



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021 VÀ KẾ HOẠCH NĂM 2022

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

I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2021

Năm 2021 là một năm của những khó khăn và thách thức lớn về kinh tế, thương mại của tất cả các quốc gia trên Thế giới, trong đó có Việt Nam, do sự bùng phát của đại dịch Covid-19 trên toàn cầu. Tuy nhiên, với những định hướng đúng đắn, cùng sự chỉ đạo điều hành quyết liệt, sát sao của lãnh đạo Công ty, sự đoàn kết, gắn bó, quyết tâm cao của tập thể CBCNV toàn Công ty, kết quả Công ty đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2021 được ĐHĐCĐ giao, thể hiện qua số liệu và đánh giá cụ thể như sau:

1. Kết quả sản xuất 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	TH2021 /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)

Lợi nhuận sau thuế năm 2021 đạt 155,62 tỷ đồng, tăng 15,19% so với kế hoạch. Nguồn thu chủ yếu đến từ lĩnh vực kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN – đây là kết quả nổi bật, khẳng định hướng đi đúng đắn của Công ty, tạo nguồn lực cần thiết để đầu tư mở rộng, đảm bảo tốc độ tăng trưởng và phát triển bền vững trong các năm tiếp theo.

2. Kết quả hoạt động kinh doanh các lĩnh vực của Công ty

2.1 Lĩnh vực đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN

Năm 2021 đã cho thuê 4,5 ha, cộng dồn lũy kế đến ngày 30/09/2021 đã cho thuê 248,4 ha đất công nghiệp, đạt tỷ lệ lấp đầy 87,5%. Trong đó tỷ lệ lấp đầy tại KCN Khai Quang là 92,3%; tại KCN Châu Sơn là 81,1%.

- Tập trung nâng cao chất lượng, tối ưu hiệu quả hoạt động của công tác quản lý vận hành tại các KCN Công ty đang đầu tư.
- Trong năm 2021, Công ty đã được giao làm Chủ đầu tư KCN Sông Lô II (~166ha) – tỉnh Vĩnh Phúc và CCN Hồng Đức (75ha) – tỉnh Hải Dương.

2.2 Lĩnh vực môi trường (XLNT, giám sát môi trường)

Thường xuyên lấy mẫu nước thải để kiểm tra, phân tích và đánh giá; đồng thời tăng cường công tác kiểm tra, giám sát nước thải đầu ra của các doanh nghiệp, từ đó đưa ra phương án vận hành phù hợp tiết kiệm chi phí nhưng vẫn đảm bảo chất lượng nước thải đầu ra theo quy định của pháp luật.

2.3 Lĩnh vực đầu tư góp vốn, công ty liên doanh, liên kết:

ĐVT: tỷ đồng

Stt	Tên doanh nghiệp	Số tiền đã đầu tư	Tỷ lệ sở hữu (%)	Báo cáo tài chính		Ghi chú (Thời điểm cấp số liệu)
				TTS	LNST	
1	Công ty Cổ phần Thủy điện Trung Thu	38,12	13,78	723,3	53,4	30/09/2021
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	92,73	20	1.499,93	175,166	30/09/2021
3	Công ty Cổ phần Trung Anh	36	15	132,13	-8,18	30/09/2021
4	Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển VL	2	20	10	0	30/09/2021
5	Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng KCN Hoa Sen Du Long	20,3	10			
Tổng:		189,158				

2.4 Các lĩnh vực đầu tư khác

2.4.1 Đầu tư cổ phiếu:

Stt	Mã CK	Số lượng	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Giá trị theo sổ sách kế toán VNĐ/CP	Giá trị đầu tư ban đầu (VNĐ)	Giá thị trường VNĐ/CP (30/9/21)	Giá trị thị trường (VNĐ)
1	DC4	778.149	2,32%	4.741	3.688.912.436	14.800	11.516.605.200
2	L18	4.441.390	11,65%	8.712	38.693.375.560	47.500	210.966.025.000
3	L43	346.400	9,90%	5.654	1.958.627.885	5.100	1.766.640.000
Tổng		5.565.939			44.340.915.881		224.249.270.200

2.4.2 Đầu tư trái phiếu, chứng chỉ quỹ:

Đầu tư trái phiếu: tính đến ngày 30/09/2021 tổng giá trị đầu tư là 10 tỷ đồng.

