

Số: 01/2023/BC-VPID

Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 01 năm 2023

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022, KẾ HOẠCH NĂM 2023**

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

Năm 2022, nền kinh tế thế giới có sự biến động mạnh mẽ, tình trạng lạm phát cao ở nhiều quốc gia; xung đột Nga-Ukraine và việc điều chỉnh chính sách của các nước lớn tiềm ẩn rủi ro đến thị trường tài chính, tiền tệ, an ninh năng lượng, lương thực và các vấn đề địa chính trị khu vực, toàn cầu. Tại Việt Nam, Chính Phủ có những nỗ lực trong công tác kiểm soát dịch bệnh Covid 19. Tuy nhiên, ở trong nước tình hình lạm phát tăng cao; giá xăng dầu, nguyên vật liệu đầu vào sản xuất và đầu tư xây dựng liên tục tăng, ảnh hưởng lớn đến nhiều ngành, lĩnh vực. Những khó khăn trên đã tác động lớn đến ngành bất động sản KCN nói chung và Công ty 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 sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023 với các chương trình mục tiêu cụ thể như sau:

**I. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2022**

**1. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022 của toàn Công ty**

*Dvt: tỷ đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2021	Năm 2022		Tỷ lệ %	
			Kế hoạch	Thực hiện	TH 2022 /TH 2021	TH 2022 /KH 2022
1.	Tổng giá trị tài sản	1.408,77	2.000,00	1.582,78	112,35%	79,14%
2.	Tổng doanh thu (DT thuần + lãi/lỗ trong liên doanh liên kết + DT tài chính + Thu nhập khác)	219,29	304,63	223,00	101,69%	73,25%
3.	Lợi nhuận sau thuế	155,62	180,18	140,40	90,22%	77,93%
4.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	8.267		5.693		
5.	Tỷ lệ chi trả cổ tức	25%	25%	25%		
	Bằng tiền	5%	5%	5%		
	Bằng cổ phiếu	20%	20%	20%		

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

❖ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2022 là 140,40 tỷ đồng, đạt 77,93% so với kế hoạch. Nguyên nhân chủ yếu do việc cho thuê đất mà Công ty đặt ra chưa hoàn thành kế hoạch (năm 2022 Công ty thực hiện cho thuê được 3,95 ha/ kế hoạch 22,24 ha).

❖ 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), 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 KCN Sông Lô II - tỉnh Vĩnh Phúc: UBND huyện Sông Lô đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với tổng diện tích<sup>1</sup> ~ 60,3 ha (đạt 36,4%). UBND tỉnh đã phê duyệt QHCTXD tỷ lệ 1/500 KCN Sông Lô II. Bộ Xây dựng đã phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi và hồ sơ thiết kế cơ sở của Dự án. Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán các hạng mục của Dự án cơ bản đã được hoàn thiện.

+ Dự án CCN Hồng Đức - tỉnh Hải Dương: UBND tỉnh Hải Dương đã có Quyết định phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện Ninh Giang. Đang triển khai lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) của Dự án.

- 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 2021, tỷ lệ chi trả cổ tức là 12,75%, số tiền VPID được nhận là 5,09 tỷ đồng.

+ Công ty CP Đồng Văn III: VPID đầu tư 92,73 tỷ đồng, sở hữu 20% vốn điều lệ. Trong năm 2021, tỷ lệ chi trả cổ tức là 43,3%, số tiền VPID được nhận là 26,2 tỷ đồng.

+ Công ty CP Trung Anh (sở hữu 15% vốn điều lệ), Công ty CP đầu tư phát triển VL (sở hữu 20% vốn điều lệ), Công ty CP Đầu tư KCN Hoàng Thành Du Long (sở hữu 10% vốn điều lệ): các dự án này đang trong giai đoạn đầu tư, chưa có thu.

❖ Các nội dung khác:

- Thực hiện chi trả đầy đủ cổ tức cho cổ đông.

- UBCKNN chấp thuận tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty tỷ lệ 30%.

## 2. Hồ sơ đăng ký việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2022

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 0801/2022/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 08/01/2022 đã thông qua Phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu năm tài chính 2022. Theo đó, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề có liên quan đến việc triển khai thực hiện theo đúng các quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.

- Ngày 14/04/2022, Công ty đã nộp Hồ sơ lên Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN).

- Ngày 10/05/2022, Công ty nhận được Công văn của UBCKNN về việc Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty, nội dung “Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán” chưa đáp ứng được quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020<sup>2</sup>. Để tiếp tục triển khai Hồ sơ đăng ký chào bán

<sup>1</sup> Tính đến 15/12/2022: UBND Huyện Sông Lô đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư với tổng diện tích ~ 127,3 ha (đạt 76,8%).

<sup>2</sup> Cụ thể điểm b Khoản 2 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020: Đối với đợt chào bán để thực hiện dự án, phương án sử dụng vốn phải xác định tỷ lệ chào bán thành công cho mục đích thực hiện dự án tối thiểu là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán để thực hiện các dự án; phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện các dự án”.



chứng khoán ra công chúng, Công ty sẽ cần xin lại ý kiến ĐHĐCĐ để thông qua việc bổ sung, sửa đổi nội dung Phương án sử dụng vốn để đáp ứng quy định.

