tư vấn pháp lý nội bộ, hỗ trợ các phòng ban trong quá trình hoạt động và tuân thủ pháp luật, giảm thiểu rủi ro pháp lý cho Công ty.

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



Sài Gòn VRG đã hoàn thiện bộ máy tổ chức tinh gọn, hoạt động hiệu quả, phân rõ trách nhiệm giữa các phòng ban, đơn vị thành viên. Công ty tổ chức các chương trình nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động định kỳ, quan tâm và theo dõi sát sao đời sống vật chất. Chính sách lương, thưởng và các chế độ phúc lợi xã hội minh bạch và công khai, đảm bảo quyền lợi và lợi ích người lao động. Công ty đảm bảo xây dựng môi trường làm việc tích cực, lành mạnh, giúp nhân viên thể hiện được năng lực của mình, tạo điều kiện phát triển lâu dài cho người lao động.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

BỐI CẢNH CHUNG

Năm 2026 được dự báo tiếp tục đối mặt nhiều thách thức do tình hình kinh tế thế giới và trong nước còn nhiều biến động. Các xung đột địa chính trị, chiến tranh tại một số khu vực cùng với chính sách thuế quan và bảo hộ thương mại của các nền kinh tế lớn, đặc biệt là Hoa Kỳ, có thể ảnh hưởng tiêu cực đến thương mại toàn cầu và chuỗi cung ứng. Điều này làm gia tăng chi phí nguyên vật liệu và gây áp lực lên hoạt động sản xuất – kinh doanh của doanh nghiệp. Trước bối cảnh đó, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã thận trọng đánh giá các rủi ro và cơ hội để xây dựng kế hoạch hoạt động năm 2026 phù hợp, nhằm đảm bảo sự ổn định và phát triển bền vững của Công ty.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2025	Kế hoạch 2026	Tỷ lệ KH 2026 so với KH 2025
BÁO CÁO HỢP NHẤT				
1	Tổng doanh thu	5.657.382	5.940.251	105%
2	Lợi nhuận trước thuế	1.040.693	1.092.728	105%
3	Lợi nhuận sau thuế	832.554	874.182	105%
BÁO CÁO RIÊNG LẺ				
1	Tổng doanh thu	4.902.476	5.147.600	105%
2	Lợi nhuận trước thuế	749.541	787.018	105%
3	Thuế thu nhập	149.909	157.404	105%
4	Lợi nhuận sau thuế	599.63	629.615	105%
Mức chia cổ tức (%/Vốn điều lệ)		Tối thiểu 10%	Tối thiểu 10%	

KẾ HOẠCH CHO THUÊ ĐẤT

STT	Khu công nghiệp	Kế hoạch cho thuê 2025 (ha)	Cho thuê trong năm 2025	% Thực hiện / Kế hoạch	Kế hoạch cho thuê năm 2026 (ha)
1	KCN Lê Minh Xuân 3	5	8,4	168%	5
2	KCN Phước Đông	30	16,7	55,7%	40
3	KCN Đông Nam	5	1,5	30,0%	5
4	KCN Lộc An – Bình Sơn	5	2	40,0%	10
Tổng cộng		45	28,6	63,65	60

KẾ HOẠCH CHO THUÊ XƯỞNG

STT	Khu công nghiệp	KH cho thuê 2025 (m2)	TH Cho thuê trong năm 2025 (m2)	Diện tích còn lại sẵn sàng cho thuê (m2)	Diện tích xưởng xây thêm năm 2026 (m2)	KH cho thuê xưởng năm 2026 (m2)
1	KCN Đông Nam	6.830	5.830	1.000	-	1.000
2	KCN Lê Minh Xuân 3	9.720	8.440	12.360	-	12.360
3	KCN Phước Đông	9.300	-	2.100	14.400	16.500
Tổng cộng		25.850	14.270	15.460	14.400	29.860

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

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

KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG NAM

- KCN Đông Nam tiếp tục tập trung hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất và thu hút đầu tư có chọn lọc
- Công ty sẽ tiếp tục triển khai hoàn thiện hệ thống giao thông nội khu, đẩy nhanh tiến độ thi công các tuyến đường đang thực hiện như đường D14, đồng thời từng bước nghiên cứu đầu tư các tuyến còn lại như N7 (đoạn 2), N1, D2, D12 và đường vào bến bãi, phù hợp với tiến độ phát triển chung của Khu công nghiệp.
- Công ty sẽ tăng cường công tác quản lý, hỗ trợ doanh nghiệp, góp phần duy trì môi trường đầu tư ổn định, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư mở rộng sản xuất và phát triển lâu dài tại Khu công nghiệp.
- Công ty tiếp tục duy trì vận hành ổn định hệ thống hạ tầng kỹ thuật hiện hữu gồm trạm biến áp 110kV, nhà máy cấp nước và nhà máy xử lý nước thải tập trung, nhằm đảm bảo đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất của các doanh nghiệp đang hoạt động trong Khu công nghiệp.
- Về hoạt động thu hút đầu tư, KCN Đông Nam sẽ tiếp tục tăng cường xúc tiến đầu tư, ưu tiên các dự án có công nghệ hiện đại, giá trị gia tăng cao và thân thiện với môi trường, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất còn lại và tiếp tục gia tăng tỷ lệ lấp đầy.



KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN 3

- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý còn lại của khu công nghiệp: phương án thường để bồi thường cho các hộ dân còn lại bị ảnh hưởng dự án, hoàn thiện các thủ tục pháp lý về môi trường theo Luật bảo vệ môi trường hiện hành
- Song song đó, Công ty sẽ tăng cường hoạt động xúc tiến đầu tư, tập trung thu hút các dự án có công nghệ tiên tiến, giá trị gia tăng cao và thân thiện với môi trường, qua đó nâng cao chất lượng và hiệu quả sử dụng đất. Đồng thời, với việc hoàn thành thêm 14.000 m² nhà xưởng xây sẵn vào cuối năm 2025, KCN Lê Minh Xuân 3 sẽ đẩy mạnh khai thác và cho thuê quỹ nhà xưởng hiện hữu, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong năm 2026 và các năm tiếp theo
- Triển khai và hoàn thiện các tuyến giao thông nội khu đang thi công, đặc biệt là các tuyến đường DIB, N4A và N5A, đồng thời nghiên cứu lộ trình đầu tư các tuyến còn lại như D2B và D3B theo kế hoạch phát triển hạ tầng giai đoạn tiếp theo. Việc hoàn thiện mạng lưới giao thông nội bộ sẽ góp phần nâng cao khả năng kết nối, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất và logistics của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.
- Hoàn thành đóng điện và đưa Trạm điện 110kV Lê Minh Xuân 2 vào vận hành, góp phần nâng cao năng lực hạ tầng năng lượng của khu, đảm bảo nguồn điện ổn định, liên tục và đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất của các doanh nghiệp hiện hữu cũng như thu hút các nhà đầu tư mới.

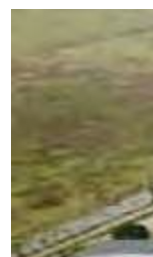


KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

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

KHU CÔNG NGHIỆP LỘC AN - BÌNH SƠN

- Công ty tiếp tục tập trung hoàn thiện và đồng bộ hệ thống hạ tầng trong khu công nghiệp nhằm nâng cao năng lực khai thác, đảm bảo đáp ứng nhu cầu thu hút đầu tư và hoạt động ổn định của các doanh nghiệp.
- Tích cực triển khai các thủ tục giải phóng mặt bằng đồng thời thực hiện điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của Dự án Xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Long Đức (giai đoạn 2) tại tỉnh Đồng Nai theo quy định nhằm đảm bảo cơ sở pháp lý và tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các hạng mục đầu tư trong thời gian tới.



KHU LIÊN HỢP CÔNG NGHIỆP – ĐÔ THỊ - DỊCH VỤ PHƯỚC ĐÔNG – BỜ LÌ

- KCN Phước Đông sẽ tiếp tục tập trung hoàn thiện hạ tầng, đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng song song với việc nhận bàn giao diện tích đất đã bồi thường và nâng cao hiệu quả thu hút đầu tư;
- Công ty sẽ tập trung hoàn tất công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 đối với phần diện tích còn lại, đồng thời khẩn trương triển khai các thủ tục cần thiết để được Nhà nước bàn giao diện tích đất đã hoàn tất bồi thường trước đó, qua đó tạo quỹ đất sạch sẵn sàng thu hút và triển khai các dự án đầu tư mới. Bên cạnh đó, Công ty sẽ đẩy nhanh tiến độ xây dựng và đưa vào vận hành Trạm điện 110kV Phước Đông – Bờ Lì 5, bảo đảm năng lực cung cấp điện ổn định, đáp ứng nhu cầu mở rộng sản xuất của các doanh nghiệp hiện hữu cũng như các nhà đầu tư mới;
- Tiếp tục đầu tư hoàn thiện hệ thống giao thông nội khu, ưu tiên hoàn thành các tuyến đường đang triển khai nhằm từng bước hoàn chỉnh mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của Khu công nghiệp.
- Song song với đó, hoạt động xúc tiến đầu tư sẽ được tăng cường, tập trung thu hút các dự án có công nghệ tiên tiến, giá trị gia tăng cao và thân thiện với môi trường, qua đó nâng cao hiệu quả sử dụng đất và gia tăng giá trị sản xuất trong khu công nghiệp;
- Đối với Khu dân cư Thuận Lợi, Công ty tiếp tục đẩy mạnh công tác kinh doanh, khai thác hiệu quả quỹ nhà ở hiện hữu nhằm đáp ứng nhu cầu lưu trú của chuyên gia và người lao động, đồng thời tận dụng đà phục hồi tích cực của thị trường để nâng cao hiệu quả đầu tư.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

GIẢI PHÁP THỰC HIỆN

Tập trung đẩy nhanh công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đối với phần diện tích còn lại của Khu công nghiệp Phước Đông giai đoạn 3, phấn đấu hoàn thành dứt điểm trong năm 2026 nhằm sớm tạo quỹ đất sạch phục vụ hoạt động thu hút đầu tư. Đồng thời, Công ty sẽ chủ động triển khai song song công tác xúc tiến, tìm kiếm và làm việc với các nhà đầu tư tiềm năng, qua đó rút ngắn thời gian đưa diện tích đất đã hoàn thiện hạ tầng vào khai thác, nâng cao hiệu quả sử dụng đất và gia tăng nguồn thu cho Công ty trong những năm tiếp theo;

Tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý tại các dự án khu dân cư mà Công ty đang triển khai, bảo đảm tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật và tạo điều kiện thuận lợi để sớm đưa các dự án vào khai thác, kinh doanh hiệu quả. Việc hoàn thiện pháp lý kịp thời không chỉ giúp nâng cao giá trị dự án mà còn góp phần gia tăng nguồn thu và hiệu quả sử dụng nguồn lực của Công ty;

Chủ động nghiên cứu và tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án mới tại các tỉnh, thành phố khu vực phía Nam có tiềm năng phát triển công nghiệp và đô thị. Trên cơ sở đó, Công ty sẽ lựa chọn các dự án phù hợp với định hướng phát triển, năng lực tài chính và chiến lược đầu tư dài hạn nhằm mở rộng quỹ đất và tạo động lực tăng trưởng trong thời gian tới;

Đẩy mạnh công tác quảng bá và xúc tiến đầu tư thương mại, tăng cường kết nối với các tổ chức, hiệp hội và đối tác trong và ngoài nước, đặc biệt là các tập đoàn nước ngoài có nhu cầu đầu tư tại Việt Nam. Đồng thời, chủ động tổ chức các hoạt động tiếp xúc, làm việc và giới thiệu tiềm năng của các khu công nghiệp do Công ty quản lý nhằm thu hút thêm các nhà đầu tư chiến lược;

Xây dựng và phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, có trình độ chuyên môn, tinh thần trách nhiệm và nhiệt huyết trong công việc. Công ty khuyến khích cán bộ, nhân viên chủ động tham gia các chương trình đào tạo, bồi dưỡng nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng quản trị. Bên cạnh đó, tiếp tục hoàn thiện chính sách đãi ngộ, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, an toàn và thân thiện, qua đó khuyến khích sự sáng tạo, gắn bó và phát huy tối đa năng lực của người lao động, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh của Công ty.