2.4.3 Đầu tư khác:

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 7,9 tỷ đồng tiền lãi vào doanh thu tài chính cho Công ty.

3. Hoạt động quản lý, điều hành

3.1 Công tác quản trị và cơ cấu vốn đầu tư của chủ sở hữu:

- Tăng vốn điều lệ từ 183.513.510.000 đồng lên thành 210.234.500.000 đồng (tăng 26.720.990.000 đồng) bằng hình thức phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho các cổ đông tỷ lệ 15%. Theo đó, tổng số cổ phần đang lưu hành: 21.023.307 cổ phiếu, tăng 2.671.956 cổ phiếu so với đầu năm 2021; Số lượng cổ phiếu quỹ là 143 cổ phiếu¹ (*cổ phiếu lẻ phát sinh trong quá trình phát hành trả cổ tức*).

- Hoàn thành phân phối 537.300 cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu; 810.000 cổ phiếu ESOP 2021 và thay đổi điều kiện nhận cổ phiếu ESOP. Cụ thể:

+ Về nội dung Tờ trình về việc phê duyệt sử dụng cổ phiếu quỹ thưởng cho CBCNV (ESOP 2021) được ĐHĐCĐ 2021 thông qua ngày 19/12/2020 không quy định thời gian hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu ESOP.

+ Do có sự thay đổi trong quy định của pháp luật (Khoản 8 Điều 64 Nghị định 155/2020/NĐ-CP) và để đáp ứng tính tuân thủ theo quy định mới, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết Nghị thay đổi phương án của Tờ trình ESOP 2021 về điều kiện chuyển nhượng cổ phiếu ESOP từ “*Không bị hạn chế chuyển nhượng*” sang “*Hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành.*”

- Thành lập Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô do VPID sở hữu, với lĩnh vực ngành nghề chính là thi công xây dựng hạ tầng.

- Thành lập Ban quản lý dự án KCN Sông Lô II để quản lý, vận hành dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Sông Lô II.

- Nghiên cứu, điều chỉnh các quy chế quản trị nội bộ phù hợp với quy định pháp luật mới.

3.2 Công tác thu hút đầu tư

- Tính đến nay, Công ty đã được giao làm chủ đầu tư hạ tầng 03 KCN và 01 CCN, với tổng diện tích gần 631 ha; đã thu hút đầu tư 90 DN (Trong đó FDI: 73 DN, trong nước: 17 DN).

- Thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư, đặc biệt là đền bù GPMB, thi công hạ tầng đồng bộ để đáp ứng yêu cầu đất sạch cho công tác kinh doanh.

- Chủ động liên hệ với các đối tác đã làm việc và tiếp xúc để hỗ trợ đầu tư, tập trung vào các doanh nghiệp đã đến tìm hiểu, tạo cơ chế thu hút; phối kết hợp với các đơn vị tư vấn, các cơ quan chức năng trong việc thu hút đầu tư.

- Hoàn thiện việc xây dựng website mới, thúc đẩy quá trình quảng bá thương hiệu của Công ty trên website.

3.3 Công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, chế độ lao động

- Nhân sự:

+ Đã tuyển dụng bổ sung thêm nguồn nhân sự có chất lượng, đồng thời đào tạo nâng cao trình độ chuyên môn đối với đội ngũ CBCNV hiện tại.

+ Tổng số CBCNV tính đến ngày 30/09/2021 của toàn Công ty là: 78 người trong đó của các đơn vị trực thuộc là 20 người.

- Khuyến khích, tạo điều kiện để CBCNV tham gia các khóa học ngắn hạn được giảng dạy bởi các chuyên gia nhằm nâng cao chuyên môn.

- Tổ chức tốt các hoạt động tập thể, chăm lo đời sống CBCNV (thăm hỏi hiếu, hi, ốm đau...).

¹Ngày 22/11/2021 Công ty đã hoàn thành việc bán (143) cổ phiếu quỹ. Số cổ phiếu quỹ hiện tại: 0 cổ phiếu.

