

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



HỒ SƠ NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC

(Mã số doanh nghiệp 2500222004, Giấy chứng nhận ĐKKD cũ số 1903 000 030 do Sở Kế hoạch - Đầu tư Vĩnh Phúc cấp lần đầu ngày 16 tháng 06 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 17 tháng 8 năm 2009)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Đăng ký niêm yết số: 273/ĐKNY do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội cấp ngày 18 tháng 5 năm 2010)



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VĨNH PHÚC (VPID)

Địa chỉ: Khu công nghiệp Khai Quang – TP Vinh Yên – Tỉnh Vĩnh Phúc

Điện thoại: (0211) 3720 945 – Fax: (0211) 3845 944

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 – Lê Thánh Tông – Quận Hoàn Kiếm – Hà Nội

Điện Thoại: (04) 3933 4693 – Fax: (03) 3824 4442

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

ÔNG VĂN PHỤNG HÀ – TỔNG GIÁM ĐỐC

Điện thoại: (04) 3767 1314 – Fax: (04) 3767 1314

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VINH PHÚC

(Mã số doanh nghiệp 2500222004, Giấy chứng nhận ĐKKD cũ số 1903 000 030 do Sở Kế hoạch - Đầu tư Vinh Phúc cấp lần đầu ngày 16 tháng 06 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 17 tháng 8 năm 2009)

**NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc.
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông.
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần.
Tổng số lượng CP Niêm yết : 3.528.500 cổ phần.
Tổng giá trị niêm yết : 35.285.000.000 (Ba mươi lăm tỷ hai trăm tám mươi lăm triệu) đồng.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN 2009:**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH (ACAGroup)**

Địa chỉ: 504 – Tầng 5 Tòa nhà 17T7 – Trung Hòa – Nhân Chính – Thanh Xuân – Hà Nội

Điện thoại: 04 2 811 488

Fax: 04 2 811 499

Webtise: <http://www.acagroup.com.vn/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN:**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH – CHI NHÁNH HÀ NỘI**

Địa chỉ: Số 6 – Lê Thánh Tông – Quận Hoàn Kiếm – Hà Nội.

Điện thoại: 043. 9 334 693

Fax: 043. 8 244 442.

Website: www.hsc.com.vn

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
PHẦN I: CÁC RỦI RO	4
1. Rủi ro về kinh tế	4
2. Rủi ro về luật pháp	4
3. Rủi ro đặc thù	4
4. Rủi ro về tài chính	5
5. Rủi ro khác	5
PHẦN II: NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM	6
1. Tổ chức niêm yết	6
2. Tổ chức tư vấn	6
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM	7
PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
1.1. Lịch sử hình thành và phát triển.....	9
1.2. Giới thiệu về công ty.....	9
1.3. Ngành nghề kinh doanh của Công ty	9
1.4. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty	10
2. Cơ cấu tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý VPID	12
3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Cơ cấu cổ đông	14
3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty VPID tại ngày 02/04/2010.....	14
3.2. Cơ cấu cổ đông tại ngày 02/04/2010	14
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	14
4.1. Danh sách công ty mẹ của Công ty VPID	14
4.2. Danh sách công ty con của VPID đến thời điểm 31/12/2009.....	15
4.3. Những công ty mà Công ty VPID đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....	15
4.4. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty VPID.....	15
4.5. Công ty liên doanh, liên kết.....	15
5. Hoạt động kinh doanh.....	15
5.1. Sản phẩm chính của VPID	16
5.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	18
5.3. Chi phí sản xuất.....	19
5.4. Hoạt động Marketing	21
5.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	21
5.6. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	21
6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất	23
6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất	23
6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	24
7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	24
7.1. Vị thế của công ty trong cùng ngành	25
7.2. Triển vọng phát triển của ngành	26
7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.	26
8. Chính sách đối với người lao động	27
9. Chính sách cổ tức.....	28
10. Tình hình tài chính.....	29
10.1. Các chỉ tiêu cơ bản.....	29
10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	33
11. Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị, Ban giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	35
11.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT	35
11.2. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát.....	40
11.3. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám Đốc.....	42
11.4. Danh sách và sơ yếu lý lịch kế toán trưởng:.....	43