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Sài Gòn VRG không có giải trình đối với ý kiến của kiểm toán

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

MÔI TRƯỜNG

Sài Gòn VRG thực hiện giám sát các chỉ tiêu môi trường với mục tiêu đảm bảo tuân thủ pháp luật, tối ưu hóa chi phí hoạt động và định hướng phát triển bền vững. Công ty đang triển khai đa dạng cách thức nhằm giám sát và kiểm soát các chỉ tiêu môi trường tại các KCN do Công ty xây dựng và quản lý.

Công ty phát triển hệ thống điện áp mái, góp phần phát triển năng lượng tái tạo trong vận hành và hoạt động, hướng các KCN của Công ty trở thành KCN xanh. Hệ thống xử lý nước thải tại các KCN xả thải đạt chuẩn loại A và B theo quy định tại QCVN 40:2011/BTNMT trước khi thải ra môi trường tự nhiên.

Công ty thường xuyên thực hiện các hoạt động giám sát và kiểm tra hoạt động sử dụng tài nguyên như nước sạch, nguyên vật liệu để đảm bảo sử dụng hợp lý và tránh lãng phí. Trong các khuôn viên, Công ty trồng nhiều cây xanh, cải tạo cảnh quan định kỳ nhằm giảm thải phát thải khí nhà kính (GHG), giữ gìn môi trường xanh – sạch – đẹp.



CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện nhiều dự án tại các địa phương mà Công ty đầu tư và xây dựng KCN. Sài Gòn VRG luôn xem việc đồng hành của doanh nghiệp với cộng đồng địa phương là một trong những mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.

Bên cạnh các chương trình về nâng cấp hạ tầng như đường xá, cảnh quan, chiếu sáng, Công ty còn quan tâm, chia sẻ những khó khăn về kinh tế, đời sống tinh thần của cư dân. Các chương trình thiện nguyện, trao quà cho các hộ nghèo, học sinh vượt khó được tổ chức thường xuyên.

Công ty có các chính sách ưu tiên tuyển dụng lao động tại cộng đồng địa phương, góp phần tăng trưởng kinh tế, tạo việc làm nhằm nâng cao chất lượng đời sống cho người dân.

NGƯỜI LAO ĐỘNG

Công ty tạo ra một môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp và đảm bảo đầy đủ phúc lợi cho người lao động. Với đội ngũ nhân sự đông đảo và trình độ chuyên môn cao, Công ty thực hiện khen thưởng kịp thời, khuyến khích tinh thần học tập và đóng góp của người lao động cho sự phát triển của Công ty. Các chương trình kiểm tra sức khỏe và thể thao, giải trí được tổ chức định kỳ. Đời sống nhân viên được quan tâm, chăm sóc với các chính sách hỗ trợ người lao động có hoàn cảnh khó khăn, đảm bảo người lao động có đầy đủ sức khỏe và tinh thần làm việc.





BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 102 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 106 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành Công ty
- 108 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

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

VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



TỔNG DOANH THU

triệu đồng

8.598.287

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

triệu đồng

1.467.088

Thay mặt HĐQT, Chủ tịch HĐQT trực tiếp chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc điều hành mọi hoạt động của Công ty, giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp luật, xem xét các lợi ích kinh tế và kế hoạch phát triển dài hạn của Công ty.

Trong năm vừa qua, Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên của Sài Gòn VRG đã hoàn thành xuất sắc các nhiệm vụ và đạt được kết quả kinh doanh ấn tượng. Năm 2025 đã có những thuận lợi về thị trường bất động sản hồi phục, dòng vốn FDI tiếp tục đổ mạnh vào Việt Nam, tạo ra môi trường vĩ mô hấp dẫn ủng hộ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. HĐQT ghi nhận những nỗ lực và thành quả của Ban Tổng giám đốc, ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên đã hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh năm 2025.

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Dưới sự chỉ đạo sát sao của Ban Tổng Giám đốc cùng với việc đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý, bộ phận Kế toán – Tài chính đã hoàn thành tốt chức năng, nhiệm vụ được giao trong năm 2025. Công tác quản lý dòng tiền được thực hiện chặt chẽ, tình hình công nợ được theo dõi thường xuyên và kiểm soát hiệu quả; hệ thống quy trình, dữ liệu được chuẩn hóa nhằm đảm bảo tính chính xác, minh bạch và tuân thủ quy định.

Bên cạnh đó, hoạt động quản trị rủi ro và trích lập dự phòng tài chính được triển khai xuyên suốt, phù hợp với quy định pháp luật và thông lệ quản trị. Việc cân đối các dòng tiền được thực hiện linh hoạt, góp phần chủ động xử lý các rủi ro phát sinh và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn đầu tư của Công ty.

VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

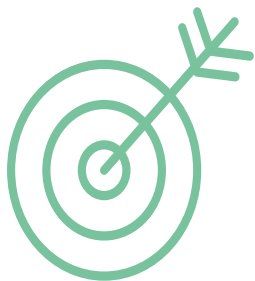
HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã tuân thủ các quy định về quản trị Công ty đối với Công ty đại chúng có quy mô lớn như:

- Tổ chức đại hội cổ đông theo quy định;
- Tổ chức các phiên họp HĐQT, họp Ban kiểm soát, họp giao ban định kỳ, quản trị Công ty theo các quy chế và điều lệ, thực hiện tốt các chính sách lương, thưởng;
- Tổ chức, giám sát thực hiện các nghị quyết HĐQT và ĐHĐCĐ đã ban hành;
- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin bằng tiếng Việt và tiếng Anh theo đúng thời gian và quy định của pháp luật. Trang website của Công ty được cập nhật đầy đủ các nội dung phản ánh hoạt động của Công ty;
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị Công ty, quản lý rủi ro từ các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính.