- Tuy nhiên, sau khi rà soát và cân đối lại nhu cầu huy động vốn để phục vụ sản xuất kinh doanh và triển khai dự án, HĐQT Công ty đã quyết định tạm dừng, chưa triển khai tiếp Hồ sơ đăng ký chào bán và báo cáo ĐHĐCĐ thường niên 2023.

- Trên cơ sở điều kiện thực tế, tình hình thị trường chứng khoán hiện tại, cũng như nhu cầu về vốn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2023, HĐQT báo cáo và xin ý kiến ĐHĐCĐ thông qua về việc hủy bỏ, không thực hiện phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Ủy quyền, giao cho HĐQT Công ty quyết định chỉ đạo, triển khai các công việc cần thiết theo quy định của pháp luật để thông báo đến các cổ đông, các đơn vị liên quan về việc hủy bỏ, không thực hiện phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu nêu trên. Đồng thời, HĐQT Công ty cũng xin ý kiến ĐHĐCĐ phê duyệt kế hoạch tăng vốn điều lệ năm 2023 được trình bày cụ thể tại Báo cáo của Ban TGD.

### **3. 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.

- 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 2022, HĐQT đã tổ chức 13 phiên họp HĐQT. 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 trình tự pháp luật, đảm bảo số các thành viên HĐQT tham gia theo quy định, các nội dung biểu quyết đạt đồng thuận cao. Các vấn đề quan trọng và có liên quan đến các đơn vị trong Công ty, HĐQT mời trưởng 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, 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).

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

- Năm 2022, tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động, lạm phát tăng cao; giá xăng dầu, nguyên vật liệu biến động mạnh, ảnh hưởng lớn đến nhiều ngành, lĩnh vực. Là doanh nghiệp hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản khu công nghiệp. Nền kinh tế biến động mạnh mẽ đã ảnh hưởng đến quá trình đầu tư, thi công xây dựng cơ sở hạ tầng, thu hút đầu tư của Công ty. Năm 2022, mặc dù chưa hoàn thành kế hoạch được ĐHĐCĐ giao nhưng với lợi thế về vốn, kinh nghiệm thực tiễn, hoạt động của Công ty vẫn đạt một số điểm tích cực đáng ghi nhận như tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn



chủ sở hữu (ROE), tỷ lệ chia cổ tức của Công ty vẫn ở mức cao so với các Công ty cùng ngành hiện đang niêm yết trên thị trường chứng khoán.

## 5. Đánh giá của HĐQT về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc

Nhìn lại năm tài chính 2022, 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, thu hút đầu tư nhưng Ban Tổng Giám đốc đã có nhiều cố gắng, linh hoạt trong điều hành nhằm tối ưu hoạt động, nguồn vốn mang lại lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.

## II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2023

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

Công ty đang có lợi thế về Bộ máy quản trị, điều hành ổn định, dày dặn kinh nghiệm; nguồn vốn tiền mặt dự trữ; dòng tiền thu ổn định;... Trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2022, đánh giá tình hình kinh tế Việt Nam và thế giới trong năm 2023 và những năm tiếp theo xác định vẫn còn nhiều khó khăn, HĐQT Công ty xác định việc tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi cùng với việc nâng cao hiệu quả trong quản trị, điều hành, tối ưu các lợi thế đang có sẽ là mục tiêu xuyên suốt trong các hoạt động của Công ty.

HĐQT định hướng chiến lược, mục tiêu phát triển của Công ty trong năm 2023 và những năm tới, cụ thể:

- Mục tiêu phát triển bền vững, duy trì thành quả đã đạt được, phát huy năng lực nội tại, nắm bắt cơ hội đầu tư, phát triển - khai thác lợi thế sẵn có theo chiều sâu (ưu tiên lĩnh vực kinh doanh lõi).

- 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.

- Tìm kiếm, nghiên cứu các dự án tiềm năng tại các địa bàn khác (khi có cơ hội).

- Tiếp tục cải tiến nâng tầm bộ máy quản trị, điều hành đặc biệt về quản trị nguồn nhân lực.

- Điều chỉnh phân bổ, tối ưu cơ cấu nguồn vốn hiện có.

- Đảm bảo duy trì nguồn lợi nhuận 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 2022, HĐQT thống nhất đề xuất trình ĐHCĐ phê duyệt các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh chủ yếu năm 2023 của Công ty như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	TH năm 2022	KH năm 2023	Tỷ lệ KH2023 /TH2022
1.	Tổng giá trị tài sản	Tỷ đồng	1.582,78	1.700-1.850	107,4%-116,9%
2.	Tổng doanh thu (DT thuần + lãi/ lỗ trong liên doanh liên kết + DT tài chính + Thu nhập khác)	Tỷ đồng	223,13	200-220	89,7%-98,7%
3.	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	140,40	110-130	78,3%-92,6%
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	2,5	2,5	

### 2. Định hướng chiến lược phát triển

- Tập trung 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.



- Đầu tư và cho thuê 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 và nghiên cứu thêm các KCN tiềm năng 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 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.

### 3. 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 của 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 2023 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, KCN Khai Quang, KCN Châu Sơn 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 kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022, kế hoạch năm 2023 của HĐQT, Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 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**