



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021, KẾ HOẠCH NĂM 2022**

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông – Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc

Năm 2021, các quốc gia và nền kinh tế thế giới chứng kiến sự biến động mạnh mẽ do ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19. Việt Nam là một trong số ít các nền kinh tế trên thế giới và khu vực duy trì được tốc độ tăng trưởng GDP dương. Trong bối cảnh đại dịch Covid-19, sự hồi phục của kinh tế Việt Nam cho thấy những tiến bộ từ nội lực đến từ các cân đối vĩ mô được đảm bảo, lạm phát được kiểm chế, ổn định tỷ giá, dự trữ ngoại hối được cải thiện,...

Nền tảng vĩ mô được cải thiện đã giúp Việt Nam cạnh tranh được với các quốc gia khác trong việc giữ chân và thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài. Thặng dư cán cân thương mại, cán cân vãng lai đã phản ánh cấu trúc nền kinh tế Việt Nam đang có sự chuyển biến tích cực. Cùng với việc tham gia, ký kết các hiệp định song phương, đa phương như RCEP, CPTTP,... sẽ giúp Việt Nam ngày càng gia tăng năng lực cạnh tranh và thu hút thêm dòng vốn đầu tư FDI, FII,...Điều này sẽ trực tiếp và gián tiếp hỗ trợ, tác động tới ngành bất động sản khu công nghiệp nói chung và Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (VPID) nói riêng.

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty xin báo cáo đến toàn thể Quý vị cổ đông về kết quả thực hiện nhiệm vụ HĐKD năm 2021, kế hoạch HĐKD và các chương trình mục tiêu năm 2022 như sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2021**

**1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2021 của toàn Công ty:**

*Đvt: tỷ đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2020	Năm 2021		% tăng/giảm	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH 2021 /TH 2020	TH 2021 /KH 2021
1	Tổng tài sản	1.260,88	1.500,00	1.408,77	11,73%	-6,08%
2	Tổng doanh thu (DT thuần + lãi/ lỗ trong liên doanh liên kết + DT tài chính + Thu nhập khác)	327,52	211,35	219,29	-33,05%	3,76%
3	Lợi nhuận sau thuế	210,14	135,10	155,62	-25,94%	15,19%
4	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	11,785		8,267		
5	Tỷ lệ chi trả cổ tức	35%	25%	25%		
	Bằng tiền	20%	5%	5%		
	Bằng cổ phiếu	15%	20%	20%		

(Nguồn: BCTC hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán)



❖ Kết thúc năm 2021, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế của Công ty đã đạt và vượt kế hoạch năm 2021 do Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 đặt ra.

❖ Đánh giá việc quản lý, vận hành và đầu tư của Công ty:

- Về quản lý, vận hành KCN: Công ty đã chủ động, linh hoạt trong việc điều hành, vận hành tốt hệ thống hạ tầng nhằm đáp ứng yêu cầu kinh doanh, phù hợp với các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, phục vụ tốt các doanh nghiệp tại 2 KCN (Khai Quang và Châu Sơn).

- Đầu tư: Công ty tiếp tục tập trung đầu tư hoàn thiện hạ tầng tại 2 KCN (Khai Quang và Châu Sơn), triển khai dự án nhà xưởng cho thuê, đồng thời triển khai các thủ tục pháp lý và đền bù GPMB tại KCN Sông Lô II – tỉnh Vĩnh Phúc và CCN Hồng Đức – tỉnh Hải Dương. Cụ thể:

+ Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại KCN Châu Sơn mở rộng – tỉnh Hà Nam: do tình hình diễn biến phức tạp của dịch bệnh Covid-19, dòng đầu tư giảm mạnh, cùng với việc giá cả vật liệu xây dựng tăng cao, Công ty đã điều chỉnh kế hoạch đầu tư nhà xưởng theo hình thức cuốn chiếu nhằm đảm bảo nguồn tiền sử dụng có hiệu quả. Hiện tại đã hoàn thiện NX số 4 và NX số 5.