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

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

ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG – XÃ HỘI



Các hoạt động xã hội tại địa phương có các KCN được Công ty quan tâm và hỗ trợ thường xuyên. Công ty thực hiện đền bù dự án đúng theo quy trình đã cam kết, đảm bảo quyền lợi cao nhất cho người dân, hỗ trợ tái định cư sau quy hoạch. Sài Gòn VRG chia sẻ những khó khăn với kinh tế địa phương, đầu tư các cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà tình nghĩa, trao tặng học bổng cho các học sinh khó khăn. Đồng thời Công ty cam kết bảo vệ môi trường, cảnh quan tại địa phương, xử lý chất thải và cải tạo thiên nhiên.

ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC



Công ty tuân thủ các quy định pháp luật trong đầu tư, kế toán, đền bù, xây dựng, thuế, lao động và môi trường. Sài Gòn VRG thực hiện các quy trình hoạt động đúng thủ tục, đảm bảo an toàn trong lao động và chất lượng công trình. Công ty đồng hành cùng Nhà nước phát triển nền kinh tế quốc gia, thu hút dòng vốn FDI công nghệ cao, tiên phong dẫn đầu thực hiện các dự án KCN xanh, tạo ra các giá trị bền vững cho cộng đồng.

ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG, ĐỐI TÁC



Công ty luôn hướng đến lợi ích tốt nhất cho khách hàng và đối tác. Sài Gòn VRG xây dựng nhà xưởng đảm bảo các tiêu chuẩn về an toàn, môi trường, cung cấp các tiện ích khép kín từ điện, nước, kho bãi, logistics, và xử lý chất thải. Với nguồn quỹ đất dồi dào và mô hình kinh doanh đa dạng sản phẩm, các doanh nghiệp và đối tác có nhiều sự lựa chọn đầu tư. Công ty cam kết minh bạch trong hợp đồng, đảm bảo lợi ích và chuẩn mực đạo đức và duy trì sự hợp tác lâu dài giữa các bên.

ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG, NHÀ ĐẦU TƯ



Các hoạt động kinh doanh của Công ty đều nhằm tối ưu hóa lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, đảm bảo giá cổ phiếu tăng trưởng trong dài hạn. Sài Gòn VRG thực hiện chính sách cổ tức đều đặn và ổn định trong những năm qua, đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông. Công ty thực hiện các quy định về công bố thông tin tài chính, quản trị theo yêu cầu của pháp luật, minh bạch trong các hoạt động kinh doanh và đầu tư.

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

HĐQT ghi nhận những nỗ lực và đánh giá cao kết quả kinh doanh mà Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành và triển khai trong năm 2025.

- Công tác chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng giai đoạn 3 dự án Khu liên hợp Công nghiệp – Đô thị – Dịch vụ Phước Đông – Bời Lời;
- Triển khai kịp thời các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, hoàn thành tốt vai trò điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng định hướng, mục tiêu kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Duy trì lịch họp giao ban tháng, họp bất thường khi có vấn đề phát sinh đồng thời đưa ra các chỉ đạo, giải pháp để giải quyết các vấn đề của Công ty;
- Xử lý quyết liệt công nợ của khách hàng;
- Phát triển các kế hoạch đào tạo ngắn hạn, dài hạn nhằm nâng cao hiệu quả trong quản trị
- Tiếp tục hoàn thiện các pháp lý còn lại của khu công nghiệp, xây dựng các cơ sở hạ tầng và đẩy mạnh công tác tiếp thị thu hút khách hàng thuê đất và thuê nhà xưởng.
- HĐQT đã cùng Ban Tổng Giám đốc làm việc với cơ quan nhà nước ở các tỉnh thành thúc đẩy việc hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án đang triển khai.

Bên cạnh việc hoàn thành các mục tiêu được đề ra, Ban Tổng Giám đốc đã linh hoạt xử lý các vấn đề phát sinh ngoài kế hoạch trong quá trình thực hiện nhiệm vụ. HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực và tinh thần cầu thị, đề nghị Ban Tổng Giám đốc tiếp tục phát huy trong hoạt động kinh doanh năm 2026, giải quyết các công tác chưa hoàn thành như giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng nội khu và triển khai thu hút nguồn vốn FDI, mở rộng dự án hiện có. HĐQT yêu cầu Ban Tổng Giám đốc cân đối dòng tiền, đầu tư nguồn vốn khả dụng hợp lý, tránh gây thất thoát và tăng cường quản trị rủi ro kinh doanh.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KẾ HOẠCH CHO THUÊ ĐẤT

STT	Khu công nghiệp	Kế hoạch cho thuê 2025 (ha)	Cho thuê trong năm 2025	% Thực hiện / Kế hoạch	Kế hoạch cho thuê năm 2026 (ha)
1	KCN Lê Minh Xuân 3	5	8,4	168%	5
2	KCN Phước Đông	30	16,7	55,7%	40
3	KCN Đông Nam	5	1,5	30,0%	5
4	KCN Lộc An – Bình Sơn	5	2	40,0%	10
Tổng cộng		45	28,6	63,65%	60

KẾ HOẠCH CHO THUÊ XƯỞNG

STT	Khu công nghiệp	KH cho thuê 2025 (m2)	TH Cho thuê trong năm 2025 (m2)	Diện tích còn lại sẵn sàng cho thuê (m2)	Diện tích xưởng xây thêm năm 2026 (m2)	KH cho thuê xưởng năm 2026 (m2)
1	KCN Đông Nam	6.830	5.830	1.000		1.000
2	KCN Lê Minh Xuân 3	9.720	8.440	12.360	-	12.360
3	KCN Phước Đông	9.300	-	2.100	14.400	16.500
Tổng cộng		25.850	14.270	15.460	14.400	29.860

BIỆN PHÁP THỰC HIỆN

1 Tăng cường hoạt động quảng bá hình ảnh, xúc tiến thương mại và thu hút đầu tư trong và ngoài nước; chủ động tiếp cận, đón tiếp và làm việc với các nhà đầu tư nước ngoài có nhu cầu đầu tư tại Việt Nam.