12.	Tài sản	44
12.1.	Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính được kiểm toán tại thời điểm 31/12/2009.....	44
12.2.	Các Quyết định, Giấy chứng nhận đầu tư KCN của Tỉnh cho VPID	44
13.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	45
13.1	Các mục tiêu chính.....	45
13.2	Các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận.....	46
13.3	Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên	46
14.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	48
15.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	49
16.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	49
	PHẦN V: CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	50
1.	Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.....	50
2.	Mệnh giá: 10.000 đồng.....	50
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết: 3.528.500 cổ phiếu	50
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết :	50
5.	Phương pháp tính giá	51
6.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	51
7.	Các loại thuế có liên quan	51
	PHẦN VI: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT NIÊM YẾT	52
	PHẦN VII: PHỤ LỤC	53

PHẦN I: CÁC RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về mặt kinh tế là khi hoạt động kinh doanh của một doanh nghiệp hay một ngành bị ảnh hưởng xấu do khủng hoảng kinh tế trong nước và khu vực làm giảm nhu cầu của doanh nghiệp đó.

Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Vinh Phúc hoạt động trong lĩnh vực đầu tư vào cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp. Đây là lĩnh vực chịu sự tác động trực tiếp của môi trường vĩ mô như các chính sách về kinh tế, sự ổn định về an ninh - chính trị, chính sách khuyến khích hay hạn chế đầu tư,... Khi môi trường vĩ mô có nhiều thuận lợi như an ninh - chính trị ổn định, nền kinh tế tăng trưởng và phát triển, Luật đầu tư thông thoáng,... điều này sẽ thúc đẩy hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư trong nước cũng như thu hút đầu tư của các doanh nghiệp nước ngoài. Khi hoạt động đầu tư trong và ngoài nước tăng lên sẽ tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc xây dựng và phát triển các khu công nghiệp, tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của VPID.

Ngược lại khi nền kinh tế trên thế giới cũng như Việt Nam bước vào thời kỳ suy thoái, tốc độ tăng trưởng giảm thì nhu cầu đầu tư sẽ giảm, các nhà máy trong khu công nghiệp có thể sẽ thu hẹp diện tích hoặc ngừng sản xuất kinh doanh và rời bỏ khu công nghiệp,... điều này sẽ tác động tiêu cực tới hoạt động của các doanh nghiệp trong ngành đầu tư vào cơ sở hạ tầng tại các khu công nghiệp nói chung và của VPID nói riêng.

Sau cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, chính phủ đưa ra một loạt các biện pháp kích thích kinh tế như: ban hành gói kích cầu, thực hiện chính sách cho vay ưu đãi lãi suất... Dưới tác động tích cực của những chính sách đó, kinh tế Việt Nam đã có những chuyển biến tích cực trong năm 2009 như: thị trường chứng khoán khởi sắc, thị trường bất động sản giao dịch sôi động hơn, tình hình xuất khẩu được cải thiện. Năm 2009 kết quả kinh doanh của Công ty đạt được khả quan: doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 7,05 tỷ đồng (cả năm 2008 là 5,19 tỷ), lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 6,35 tỷ đồng (cả năm 2008 đạt 7,20 tỷ đồng)¹.

2. Rủi ro về luật pháp

Công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển cơ sở hạ tầng và cho thuê đất trong khu công nghiệp nên hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi Luật đầu tư trong và ngoài nước, Luật đất đai, Luật môi trường, Luật đầu tư xây dựng,... và các văn bản pháp luật liên quan.

Là Công ty đại chúng, và khi niêm yết trên thị trường chứng khoán, VPID chịu sự điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật và các văn bản dưới luật liên quan đến chứng khoán và thị trường chứng khoán. Mặt khác VPID là Công ty cổ phần nên Công ty sẽ chịu sự điều chỉnh của Luật doanh nghiệp.

Việc thay đổi luật pháp cũng như các thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư, đất đai, môi trường,... sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn thiện hệ thống luật pháp, tạo ra sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu ngày càng cao của xã hội.