4. Báo cáo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

a/ Ưu điểm:

- Về công tác quản lý điều hành Công ty: Năm 2021, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động, linh hoạt trong điều hành hoạt động của Công ty nhằm đáp ứng yêu cầu kinh doanh, phù hợp với các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Về công tác phối hợp với các bộ phận trong công ty: Hội Đồng Quản Trị và Ban Tổng Giám đốc hoạt động thường xuyên và gắn kết hơn: Điều chỉnh kịp thời những vướng mắc trong công tác tổ chức, quản lý, điều hành; Chỉ đạo sát sao, kịp thời hoạt động kinh doanh, Ban Tổng Giám đốc duy trì giao ban một lần/tháng để đánh giá công việc đã thực hiện trong tháng, kế hoạch thực hiện tháng tiếp theo nhằm thực hiện tốt nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ.

- Trong năm, Công ty đã được Thủ tướng chính phủ giao làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật KCN Sông Lô II - huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc; được UBND tỉnh Hải Dương giao làm chủ đầu tư, thành lập CCN Hồng Đức - huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương. Đây cũng là năm bản lề, tạo tiền đề cho bước tăng trưởng mới của VPID cho giai đoạn 2022-2025 và những năm về sau.

- Tại KCN Khai Quang: Vận hành tốt hệ thống hạ tầng phục vụ doanh nghiệp, giám sát công tác bảo vệ môi trường trong KCN, tiếp tục cho thuê những diện tích đất đã được giao.

- Tại KCN Châu Sơn: Đầu tư hoàn thiện hạ tầng đối với những phần diện tích đã được giao (vị trí cũ và vị trí mở rộng), tích cực trong công tác cho thuê đất trong điều kiện gặp nhiều khó khăn do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

- KCN Sông Lô II, CCN Hồng Đức: Triển khai các thủ tục đầu tư xây dựng KCN, CCN mới.

- Kết quả kinh doanh năm 2021 Công ty đã đạt kế hoạch do ĐHĐCĐ đề ra. Thực hiện chi trả cổ tức của năm 2020 với tỷ lệ 35% (15% cổ phiếu và 20% bằng tiền).

- Trong năm, nhân sự của Công ty đã được nâng cao cả về số lượng và chất lượng. Đội ngũ cán bộ công nhân viên có nhiệt huyết và năng lực cùng với cam kết gắn bó với sự phát triển của Công ty.

b/ Nhược điểm:

- Triển khai chậm một số chỉ tiêu theo kế hoạch của năm như giải phóng mặt bằng, thủ tục pháp lý điều chỉnh mở rộng KCN lần 07.

- Thiết kế thẩm duyệt hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN còn gặp nhiều vướng mắc, khó khăn.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

1. Mục tiêu, chỉ tiêu hoạt động kinh doanh cụ thể

Công ty tiếp tục tập trung vào các hoạt động kinh doanh cốt lõi là cho thuê lại đất và nhà xưởng tại KCN. Một số mục tiêu chính của Công ty trong năm 2022 như sau:

- Tăng cường thu hút đầu tư tại KCN Khai Quang, KCN Châu Sơn, KCN Sông Lô II.

- Dự án KCN Khai Quang: Điều chỉnh QH lần 7, điều chỉnh GCN ĐKĐT, đầu tư nhà xưởng cho thuê, điều chỉnh ĐTM KCN, đền bù GPMB, đầu tư hạ tầng hoàn thiện.

- Dự án KCN Châu Sơn: đền bù GPMB, xin giao đất, ký hợp đồng thuê đất, đầu tư hạ tầng; tiếp tục đầu tư nhà xưởng cho thuê.

- Dự án KCN Sông Lô II: tập trung triển khai các thủ tục pháp lý như: Điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với quy định mới nhằm tăng hiệu quả sử dụng đất, đền bù

GPMB, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công, thẩm định thiết kế cơ sở, xin giao đất, ký hợp đồng thuê đất, đầu tư hạ tầng,

- Dự án CCN Hồng Đức: tập trung triển khai các thủ tục pháp lý bao gồm: Thành lập pháp nhân để vận hành và quản lý, hoàn thiện QHCT 1/500, lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công, đền bù GPMB,...