2 Tập trung thu hút vào các lĩnh vực công nghệ cao, thân thiện môi trường và có giá trị gia tăng lớn, phù hợp với định hướng phát triển bền vững của khu công nghiệp.

3 Xây dựng đội ngũ nhân sự phát triển toàn diện cả về chuyên môn, kỹ năng và tư duy quản trị; hướng tới mô hình quản trị chuyên nghiệp, minh bạch và hiệu quả. Đẩy mạnh công tác đào tạo, bồi dưỡng kỹ năng và nâng cao trình độ chuyên môn nhằm đảm bảo đội ngũ có khả năng thích ứng linh hoạt với yêu cầu phát triển không ngừng của doanh nghiệp và thị trường.

4 Hoàn thiện chính sách đãi ngộ theo hướng cạnh tranh, bao gồm lương, thưởng và phúc lợi phù hợp với hiệu quả công việc; xây dựng môi trường làm việc hiện đại, chuyên nghiệp và nhân văn.



QUẢN TRỊ CÔNG TY

112	Hội đồng quản trị
122	Ban Kiểm soát
124	Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

Tính tại ngày 31/12/2026

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	20.910.280	8,64%
2	Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT không điều hành	5.284.966	2,18%
3	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc	4.260.703	1,76%
4	Ông Bạch Văn Nhạn	Thành viên HĐQT không điều hành	755.104	0,31%
5	Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập	639.985	0,26%

SAI GON VRG
Your trusted partner always

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01 **ÔNG TRẦN MẠNH HÙNG - CHỦ TỊCH HĐQT**

KINH NGHIỆM LÀM VIỆC

Nơi sinh	: Quảng Nam	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.
Ngày sinh	: 28/02/1958	
Quốc tịch	: Việt Nam	
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Luật	

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Trước 2008	Phó Tổng Giám đốc Công ty LD Sepzone Linh Trung
2008 – 2013	Phó chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG
2013 – 2016	Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG
2016 – 31/07/2020	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Sài Gòn VRG
01/07/2020 – Hiện tại	Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư và Phát triển VRG Long Thành

Thành viên HĐQT CTCP Bao bì Sài Gòn

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

20.910.280 cổ phần, tương đương 8,64% vốn điều lệ.

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Trần Lê An – Con Trai – Năm giữ 2.303.174 cổ phần, tương đương 0,95% vốn điều lệ.

Lê Hồng Cẩm – Vợ - Năm giữ 1.725.000 cổ phần, tương đương 0,71% vốn điều lệ.

02 **ÔNG PHẠM HỒNG HẢI - THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH**

Nơi sinh	: Tp. Hồ Chí Minh	Quốc tịch	: Việt Nam
Ngày sinh	: 28/04/1983	Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Tháng 3/2018 – Hiện tại Thành viên HĐQT không điều hành của Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Thành viên HĐQT không điều hành của Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Tổng giám đốc Công ty CP Địa Ốc 8

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

5.284.966 cổ phần, tương đương 2,18% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Phạm Thị Hồng Hạnh – Chị gái – Năm giữ 5.247.016 cổ phần, tương đương 2,17% vốn điều lệ

03 **ÔNG PHẠM VĂN ĐÔNG - THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP**

Nơi sinh	: Bình Phước	Quốc tịch	: Việt Nam
Ngày sinh	: 10/12/1982	Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư xây dựng

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

Tháng 5/2018 – Hiện tại Thành viên HĐQT độc lập của Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Thành viên HĐQT độc lập của Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Không có

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

639.985 cổ phần, tương đương 0,26% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẪM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Bùi Thị Tý – Mẹ ruột – Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

Hoàng Thị My Na – Vợ - Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

04

ÔNG NGUYỄN THANH TÙNG - THÀNH VIÊN HĐQT – PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Đã nêu trong mục Ban điều hành

05

ÔNG BẠCH VÂN NHẠM - THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

Nơi sinh	: Vĩnh Phúc	Quốc tịch	: Việt Nam
Ngày sinh	: 25/10/1976	Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Kinh tế và Kỹ sư môi trường

QUÁ TRÌNH CÔNG TÁC

5/2018 – Hiện tại Thành viên HĐQT của Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI CÔNG TY

Thành viên HĐQT của Sài Gòn VRG

CHỨC VỤ HIỆN NAY TẠI TỔ CHỨC KHÁC

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc - CTCP Bao bì Sài Gòn

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc - CTCP Đầu tư và Phát triển Đông Nam

Thành viên HĐQT - CTCP Xây dựng Incontec

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY

755.104 cổ phần, tương đương 0,31% vốn điều lệ

SỐ CỔ PHẦN NẤM GIỮ TẠI THỜI ĐIỂM HIỆN NAY CỦA NHỮNG NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN

Bạch Đăng Dung – Ba ruột – Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

Phan Thị Tình – Mẹ ruột – Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

Lưu Nguyễn Cẩm Duyên – Vợ - Năm giữ 3.494 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ

RÀ SOÁT DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

Không có

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Không có



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 CTCP Đầu tư Sài Gòn VRG, quy chế nội bộ về quản trị Công ty và pháp luật hiện hành;
- HĐQT tổ chức các cuộc họp thường xuyên và định kỳ theo đúng quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Tổ chức, giám sát thực hiện nghiêm túc chế độ báo cáo tài chính và công bố thông tin;
- Chủ trì, chỉ đạo và tổ chức thành công cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 vào ngày 25/4/2025
- HĐQT làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, hoạt động tích cực và hiệu quả, phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc để đưa ra các định hướng cũng như giải quyết kịp thời các vấn đề phát sinh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Giám sát chặt chẽ công tác quản trị Công ty, quản lý rủi ro các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý dòng tiền và kế hoạch tài chính phù hợp;
- Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT được ban hành theo đúng thẩm quyền, trình tự và thủ tục theo Luật Doanh Nghiệp và Điều lệ Công ty, phù hợp với thực tiễn kinh doanh, đáp ứng được yêu cầu quản trị và nhu cầu phát triển kinh doanh cũng như chiến lược của Công ty.