3. Rủi ro đặc thù

✓ Rủi ro về cạnh tranh:

Hiện nay hầu hết các tỉnh trong cả nước đều tập trung phát triển các khu công nghiệp nhằm đẩy mạnh phát triển công nghiệp địa phương. Vì vậy, các địa phương đều đưa ra rất nhiều ưu đãi nhằm thu hút, khuyến khích

¹ Theo BCTC kiểm toán năm 2009 của VPID

các Công ty xây dựng và phát triển các khu công nghiệp do vậy số lượng các khu công nghiệp ngày càng tăng trong cả nước. Trên địa bàn tỉnh Vinh Phúc hiện tại có 6 KCN đang hoạt động. Khi các KCN xuất hiện ngày càng nhiều sẽ làm tăng sự cạnh tranh giữa các Công ty phát triển hạ tầng nói chung và của VPID nói riêng.

Để hạn chế rủi ro này, ngay từ đầu VPID đã xây dựng chính sách về giá rất cạnh tranh so với các KCN khác, tạo sự đồng bộ về hạ tầng như đường, cấp nước, cấp điện, xử lý nước thải,...điều này đã thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư, tỷ lệ lấp đầy trong KCN Khai Quang của VPID hiện tại đã đạt tới 82,45%.

✓ Rủi ro về bồi thường giải phóng mặt bằng:

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực phát triển hạ tầng của KCN do vậy công tác đền bù, giải phóng mặt bằng là yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng sẽ phụ thuộc rất lớn vào tiến độ giải phóng mặt bằng. Tiến độ giải phóng mặt bằng sẽ phụ thuộc vào khung giá đền bù đất và diện tích đất ngày càng thu hẹp cùng với sự biến động không ngừng theo chiều hướng tăng lên của khung giá đền bù đất đã dẫn đến rất nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp trong việc triển khai đền bù giải phóng mặt bằng, làm gia tăng chi phí đầu tư của dự án, khi chi phí tăng sẽ trực tiếp làm giảm doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

Nhận thức rõ điều này, VPID đã hoàn tất việc đền bù giải phóng mặt bằng cho KCN Châu Sơn trước khi tiến hành xây dựng hạ tầng vì vậy, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng của VPID tại KCN Châu Sơn sẽ không bị tác động bởi sự điều chỉnh khung giá đền bù đất hàng năm như ở KCN Khai Quang nữa. Chính điều này đã tạo ra lợi thế cho VPID trong việc kiểm soát tốt các chi phí đầu vào của các dự án xây dựng KCN mà VPID đã và đang triển khai.

4. Rủi ro về tài chính

✓ Rủi ro về tỷ giá:

VPID có nguồn thu từ hoạt động kinh doanh chính hiện nay là cho thuê đất cùng với hạ tầng đi kèm tại KCN Khai Quang và KCN Châu Sơn. Các doanh nghiệp trong KCN chủ yếu là các doanh nghiệp Đài Loan, Nhật Bản, Hàn Quốc và Việt Nam. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong hợp đồng thuê đất cùng với hạ tầng là Dollar Mỹ (USD) tính trên 1 m², trong khi đó đơn vị kế toán theo quy định là Việt Nam đồng (VND). Do vậy, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng của sự biến động tỷ giá giữa USD và VND.

✓ Rủi ro về chính sách:

Để khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư các địa phương đều đưa ra các chính sách ưu đãi như ưu đãi về thuế, ưu đãi về mức giá thuê đất,... Tuy nhiên các chính sách ưu đãi sẽ được điều chỉnh theo từng giai đoạn cho phù hợp với mục tiêu phát triển kinh tế xã hội của địa phương trong từng thời kỳ. Vì vậy khi các chính sách ưu đãi không còn hấp dẫn nữa và trong điều kiện cạnh tranh gay gắt giữa các địa phương, giữa các KCN thì các khách hàng sẽ cân nhắc và lựa chọn nơi phù hợp nhất. Điều này sẽ làm ảnh hưởng không nhỏ tới doanh thu dự báo của các KCN trong tương lai.

5. Rủi ro khác

Các rủi ro mang tính khách quan như thiên tai, bệnh dịch,...là những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán. Nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại lớn cho tài sản và tình hình hoạt động chung của Công ty.

PHẦN II: NGƯỜI CHIU TRÁCH NHIỆM

Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung Bản cáo bạch:

1. Tổ chức niêm yết

- Ông: Trịnh Việt Dũng Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.
- Ông: Văn Phụng Hà Chức vụ: Tổng Giám đốc.
- Ông: Phan Văn Vinh Chức vụ: Kế toán trưởng.
- Ông: Cao Đình Thi Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

- Ông Bạch Quốc Vinh - Chức vụ: Giám Đốc điều hành khu vực miền Bắc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn niêm yết với Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc cung cấp.