+ Dự án KCN Sông Lô II – tỉnh Vĩnh Phúc: ngày 23/02/2021 được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương dự án đầu tư; ngày 30/03/2021 được BQL các KCN tỉnh Vĩnh Phúc cấp GCN đăng ký đầu tư. Công ty đã triển khai hoàn thiện: Báo cáo đánh giá tác động môi trường, rà phá bom mìn, khảo sát địa hình địa chất; đang thực hiện: điều chỉnh QHCT 1/500, đo đạc bản đồ thu hồi đất, thiết kế cơ sở, bản vẽ thi công hạ tầng.

+ Dự án CCN Hồng Đức – tỉnh Hải Dương: ngày 09/05/2021 được UBND tỉnh Hải Dương ra quyết định thành lập CCN Hồng Đức, trong đó nêu rõ Công ty là Chủ đầu tư CCN này. Công ty đã triển khai hoàn thiện: phối hợp với các Sở, ban ngành địa phương cập nhật bổ sung đất CCN vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của huyện Ninh Giang (Diện tích đủ 75 ha theo Quyết định thành lập CCN Ninh Giang); đang thực hiện: lập QHCT 1/500.

+ Dự án KCN tại tỉnh Hà Nam: đã góp 2 tỷ đồng trên tổng số 20% vốn điều lệ của Công ty CP đầu tư phát triển VL mà Công ty cam kết góp.

+ Dự án Làng Đá Bạc – Phú Thành: Hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ 1.588.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành với giá 15.000 đồng/cổ phiếu theo Nghị Quyết HĐQT số 1005.1/2021/NQ-HĐQT/IDV ngày 10/05/2021, đóng góp lợi nhuận 7,9 tỷ đồng vào doanh thu tài chính cho Công ty.

- Công tác quản lý đầu tư: với các dự án đã đầu tư góp vốn (Đồng Văn III, Thủy điện Trung Thu, ...), Công ty luôn bám sát theo dõi, quản lý và phát huy vai trò của nhà đầu tư tại các dự án liên doanh này. Cụ thể:

+ Công ty CP thủy điện Trung Thu: VPID đầu tư 38,128 tỷ đồng, sở hữu 13,78% vốn điều lệ. Trong năm, VPID đã nhận được cổ tức được chia, số tiền là 8,80 tỷ đồng.

+ Công ty CP Đồng Văn III: VPID đầu tư 92,73 tỷ đồng, sở hữu 20% vốn điều lệ. Trong năm, VPID đã nhận được cổ tức được chia, số tiền là 25,11 tỷ đồng.

+ Công ty CP Trung Anh (đã đầu tư 36 tỷ đồng, sở hữu 15% vốn điều lệ), Công ty CP đầu tư phát triển VL (đã đầu tư 2 tỷ đồng, sở hữu 20% vốn điều lệ), Công ty CP



Đầu tư hạ tầng KCN Hoa Sen Du Long (đã đầu tư 20,3 tỷ đồng, sở hữu 10% vốn điều lệ): các dự án này đang trong giai đoạn đầu tư, chưa có thu.

## **2. Hoạt động của HĐQT**

- Căn cứ vào các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, HĐQT đã tổ chức thực hiện theo đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn đối với các hoạt động giám sát, chỉ đạo Ban điều hành và đưa ra các nghị quyết, quyết định để Ban điều hành thực hiện.

- HĐQT đã thực hiện vai trò định hướng chiến lược trong tất cả các mặt hoạt động của Công ty đặc biệt là định hướng chiến lược về hoạt động đầu tư và định hướng chiến lược về nhân sự, bổ nhiệm đội ngũ lãnh đạo kế cận. Trong năm 2021, HĐQT đã bổ nhiệm Ông Phạm Trung Kiên làm Quyền Tổng Giám đốc kể từ ngày 01/01/2021 và chính thức bổ nhiệm Tổng Giám đốc kể từ ngày 01/07/2021, thay thế Ông Lê Tùng Sơn.