SỐ LƯỢNG CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	14	100%
2	Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT không điều hành	14	100%
3	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT - Phó Tổng giám đốc	14	100%
4	Ông Bạch Vân Nhạn	Thành viên HĐQT không điều hành	14	100%
5	Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập	14	100%

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CÁC CUỘC HỌP

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	506/NQHĐQT-SVI	03/03/2025	Thông qua việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
2	669/NQHĐQT-SVI	20/03/2025	Thông qua việc vay vốn tại ngân hàng Thương Mại Cổ Phần (TMCP) Quân đội Chi nhánh Đông Sài Gòn	100%
3	797/NQHĐQT-SVI	03/04/2025	Thông qua tài liệu họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
4	913/NQHĐQT-SVI	16/04/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam – chi nhánh Sài Gòn	100%
5	915/NQHĐQT-SVI	16/04/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Chợ Lớn	100%
6	1066/NQHĐQT-SVI	06/05/2025	Chốt ngày đăng ký cuối cùng để chi trả cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng tiền	100%
7	1141/NQHĐQT-SVI	15/05/2025	Thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
8	1173/NQHĐQT-SVI	16/05/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn	100%
9	1175/NQHĐQT-SVI	26/05/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Thủ Đức	100%
10	1540/NQHĐQT-SVI	26/06/2025	Thông qua việc điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu công nghiệp thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	100%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CÁC CUỘC HỌP

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
11	1566/NQHĐQT- SVI	01/07/2025	Thông qua chốt ngày ĐKCC để trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu	100%
12	1568/NQHĐQT- SVI	01/07/2025	Quyết định bổ nhiệm Tổng giám đốc năm 2025-2030	100%
13	1569/NQHĐQT- SVI	01/07/2025	Quyết định bổ nhiệm Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG và Công ty CP Đầu tư Sài Gòn VRG Chi nhánh Tây Ninh năm 2025 - 2030	100%
14	1585/NQHĐQT- SVI	01/07/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam	100%
15	1781/NQHĐQT- SVI	21/07/2025	Thông qua việc chọn đơn vị kiểm toán độc lập để thực hiện kiểm toán BCTC soát xét bán niên và kiểm toán BCTC năm 2025	100%
16	1783/NQHĐQT- SVI	21/07/2025	Thông qua kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2024, thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi điều lệ	100%
17	1791/NQHĐQT- SVI	21/07/2025	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Ba Mươi tháng Tư	100%
18	2202/NQHĐQT- SVI	15/08/2025	Thông qua việc điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời	100%
19	2924/NQHĐQT- SVI	10/10/2025	Thông qua việc điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị thuộc Khu liên hợp công nghiệp - đô thị - dịch vụ Phước Đông - Bời Lời thay thế cho Nghị quyết HĐQT số 2202/NQHĐQT-SVI ngày 15/08/2025	100%
20	3402/NQHĐQT- SVI	06/11/2025	Thông qua chốt ngày đăng ký cuối cùng để tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt	100%
21	4147/NQHĐQT- SVI	12/12/2025	Thông qua việc thành lập “Tổ dự án Triển khai số hoá”	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP

Trong năm 2025, thành viên HĐQT độc lập đã thực hiện đầy đủ và hiệu quả quyền lợi, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ. Các điểm nổi bật trong hoạt động của thành viên HĐQT độc lập như sau:

THAM DỰ ĐẦY ĐỦ VÀ TÍCH CỰC

- Thành viên HĐQT độc lập đã tham gia các cuộc họp HĐQT với tỷ lệ 100% thể hiện tinh thần trách nhiệm cao trong công việc thảo luận ra đưa ra các quyết định đối với các vấn đề của Công ty.

THỰC HIỆN VAI TRÒ GIÁM SÁT MỘT CÁCH ĐỘC LẬP VÀ KHÁCH QUAN

- Theo dõi và giám sát hoạt động điều hành và quản lý của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định đầy đủ các báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm và quý, báo cáo quản trị và báo cáo đánh giá của HĐQT nhằm đảm bảo tính chính xác, hợp pháp và trung thực.

ĐÓNG GÓP CẢI THIỆN HỆ THỐNG QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT NỘI BỘ

- Tham gia kiểm tra, rà soát và đánh giá hiệu quả của hoạt động điều hành và kiểm soát nội bộ để nhận diện các rủi ro và đưa ra giải pháp;
- Đưa ra những đóng góp mang tính xây dựng cho hoạt động điều hành và quản lý nhằm nâng cao chất lượng quản lý của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.

THỰC HIỆN VAI TRÒ CỐ VẤN VÀ HỖ TRỢ BAN ĐIỀU HÀNH

- Thành viên HĐQT độc lập cùng các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp và thường xuyên trao đổi nhằm cập nhật nhanh chóng các vấn đề của Công ty và giám sát các hoạt động điều hành.

THỰC HIỆN VAI TRÒ CỐ VẤN VÀ HỖ TRỢ BAN ĐIỀU HÀNH

- Giám sát và đảm bảo các cuộc họp HĐQT diễn ra đúng thời gian, quy trình và các tài liệu được chuẩn bị đầy đủ, theo quy định, nội dung được chuẩn bị kỹ lưỡng;
- Các quyết định được đưa ra của thành viên HĐQT độc lập phải đảm bảo dựa trên lợi ích của cổ đông và Công ty, cẩn trọng và minh bạch.

Hiện tại Sài Gòn VRG chưa thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT

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 31/12/2026

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	659.262	0,27%
2	Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên Ban kiểm soát	29.371	0,01%
3	Ông Tăng Đông Lai	Thành viên Ban kiểm soát	13.512	0,005%

RÀ SOÁT DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BKS TRONG NĂM

Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

SỐ LƯỢNG CUỘC HỌP CỦA 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	Thành viên Ban kiểm soát	6/6	100%
3	Ông Tăng Đông Lai	Thành viên Ban kiểm soát	6/6	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM

Trong năm 2025, Ban kiểm soát thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và quan hệ cổ đông thông qua việc xem xét các quá trình thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ đã được thông qua; thực hiện lập báo cáo tài chính năm 2025; các nghị quyết HĐQT; công bố thông tin, trả lời các câu hỏi của cổ đông và đồng thời xem xét các tài liệu liên quan khác đến tình hình kinh doanh, đầu tư, tài chính, giao dịch với các bên liên quan. Qua đó, Ban kiểm soát đã đưa ra những đánh giá và kiến nghị cho HĐQT và Ban Tổng giám đốc.