- Dự án KCN tại tỉnh Hà Nam: Phối hợp cùng với đối tác triển khai các thủ tục pháp lý để hoàn thiện hồ sơ làm chủ đầu tư KCN và triển khai các bước tiếp theo.

- Quản lý, nâng cao hiệu quả các dự án công ty đã góp vốn đầu tư.

- Tạo việc làm và thu nhập ổn định cho cán bộ công nhân viên.

2. Các chỉ tiêu chính

ĐVT: tỷ đồng

TT	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 (LN ròng)	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	Tỷ đồng	2,23	2,5	12%

3. Kế hoạch hoạt động kinh doanh các lĩnh vực của Công ty

3.1 Lĩnh vực đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN, CCN

- Tiếp tục đầu tư hạ tầng kỹ thuật tại các KCN, CCN đang triển khai như: KCN Khai Quang – tỉnh Vĩnh Phúc, KCN Châu Sơn – tỉnh Hà Nam, KCN Sông Lô II – tỉnh Vĩnh Phúc, CCN Hồng Đức – tỉnh Hải Dương.

- Tìm kiếm thêm một vài KCN mới nhằm tạo quỹ đất cho thuê những năm về sau.

3.2 Lĩnh vực môi trường (XLNT, giám sát môi trường):

Tăng cường hơn nữa trong công tác giám sát chất lượng nước thải đầu vào, nghiên cứu và áp dụng các phương pháp vận hành tiết kiệm chi phí nhưng vẫn đảm bảo chất lượng.

3.3 Lĩnh vực đầu tư góp vốn, liên doanh, liên kết:

Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, hoạt động tại các đơn vị liên doanh, liên kết.

4. Các giải pháp trọng tâm trong điều hành

4.1 Nâng cao năng lực quản trị và nguồn vốn chủ sở hữu

- Tăng vốn điều lệ từ 210.234.500.000 đồng lên thành 315.351.750.000 đồng (tăng 105.117.250.000 đồng) bằng hình thức: (1) phát hành cổ phiếu để trả cổ tức (20%) cho cổ đông hiện hữu (4.204.690 cổ phiếu, tương đương tổng giá trị phát hành theo mệnh giá:

42.046.900.000 đồng) và (2) chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 4:1 (6.307.035 cổ phiếu, tương đương tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 63.070.350.000 đồng)².

- Thành lập 01 công ty con do VPID sở hữu tại tỉnh Hải Dương để quản lý, vận hành dự án đầu tư kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Hồng Đức.

- Nghiên cứu hình thức sáp nhập và mua lại (M&A) doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực điện năng nhằm cung cấp dịch vụ điện trong KCN.

- Tiếp tục nghiên cứu, điều chỉnh và ban hành các quy chế quản trị nội bộ phù hợp với quy định pháp luật mới.

- Tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, hoạt động tại các đơn vị trực thuộc, công ty liên doanh, liên kết.

4.2 Giải pháp trong công tác thu hút đầu tư

- Tăng cường và chủ động hơn trong công tác phối kết hợp giữa Công ty với các đơn vị tư vấn, các tổ chức/hiệp hội doanh nghiệp nước ngoài và trong nước, các cơ quan chức năng trong việc thu hút đầu tư.

- Tiếp tục tìm các nhà đầu tư mới qua các kênh khác nhau.

- Xây dựng chính sách riêng biệt cho khách hàng lớn.

4.3 Công tác tài chính

Tiếp tục triển khai có hiệu quả các giải pháp tài chính trong vận hành dòng tiền, thu hồi công nợ và làm việc với các Ngân hàng, tổ chức tín dụng để đảm bảo cung cấp đủ nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh và chuẩn bị nguồn vốn đầu tư cho các dự án trọng điểm của Công ty.

4.4 Công tác đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, chế độ lao động

- Tiếp tục kiện toàn mô hình tổ chức, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, tạo môi trường làm việc tốt, gia tăng phúc lợi và tạo thành thế mạnh của Công ty trong việc giữ chân và thu hút nguồn nhân lực có chất lượng.