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM

- ◆ “Công ty”, “VPID”: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cũ số 1903000030 đăng ký lần đầu vào ngày 16 tháng 06 năm 2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mới số 2500222004 đăng ký thay đổi lần 8 ngày 17 tháng 08 năm 2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vinh Phúc cấp.
- ◆ “Bản cáo bạch”: bản công bố thông tin của VPID về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- ◆ “Cổ phần”: vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- ◆ “Cổ phiếu”: chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của VPID.
- ◆ “Cổ đông”: tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của VPID và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của VPID.
- ◆ “Cổ tức”: khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của VPID sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- ◆ “Đại hội đồng cổ đông”: Đại hội đồng cổ đông của VPID.
- ◆ “Hội đồng quản trị”: Hội đồng quản trị của VPID.
- ◆ “Ban kiểm soát”: Ban kiểm soát của VPID.
- ◆ “Ban Tổng Giám đốc”: Ban Tổng Giám đốc của VPID.
- ◆ “Vốn điều lệ”: vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ công ty.
- ◆ “Tổ chức phát hành”: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc.
- ◆ “Tổ chức tư vấn phát hành”: Công ty cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh – Chi nhánh Hà Nội.
- ◆ “Tổ chức kiểm toán”: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc Tế.

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

– VPID	Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc.
– ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông.
– HĐQT	Hội đồng quản trị.
– BKS	Ban kiểm soát.
– TGD	Tổng Giám đốc.
– BTGD	Ban Tổng Giám đốc.
– CBCNV	Cán bộ công nhân viên.
– UBND	Ủy ban Nhân dân.
– TSCĐ	Tài sản cố định.
– TSLĐ	Tài sản lưu động.
– SGDCK HN	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
– UBCKNN	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
– TP. HN	Thành Phố Hà Nội.
– CN	Chi nhánh.

- NH	Ngân hàng.
- NHTMCP	Ngân hàng thương mại cổ phần.
- TNDN	Thu nhập doanh nghiệp.
- TNHH	Trách nhiệm hữu hạn.
- GDP	Tổng sản phẩm quốc nội.
- CMND	Chứng minh nhân dân.
- ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.
- KCN	Khu công nghiệp.
- SXKD	Sản xuất kinh doanh.
- BCTC	Báo cáo tài chính.
- CP	Chi phí.
- GVHB	Giá vốn hàng bán
- CPBH	Chi phí bán hàng.
- CPQLDN	Chi phí quản lý doanh nghiệp.
- GPMB	Giải phóng mặt bằng.
- L18	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 18 (Licogi 18)
- QTC	Công ty cổ phần Công trình giao thông Vận tải Quảng Nam.

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Lịch sử hình thành và phát triển**

- ◆ “Công ty”, “VPID”: Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 1903 000 030 do Sở Kế hoạch - Đầu tư Tỉnh Vinh Phúc cấp lần đầu ngày 16 tháng 06 năm 2003 với Vốn điều lệ ban đầu là 9.999.000.000 đồng,
- ◆ Giấy chứng nhận ĐKKD của Công ty đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 17 tháng 08 năm 2009.
- ◆ Sau 4 lần tăng vốn, vốn điều lệ hiện tại của VPID là 35,285 tỷ đồng.
- ◆ Mã số doanh nghiệp hiện nay là 2500222004
- ◆ Tên Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc được giữ nguyên từ khi thành lập cho đến hiện tại.

1.2. Giới thiệu về công ty

- Tên Công ty : Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc
- Tên tiếng Anh : Vinh Phuc Infrastructure Development Joint Stock Company.
- Tên viết tắt : VPID



- Logo:
- Vốn điều lệ: 35.285.000.000 đồng (Ba mươi năm tỷ hai trăm tám mươi năm triệu đồng chẵn)
- Trụ sở chính: KCN Khai Quang – Thành phố Vinh Yên – Tỉnh Vinh Phúc
- Điện thoại: (0211) 3720 945 – Fax: (0211) 3845 944
- Website: <http://www.vpid.vn>