- HĐQT đã duy trì tổ chức họp thường kỳ hàng quý và cuộc họp bất thường khi có sự việc phát sinh yêu cầu HĐQT cần phải tổ chức họp. Trong năm tài chính 2021, HĐQT đã tổ chức 24 phiên họp HĐQT (bao gồm: 12 phiên họp trực tiếp, 12 phiên họp trực tuyến). Căn cứ kết quả các cuộc họp, thay mặt HĐQT, Chủ tịch HĐQT đã ký ban hành các Nghị quyết và Quyết định kèm theo.

+ Các phiên họp của HĐQT đều được triệu tập, tổ chức theo đúng quy định, đúng trình tự đảm bảo số các thành viên HĐQT tham gia theo quy định, các nội dung biểu quyết đều đạt đồng thuận cao. Các vấn đề quan trọng và có liên quan đến các đơn vị trong Công ty, HĐQT mời trường các đơn vị này tham dự để tham khảo ý kiến, bổ sung thông tin đảm bảo các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT kịp thời có sự đồng thuận cao và đạt mục tiêu, tạo điều kiện cho Ban điều hành hoạt động tốt hơn, đem lại hiệu quả cho Công ty.

+ HĐQT đã bố trí tối thiểu 01 thành viên tham gia đầy đủ các buổi họp giao ban của Ban điều hành hàng tháng để nắm bắt tình hình công việc đã thực hiện tháng trước và định hướng các công việc cho tháng tiếp theo.

+ HĐQT cũng giám sát các công việc triển khai của Ban điều hành hàng tuần thông qua các báo cáo nhanh hàng tuần gửi cho các thành viên HĐQT để có ý kiến đóng góp cho kế hoạch thực hiện (nếu thấy cần thiết).

## **3. Đánh giá của HĐQT về các mặt hoạt động của Công ty**

- Năm 2021, đại dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động của nhiều doanh nghiệp trong tất cả các lĩnh vực hoạt động, khiến nền kinh tế toàn cầu rơi vào suy thoái. Cùng với đó, do dịch bệnh diễn biến phức tạp, yêu cầu giãn cách xã hội,... đã ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng, từ đó ảnh hưởng tới quá trình đầu tư, thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của Công ty. Nhưng do đặc thù là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp – nhóm ngành ít bị ảnh hưởng cùng với lợi thế về kinh nghiệm thực tiễn, lợi thế về vốn,... đã giúp Công ty vượt qua khó khăn, hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh do ĐHCĐ đặt ra.

## **4. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng giám đốc**

- Nhìn lại năm tài chính 2021, mặc dù các dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp của Công ty còn gặp nhiều khó khăn, đặc biệt trong công tác giải phóng mặt bằng, cho thuê đất. Nhưng Ban Tổng Giám đốc đã có nhiều cố gắng, với những kinh

nghiệm thực tiễn và lợi thế về tiềm lực tài chính đã giúp công ty hoàn thành kế hoạch về lợi nhuận do ĐHĐCĐ đề ra.

## II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

### 1. Kế hoạch HĐKD năm 2022

#### 1.1 Mục tiêu, chỉ tiêu hoạt động kinh doanh cụ thể:

Trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2021 và đánh giá tình hình kinh tế Việt Nam trong năm 2022 và những năm tiếp theo xác định vẫn còn nhiều khó khăn. Đối với Công ty, đang có lợi thế rất lớn: Bộ máy quản trị, điều hành ổn định, dày dặn kinh nghiệm, nguồn vốn tiền mặt dự trữ ngày một tăng, dòng tiền thu ổn định. HĐQT định hướng mở rộng phát triển các dự án mới trong năm 2022 và những năm tới, cụ thể:

- Duy trì thành quả đã đạt được, phát huy năng lực nội tại, nắm bắt cơ hội đầu tư mở rộng đa lĩnh vực (ưu tiên lĩnh vực kinh doanh lõi) đạt hiệu quả ổn định để phát triển theo xu hướng bền vững.
- Duy trì hoạt động kinh doanh tại công ty mẹ và các công ty thành viên, đẩy mạnh thu hút đầu tư vào KCN Khai Quang, KCN Châu Sơn, KCN Sông Lô II.
- Nghiên cứu các dự án tiềm năng tại các tỉnh.
- Tiếp tục cải tiến nâng tầm bộ máy quản trị, điều hành đặc biệt về quản trị nhân lực, tiếp tục nghiên cứu cải thiện chế độ tiền lương phù hợp với tình hình chung của nền kinh tế.
- Điều chỉnh phân bổ, tối ưu cơ cấu nguồn vốn hiện có.
- Đảm bảo nguồn để chi trả cổ tức cho các cổ đông đều đặn trong những năm tiếp theo.

Sau khi xem xét mọi mặt hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2021, HĐQT thống nhất đề xuất trình ĐHĐCĐ phê duyệt các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh chủ yếu năm 2022 của Công ty như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	TH năm 2021	KH năm 2022	% tăng/giảm KH2022 /TH2021
1	Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	1.408,77	2.000 - 2.200	41,97% - 56,16%
2	Tổng doanh thu (DT thuần + lãi/ lỗ trong liên doanh liên kết + DT tài chính + Thu nhập khác)	Tỷ đồng	219,29	280	27,68%
3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	155,62	180	15,67%
4	Mức chi trả cổ tức cho các cổ đông:	%	25	25	
	- Bằng tiền	%	5	5	
	- Bằng cổ phiếu	%	20	20	
5	Kinh phí hoạt động và thù lao HĐQT năm 2022	Tỷ đồng	2,23	2,5	12%

#### 1.2 Định hướng chiến lược phát triển:



- Tập trung đẩy mạnh triển khai dự án KCN Sông Lô II và CCN Hồng Đức nhằm tạo ra quỹ đất mới để cho thuê, tạo nguồn thu gối đầu cho các năm tiếp theo.
- Hoàn thiện đầu tư hạ tầng và tập trung cho thuê lại đất KCN Khai Quang.
- Đầu tư nhà xưởng tại KCN Khai Quang.
- Hoàn thiện đầu tư hạ tầng, tập trung cho thuê lại đất và cho thuê nhà xưởng tại KCN Châu Sơn.
- Tìm kiếm thêm một vài KCN mới nhằm tạo quỹ đất cho thuê những năm về sau.
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư khác đem lại lợi nhuận ổn định để khai thác nguồn vốn dự trữ tạo nguồn chi trả cổ tức bằng tiền hàng năm ổn định.
- Quản lý, nâng cao hiệu quả nguồn vốn đầu tư tại các công ty liên doanh, liên kết.
- Bổ sung đội ngũ lãnh đạo trẻ có trình độ, năng lực để phát triển Công ty.

## 2. Biện pháp tổ chức thực hiện

Để phát huy các nguồn lực hiện có và khắc phục những tồn tại trong thời gian qua, HĐQT Công ty đề ra các biện pháp tổ chức thực hiện như sau:

- Không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT trên cơ sở tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, tập trung chính vào thực hiện chức năng định hướng, giám sát hoạt động với Ban điều hành và các mặt hoạt động khác của Công ty.
- HĐQT và Ban điều hành tập trung mọi nguồn lực để đảm bảo hiệu quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và những năm tiếp theo.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động tại các KCN hiện hữu.
- Tập trung triển khai thực hiện các công việc tiếp theo của dự án đầu tư KCN Sông Lô II và CCN Hồng Đức.
- Quản lý, nâng cao hiệu quả nguồn vốn đầu tư vào các dự án, công ty liên doanh, liên kết.
- Hoàn thiện và chuẩn hóa các quy trình, quy chế quản lý phù hợp với sự phát triển, phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trên đây là báo cáo tổng kết hoạt động năm 2021, nhiệm vụ hoạt động kinh doanh năm 2022, Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 xem xét và thông qua.

Trân trọng báo cáo!

### Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, UBKT;
- Ban TGD;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**

**Trịnh Việt Dũng**