- Năm 2022, hoạt động kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN sẽ cạnh tranh khốc liệt và tiếp tục gặp khó khăn bởi diễn biến phức tạp về tình hình dịch bệnh Covid-19 trên toàn cầu hiện nay. Toàn thể CBCNV Công ty và các đơn vị trực thuộc quyết tâm đoàn kết, nỗ lực, tập trung thực hiện kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT giao. Triển khai các giải pháp trọng tâm, phù hợp và linh hoạt, phát huy hết các lợi thế và tiềm năng sẵn có của Công ty để hoàn thành xuất sắc kế hoạch kinh doanh năm 2022.

Trân trọng báo cáo!

Nơi nhận:

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

**T/M BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC**

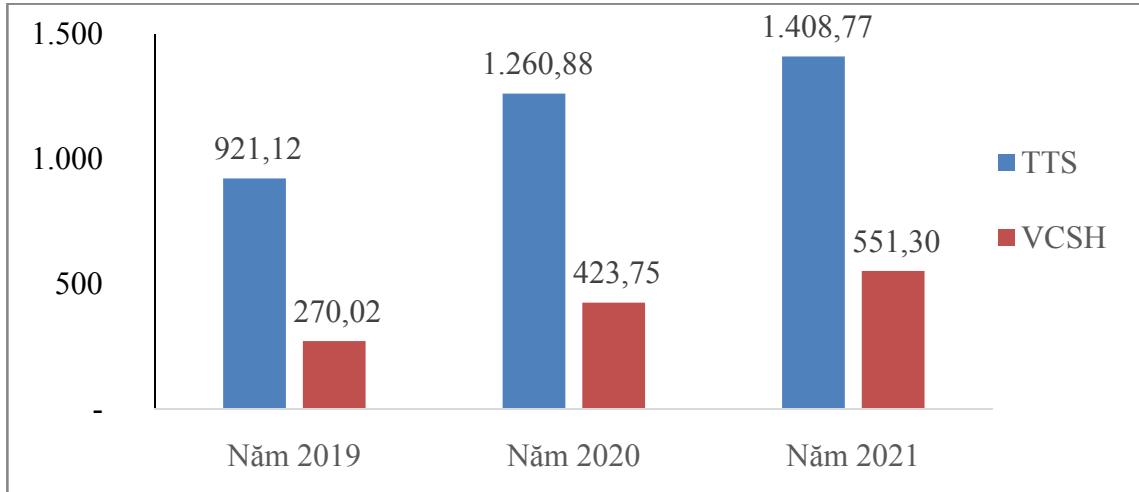
Phạm Trung Kiên

²Chi tiết xem tại Tờ trình số 08/2022/TTr-HĐQT; 09/2022/TTr-HĐQT ngày 08/01/2022 kèm theo tài liệu họp ĐHĐCĐ 2022.

PHU LUC

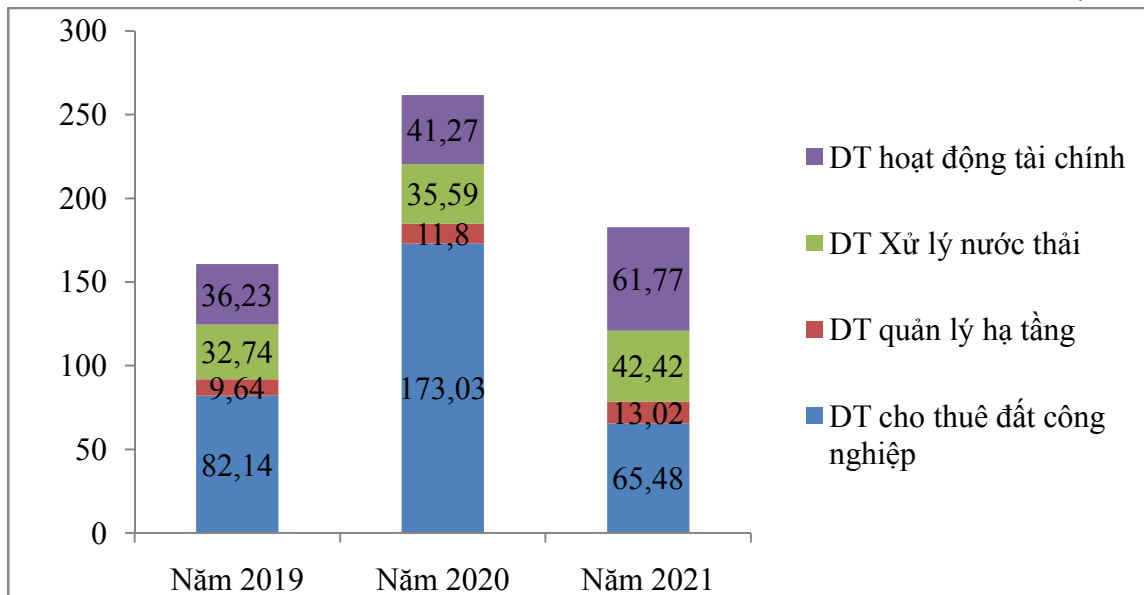
Bảng 1: Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu 2019-2021