1.3. Ngành nghề kinh doanh của Công ty

Theo giấy đăng ký kinh doanh lần đầu số 1903000030 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vinh Phúc cấp, ngày 16 tháng 06 năm 2003, giấy đăng ký kinh doanh mới số 2500222004, thay đổi lần 8 ngày 17 tháng 08 năm 2009 thì VPID có những ngành nghề kinh doanh chính như sau:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu, cụm công nghiệp, khu đô thị, nhà ở; Kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.
- Dịch vụ chuyển giao công nghệ; Môi giới thương mại.
- Kinh doanh các dịch vụ du lịch; Kinh doanh lưu hành nội địa.
- Đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa; Đại lý dịch vụ bưu chính viễn thông; Đại lý bán vé máy bay; Đại lý bảo hiểm; Đại lý dịch vụ điện nước; Đại lý bán lẻ xăng dầu và các chế phẩm dầu mỡ.
- Vận tải hàng hóa đường bộ bằng ô tô.
- Mua bán lương thực, thực phẩm, rượu bia, thuốc lá, nước giải khát.
- Mua bán vật tư, máy móc thiết bị phục vụ các ngành.
- Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp.

- Tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông.
- Sản xuất và mua bán cây xanh.
- Thu gom, xử lý nước thải và chất thải rắn công nghiệp./.

1.4. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời điểm	Vốn điều lệ (VND)	Số vốn tăng thêm (VND)	Phương thức tăng vốn
Vốn điều lệ ban đầu (16/6/2003)	9.999.000.000	-	
Lần 1 (*) (16/12/2005 – 11/01/2007)	15.000.000.000	5.001.000.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư khác, giá phát hành bằng mệnh giá (100.000 đồng/cp).
Lần 2 (**) (06/04/2007 – 06/07/2007)	27.000.000.000	12.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư khác, Giá phát hành: không thấp hơn 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/cổ phần.
Lần 3 (***) (14/07/2008 – 29/08/2008)	34.800.000.000	7.800.000.000	Thưởng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ phân bổ quyền: 1000 : 288 (cổ đông sở hữu 1.000 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 288 cổ phiếu mới).
Lần 4 (****) (21/10/2008 – 05/12/2008)	35.285.000.000	485.000.000	Thưởng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ phân bổ quyền: 10.000: 139 (cổ đông sở hữu 10.000 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 139 cổ phiếu mới).

Ngày 17/08/2009 Công ty tiến hành tách mệnh giá cổ phiếu 100.000 VND/cổ phần thành 10.000 VND/cổ phần.

Ghi chú:

Lần 1 (*): Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 12/NQ-ĐHĐCĐ/VPID-05 ngày 16/12/2005 của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc, phương án tăng vốn cụ thể như sau:

- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư khác
- Giá phát hành: Bằng mệnh giá 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/cổ phần.
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 02/12/2005.
- Ngày phát hành: 16/12/2005 – 11/01/2007.
- Số lượng phát hành: 50.010 cổ phần.
- Số lượng cổ đông trước khi phát hành: 14 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau khi phát hành: 20 cổ đông

Đến ngày 11/01/2007, Công ty kết thúc đợt chào bán với kết quả 100% số cổ phiếu đã được bán trong tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành.

Vốn điều lệ thực góp của Công ty sau đợt phát hành này là **15.000.000.000 đồng**

Lần 2 ():** Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 04/NQ-ĐHĐCĐ/VPID-07 ngày 06/04/2007 của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc, phương án tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 27 như sau:

- Phương thức phát hành: Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư khác
- Giá phát hành: Không thấp hơn 100.000 (Một trăm nghìn) đồng/cổ phần.
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 21/03/2007.
- Ngày phát hành: 06/04/2007 – 06/7/2007.
- Số lượng phát hành: 120.000 cổ phần.
- Số lượng cổ đông trước khi phát hành: 21 cổ đông
- Số lượng cổ đông sau khi phát hành: 46 cổ đông

Đến ngày 06/07/2007, Công ty kết thúc đợt chào bán với kết quả 100% số cổ phiếu đã được bán trong tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành.

Vốn điều lệ thực góp của Công ty sau đợt phát hành này là **27.000.000.000 đồng**

Trong đợt tăng vốn năm 2007, do một số cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn góp nên cột "Giảm Vốn chủ sở hữu" trong năm với số tiền là 7.776.200.000 đồng. Lý do là số cổ đông này không tiếp tục theo đuổi việc đầu tư của VPID, nên đã chuyển nhượng lại một phần hoặc toàn bộ vốn đã góp cho một số cổ đông còn lại hoặc cho các cổ đông mới. Nhưng đồng thời cột "Tăng Vốn chủ sở hữu" trong năm là 21.932.200.000 đồng nên vốn chủ sở hữu của VPID sau đợt phát hành tăng vốn là 27.000.000.000 đồng.