- Công tác đầu tư xây dựng cơ bản và đấu thầu được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Nhà nước. Trong quá trình triển khai, các hạng mục công trình được tổ chức giám sát chặt chẽ, đảm bảo chất lượng thi công; công tác nghiệm thu và quyết toán được thực hiện kịp thời, đúng quy định;
- Công tác tài chính – kế toán được thực hiện tuân thủ đầy đủ chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành; việc quản lý nguồn thu, chi được thực hiện chặt chẽ, minh bạch; đồng thời Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác đối với Nhà nước theo quy định;
- Công tác tiếp thị và phát triển khách hàng được triển khai với nhiều hình thức đa dạng; từng bước đổi mới theo hướng đẩy mạnh các phương thức tiếp thị trực tuyến, đồng thời nâng cao chất lượng các dịch vụ tiện ích nhằm duy trì và mở rộng tệp khách hàng;
- Công tác quản lý và điều hành tiếp tục được tăng cường theo hướng linh hoạt, chủ động trong tổ chức thực hiện, nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn lực và hạn chế tối đa các khoản chi phí không cần thiết

HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi cho BKS trong việc cung cấp đầy đủ thông tin về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động tài chính của Công ty. Qua đó, Ban kiểm soát đánh giá HĐQT và Ban Tổng Giám đốc có tinh thần trách nhiệm cao đối với sự phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty, thực hiện tốt công tác quản lý và điều hành một cách hiệu quả nhằm đảm bảo quyền lợi tuyệt đối của Cổ đông và người lao động.

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

Đơn vị tính: đồng

STT	Thành viên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
I Hội đồng quản trị				
1	Ông Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	1.324.023.000	1.282.184.000
2	Ông Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT không điều hành	46.000.000	46.000.000
3	Ông Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	223.560.000	223.560.000
4	Ông Bạch Vân Nhạn	Thành viên HĐQT không điều hành	684.740.000	660.952.500
5	Ông Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập	688.140.000	660.952.500
II Ban kiểm soát				
1	Bà Huỳnh Như Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát	712.927.000	686.701.500
2	Ông Huỳnh Hữu Tín	Thành viên Ban kiểm soát	46.000.000	46.000.000
3	Ông Tăng Đông Lai	Thành viên Ban kiểm soát	488.374.500	457.650.000
III Ban Tổng Giám đốc				
1	Ông Lữ Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	1.127.733.000	1.045.484.000
3	Ông Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	869.214.000	826.742.000
4	Ông Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	930.243.000	844.874.000
5	Ông Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	920.703.000	844.874.000
6	Ông Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng	699.246.000	622.640.000



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

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 sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng	Lý do giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
1	Trần Mạnh Hùng	Chủ tịch HĐQT	21.682.853	10,30%	20.910.280	8,64%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng cổ phiếu	Bán
2	Lê Hồng Cẩm	Vợ Ông Trần Mạnh Hùng	-	-	1.725.000	0,71%	Mua và Nhận cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng cổ phiếu	
3	Trần Lê An	Con Ông Trần Mạnh Hùng	2.760	2,19%	2.303.174	0,95%	Mua và Nhận cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng cổ phiếu	
4	Nguyễn Thanh Tùng	Thành viên HĐQT, kiêm Phó Tổng Giám đốc	3.704.960	1,76%	4.260.703	1,76%		
5	Phạm Hồng Hải	Thành viên HĐQT	4.595.623	2,18%	5.284.966	2,18%		
6	Bạch Vân Nhạn	Thành viên HĐQT	656.613	0,31%	755.104	0,31%		
7	Phạm Văn Đông	Thành viên HĐQT độc lập	556.509	0,26%	639.985	0,26%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng cổ phiếu	
8	Lư Thanh Nhã	Tổng Giám đốc	15.918.736	7,56%	18.306.546	7,56%		
9	Nguyễn Thành Đạt	Kế toán trưởng	49.300	0,02%	60.695	0,03%		
10	Đặng Ánh Hào	Phó Tổng Giám đốc	569.941	0,27%	628.982	0,26%		Bán
11	Trần Ngọc Vân	Phó Tổng Giám đốc	934.946	0,44%	1.075.187	0,44%		

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

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 sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng	Lý do giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
12	Phan Quốc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	956.144	0,45%	1.099.565	0,45%		
13	Huỳnh Như Ngọc	Trưởng Ban kiểm soát	573.272	0,27%	659.262	0,27%		
14	Tăng Đông Lai	Thành viên Ban kiểm soát	11.750	0,01%	13.512	0,01%		
15	Huỳnh Hữu Tín	Thành viên Ban kiểm soát	25.540	0,01%	29.371	0,01%		
16	Đinh Thị Kim Hiếu	Vợ Ông Nguyễn Thanh Tùng	12.289	0,01%	14.132	0,01%		
17	Trần Dư Khánh	Cha vợ Ông Lư Thanh Nhã	3.039	0,001%	3.494	0,001%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng cổ phiếu	
18	Võ Thị Dung	Mẹ vợ Ông Lư Thanh Nhã	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
19	Trần Thế Phụng	Vợ Ông Lư Thanh Nhã	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
20	Nguyễn Tấn Thành	Cha Ông Nguyễn Thanh Tùng	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
21	Ôn Thị Kim Cúc	Mẹ Ông Nguyễn Thanh Tùng	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
22	Đinh Xuân An	Cha vợ Ông Nguyễn Thanh Tùng	3.039	0,001%	3.494	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