Đvt: tỷ đồng



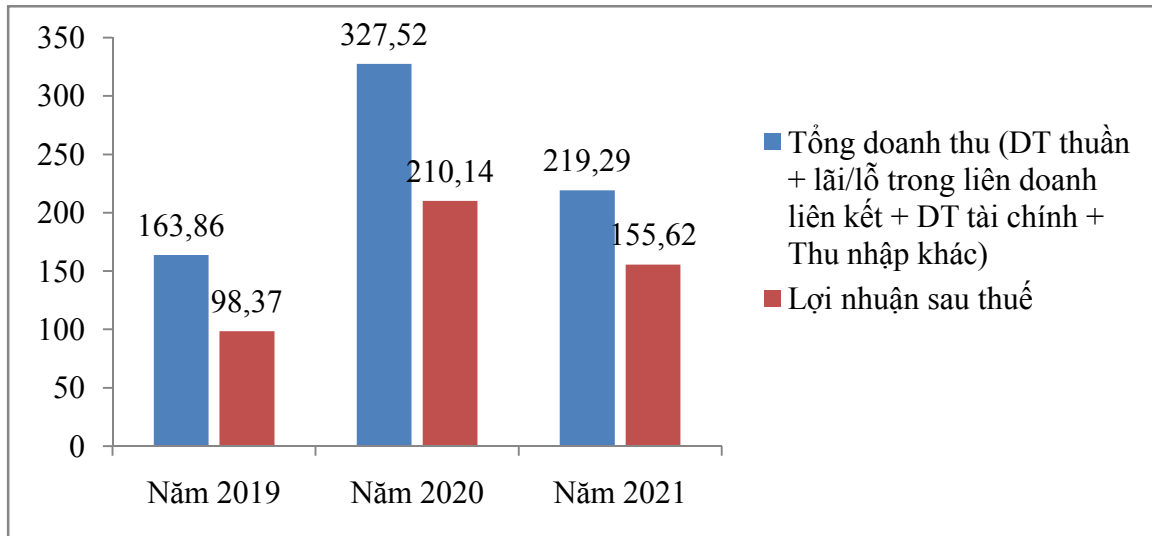
Bảng 2: Cơ cấu doanh thu hợp nhất theo lĩnh vực hoạt động chính

Đvt: tỷ đồng



Bảng 3: Biểu đồ Tổng doanh thu, lợi nhuận sau thuế hợp nhất (2019 – 2021)

Đvt: tỷ đồng



Bảng 4: Các KCN hiện Công ty làm chủ đầu tư hạ tầng (tính đến 30/09/2021)

Đvt: ha

Stt	Nội dung	KCN Khai Quang (Vĩnh Phúc)	KCN Châu Sơn (Hà Nam)	KCN Sông Lô II (Vĩnh Phúc)	CCN Hồng Đức (Hải Dương)	Tổng cộng
1	Năm thành lập	2003	2006	2021	2021	
2	Tổng diện tích KCN	221,46	169,18	165,65	75	631,29
3	Tổng diện tích đất công nghiệp	163,45	120,30	120,54	53,25	457,54
4	Tổng diện tích đất đã cho thuê lũy kế đến 30/9/2021	150,87	97,52			248,39
5	Tỷ lệ lấp đầy	92,3%	81,1%			87,5%

Ghi chú: Diện tích đất công nghiệp còn lại tại KCN Khai Quang là 12,6ha; KCN Châu Sơn là 22,8ha.