Lần 3 (*):** Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 07/NQ-ĐHĐCĐ/VPID-08 ngày 14/07/2008 của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc, Phát hành tăng vốn từ 27 tỷ đồng lên 34,8 tỷ đồng, phương án cụ thể như sau:

- Phương thức phát hành: Thưởng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 01/07/2008.
- Tỷ lệ phân bổ quyền: 1000 : 288 (cổ đông sở hữu 1.000 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 288 cổ phiếu mới).
- Nguồn: Từ vốn thặng dư.
- Ngày phát hành: 14/07/2008 – 29/08/2008.
- Số lượng phát hành: 78.000 cổ phần.
- Số lượng cổ đông được phát hành: 49 cổ đông

Đến ngày 08/08/2008, Công ty chốt danh sách cổ đông đợt phát hành tăng vốn lần 3 gồm 49 cổ đông. Vốn điều lệ thực góp của Công ty sau đợt phát hành này là **34.800.000.000 đồng**

Lần 4 (**):** Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 10/NQ-ĐHĐCĐ/VPID-08 ngày 21/10/2008 của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc, phương án tăng vốn điều lệ cụ thể như sau:

- Phương thức phát hành: Thưởng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 02/10/2008.

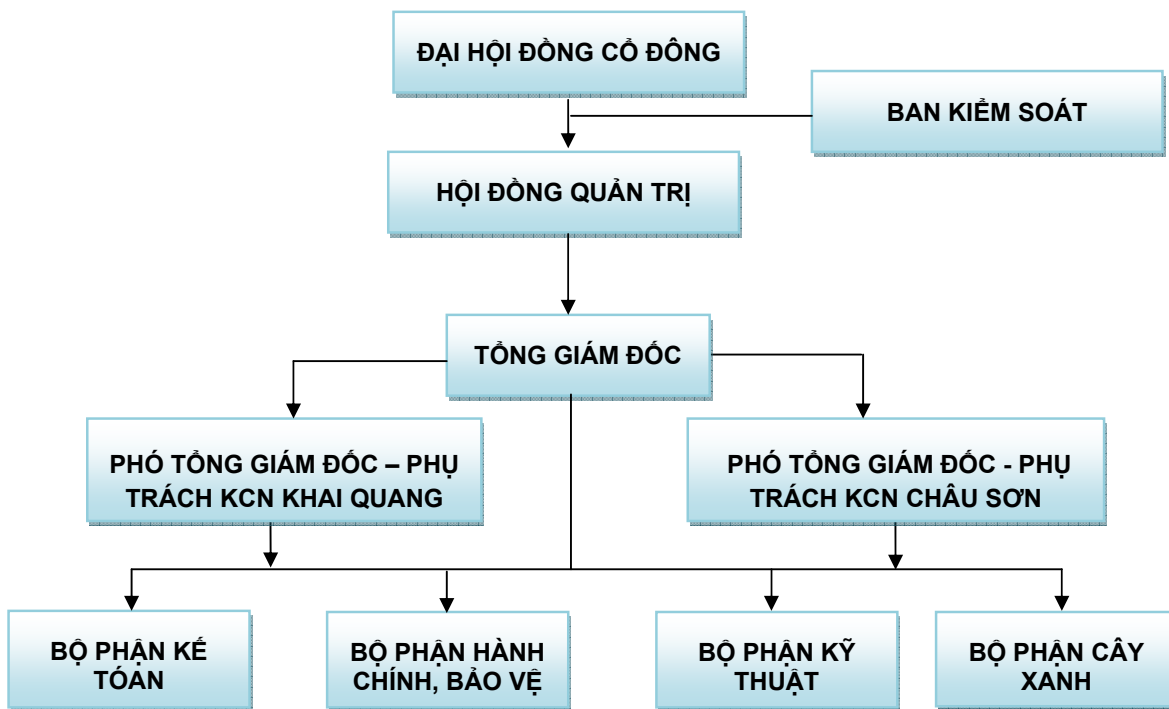
- Tỷ lệ phân bổ quyền: 10.000 : 139 (cổ đông sở hữu 10.000 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 139 cổ phiếu mới).
- Nguồn: Từ vốn thặng dư.
- Ngày phát hành: 21/10/2008 – 05/12/2008.
- Số lượng phát hành: 4.850 cổ phần.
- Số lượng cổ đông được phát hành: 57 cổ đông