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 sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng	Lý do giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ		
23	Nguyễn Thị Kim Anh	Mẹ vợ Ông Nguyễn Thanh Tùng	3.039	0,001%	3.494	0,001%	Nhận cổ tức đợt 2 năm 2024 bằng cổ phiếu	
24	Bạch Đăng Dung	Cha Ông Bạch Văn Nhạn	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
25	Phan Thị Tình	Mẹ Ông Bạch Văn Nhạn	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
26	Lưu Nguyễn Cẩm Duyên	Vợ Ông Bạch Văn Nhạn	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
27	Phạm Thị Lệ Minh	Vợ Ông Phan Quốc Thắng	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
28	Phạm Thị Thu Trang	Vợ Ông Đặng Ánh Hào	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
29	Đỗ Thị Minh Hằng	Vợ Ông Trần Ngọc Vân	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
30	Bùi Thị Tý	Mẹ Ông Phạm Văn Đông	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
31	Hoàng Thị Mi Na	Vợ Ông Phạm Văn Đông	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
32	Phạm Thị Hồng Hạnh	Chị Ông Phạm Hồng Hải	4.562.623	2,17%	5.246.016	2,17%		
33	Huỳnh Văn Phượng	Cha Bà Huỳnh Như Ngọc	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
34	Huỳnh Hải Yến	Em Bà Huỳnh Như Ngọc	3.039	0,001%	3.494	0,001%		
35	Trần Trọng Tuấn	Chồng Bà Huỳnh Như Ngọc	1.150	0,001%	1.605	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

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	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Xây dựng Incontec	Công ty con	0313685048 03/10/2016 Sở KH&ĐT TPHCM	Lô TT2-1 đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, TP.HCM	năm 2025	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/NQ ĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025	- Mua dịch vụ: 71.561.582.234 đồng - Doanh thu cung cấp dịch vụ: 285.796.238 đồng
2	Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển VRG Long Thành	Công ty con	3603289852 16/06/2015 Sở KH&ĐT Tỉnh Đồng Nai	Khu công nghiệp Lộc An - Bình Sơn, Xã Lộc An, Huyện Long Thành, Đồng Nai	năm 2025		Cổ tức được chia: 96.600.000.000 đồng
3	Công ty CP Đầu tư & Tư vấn Xây dựng Phú An Thành	Công ty con	303047367 03/11/2009 Sở KH&ĐT TPHCM	Số 89A, Đường Hòa Hưng, Phường Hoà Hưng, Thành phố HCM	năm 2025	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/NQ ĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025	- Doanh thu cung cấp dịch vụ: 364.913.602 đồng - Mua dịch vụ tư vấn thiết kế, giám sát: 10.154.904.329 đồng - Cổ tức được chia: 3.247.800.000 đồng
4	CTCP Cảng & DV Logistics VRG Thanh Phước	Công ty con	3901168677 12/08/2013 Sở KH&ĐT Tây Ninh	Đường DC1, Gò Dầu, Tỉnh Tây Ninh	năm 2025	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/NQ ĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025	- Mua dịch vụ: 563.838.000 đồng - Doanh thu cung cấp dịch vụ: 721.275.006 đồng

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

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Số giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính/ Địa chỉ liên hệ	Thời điểm giao dịch với Công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
5	CTCP Phát triển Dịch Vụ Sài Gòn VRG	Công ty con	0313765487 20/04/2016 Sở KH&ĐT TPHCM	Lô TT2-1, đường D4, KCN Đông Nam, Xã Bình Mỹ, HCM	năm 2025	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/NQ ĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025	- Mua dịch vụ: 6.970.052.256 đồng - Doanh thu cung cấp dịch vụ: 13.054.701 đồng
6	CTCP Đầu tư VRG Long Đức	Công ty con	3603289852 ngày 16 tháng 5 năm 2015 do SKHĐT Tỉnh Đồng Nai cấp	Lô A, KCN Lộc An, Bình Sơn, Xã Long Thành, Tỉnh Đồng Nai	năm 2025	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/NQ ĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025	Góp vốn: 18.000.000.000 đồng
7	CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị An Lộc	Cổ đông lớn	0305016371 do Sở KH&ĐT TP HCM cấp	43 Hoàng Sa, Phường Tân Định, Thành phố Hồ Chí Minh	năm 2025	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/ ĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025; Nghị quyết HĐQT số 1066/NQ ĐHQQT-SVI ngày 06/05/2025; 3402/NQHQQT ngày 06/11/2025	Chia cổ tức: 77.081.272.100 đồng
8	CTCP Khu Công nghiệp Nam Tân Uyên	Cổ đông lớn	3700621209, 21/02/2005 Sở KH&ĐTBình Dương	Đường ĐT 747B, Khu phố Long Bình, Phường Tân Hiệp, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	năm 2025	Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/ ĐHĐCĐ-SVI ngày 25/04/2025; Nghị quyết HĐQT số 1066/NQ ĐHQQT-SVI ngày 06/05/2025; 3402/NQHQQT ngày 06/11/2025	- Cổ tức được chia: 28.734.600.000 đồng - Chia cổ tức: 35.038.742.700 đồng

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

Ý kiến kiểm toán
Báo cáo tài chính được kiểm toán



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11660850/68631461-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 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 57, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.



Shape the future
with confidence

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 2025, 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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026

Bùi Minh Toàn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 6375-2023-004-1



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11660850/68631461

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 30 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.



Shape the future
with confidence

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 2025, 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 CNDKHN kiểm toán
Số: 2266-2023-004-1

Hoanhu

Bùi Minh Toàn
Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán
Số: 6375-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 30 tháng 3 năm 2026



BÁO CÁO TÀI CHÍNH KIỂM TOÁN

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư Sài Gòn VRG đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo website: <https://saigonvrg.com.vn/>



**BCTC HỢP NHẤT NĂM
2025 ĐÃ KIỂM TOÁN
(TIẾNG VIỆT)**



**BCTC CÔNG TY MẸ NĂM
2025 ĐÃ KIỂM TOÁN
(TIẾNG VIỆT)**

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ SÀI GÒN VRG

Ngày 18 tháng 04 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Trần Mạnh Hùng



SÀI GÒN VRG

Lô TT2-1, đường D4, Khu công nghiệp Đông Nam, Xã Bình Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

T: (028) 36479375

F: (028) 39479272

W: <http://saigonvrg.com>