Đến ngày 03/12/2008, Công ty chốt danh sách cổ đông đợt phát hành tăng vốn lần 4 gồm 88 cổ đông. Vốn điều lệ thực góp của Công ty sau đợt phát hành là **35.285.000.000 đồng**

Tháng 09/2009, Công ty đã thực hiện các thủ tục đăng ký Công ty đại chúng và đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận là Công ty đại chúng theo Công văn số 2084/UBCK-QLPH ngày 1/10/2009 của UBCKNN.

2. Cơ cấu tổ chức và cơ cấu bộ máy quản lý VPID

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty.



(Nguồn: Công ty VPID)

- **Đại Hội Đồng Cổ Đông:** Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo.
- **Ban kiểm soát:** Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.
- **Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.
- **Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc Công ty là người Đại diện của Công ty trong việc điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổng Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm. Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và pháp luật về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- **Phó Tổng Giám đốc:** Các Phó Tổng Giám đốc Công ty giúp việc cho Tổng Giám đốc điều hành mọi hoạt động của Công ty trong các lĩnh vực theo sự phân công và uỷ quyền của Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc Công ty và pháp luật về nhiệm vụ được phân công và uỷ quyền.
- **Các phòng chức năng:** Do Hội đồng quản trị thành lập trên cơ sở đề nghị của Tổng Giám đốc, các phòng chịu trách nhiệm thực hiện và tham mưu cho Tổng Giám đốc các công việc thuộc phạm vi chức năng của phòng đồng thời phối hợp với các đơn vị trực thuộc trong việc thực hiện mục tiêu và chiến lược chung của Công ty.
- **Các công ty con trực thuộc tính đến 31/12/2009:**
 - Không có.
- **Công ty liên doanh, liên kết:**
 - Tên Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành
 - Địa chỉ: Thôn Tân Thanh, xã Phú Thành, Huyện Lạc Thủy, Tỉnh Hòa Bình
 - Vốn Điều lệ: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng chẵn).
 - Vốn Điều lệ thực góp (tính đến 31/12/2009): 18.600.000.000 đồng.
 - Giấy Chứng nhận ĐKKD: số 2503000137, đăng ký lần đầu ngày 5 tháng 2 năm 2007, bản sửa đổi lần thứ hai ngày 08 tháng 12 năm 2008
 - Ngành nghề:
 - o Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp;
 - o Nuôi trồng thủy sản nội địa;
 - o Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và kết cấu công trình;
 - o Chuẩn bị mặt bằng
 - o Dịch vụ lưu trú và dịch vụ ăn uống đầy đủ;
 - o Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - o Cho thuê đất, bãi đỗ xe, sân bóng chuyền, bóng đá;
 - o Kinh doanh lữ hành nội địa.

- Vốn góp của VPID tại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành tại 31/12/2009: 4.650.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 25% vốn Điều lệ thực góp của Công ty.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Việt Cường – Tổng giám đốc

▪ **Chi nhánh trực thuộc:**

- Chi nhánh Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc.
- Tên viết tắt: VPID - HANAM.
- Địa chỉ: KCN Châu Sơn – TP.Phủ Lý – Tỉnh Hà Nam.
- Điện thoại: (0351) 6252 137 Fax: (0351) 6252 137.

▪ **Mối quan hệ giữa các phòng ban, chi nhánh trực thuộc:**

Quan hệ phối hợp. Công ty tổ chức theo mô hình trực tuyến, chức năng. Các chi nhánh, là các đơn vị tổ chức thực hiện những nhiệm vụ chức năng đã được giao.

3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Cơ cấu cổ đông

3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty VPID tại ngày 02/04/2010

Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng (CP)	Tỷ lệ (%)
Trịnh Việt Dũng	47 Hàng Đào, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	452.932	12,84
Văn Phụng Hà	V1 bis C/x Bắc Hải P15, Q10, TP.Hồ Chí Minh	389.770	11,05
Hoàng Đình Thăng	4/15 Phương Mai, Đống Đa, Hà Nội	425.525	12,06
Tổng cộng		1.268.227	35.95

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc

3.2 Cơ cấu cổ đông tại ngày 02/04/2010

Danh mục	Số lượng sở hữu (cổ phần)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)
Cổ đông trong nước	3.528.500	35.285.000.000	100,00
- Tổ chức	-	-	-
- Cá nhân	3.528.500	35.285.000.000	100,00
Cổ đông nước ngoài	-	-	0,00
- Tổ chức	-	-	0,00
- Cá nhân	-	-	0,00
Tổng cộng	3.528.500	35.285.000.000	100,00

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

4.1 Danh sách công ty mẹ của Công ty VPID

Không có.

4.2 Danh sách công ty con của VPID đến thời điểm 31/12/2009

Không có.

4.3 Những công ty mà Công ty VPID đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có.

4.4 Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty VPID

Không có.

4.5 Công ty liên doanh, liên kết

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành
- Địa chỉ: Thôn Tân Thanh, xã Phú Thành, Huyện Lạc Thủy, Tỉnh Hòa Bình
- Vốn Điều lệ: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng chẵn).
- Vốn Điều lệ thực góp (tính đến 31/12/2009): 18.600.000.000 đồng.
- Giấy Chứng nhận ĐKKD: số 2503000137, đăng ký lần đầu ngày 5 tháng 2 năm 2007, bản sửa đổi lần thứ hai ngày 08 tháng 12 năm 2008
- Ngành nghề:
 - o Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp;
 - o Nuôi trồng thủy sản nội địa;
 - o Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và kết cấu công trình;
 - o Chuẩn bị mặt bằng
 - o Dịch vụ lưu trú và dịch vụ ăn uống đầy đủ;
 - o Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - o Cho thuê đất, bãi đỗ xe, sân bóng chuyền, bóng đá;
 - o Kinh doanh lữ hành nội địa.
- Vốn góp của VPID tại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Phú Thành tại 31/12/2009: 4.650.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 25% vốn Điều lệ thực góp của Công ty.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Việt Cường – Tổng giám đốc

5. Hoạt động kinh doanh

Hiện nay, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của VPID tập trung vào các lĩnh vực sau:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu, cụm công nghiệp, khu đô thị, nhà ở.
- Kinh doanh bất động sản.
- Kinh doanh các dịch vụ du lịch.
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi.
- Sản xuất và mua bán cây xanh.
- Kinh doanh tài chính v.v...

Do có tầm nhìn và chiến lược đầu tư dài hạn đúng đắn, sau 6 năm hình thành và phát triển đến nay VPID đã có bước phát triển vượt bậc về năng lực tài chính. Hiện tại VPID đang làm chủ đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các dự án các khu công nghiệp Khai Quang – TP. Vinh Yên, tỉnh Vinh Phúc và Châu Sơn – TP. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam.

5.1. Sản phẩm chính của VPID

Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc là doanh nghiệp chuyên kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN. Sau khi được các cơ quan chức năng chấp thuận cho Công ty đầu tư vào khu đất, Công ty tiến hành giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ sở hạ tầng và cho các nhà đầu tư thứ cấp thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng để đầu tư xây dựng nhà máy, nhà xưởng sản xuất trong KCN. Đồng thời VPID sẽ hỗ trợ các doanh nghiệp những thủ tục trong việc xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư, các thủ tục cần thiết để xây dựng nhà máy sản xuất v.v... tạo điều kiện cho doanh nghiệp trong thời gian nhanh nhất có thể tiến hành thực hiện dự án theo tiến độ

Hiện tại, VPID là chủ đầu tư kinh doanh hạ tầng của 2 KCN là KCN Khai Quang và KCN Châu Sơn, trong đó KCN Khai Quang đã đi vào khai thác. Nguồn doanh thu và lợi nhuận hiện nay của VPID là do việc kinh doanh hạ tầng KCN Khai Quang mang lại.

5.1.1. KCN Khai Quang

✓ Vị trí địa lý:



Khu công nghiệp Khai Quang nằm trên quốc lộ số 2, tại cửa ngõ Đông Nam của Thành phố Vinh Yên – Tỉnh Vinh Phúc, vị trí cách Hà Nội 55 km về phía Tây Bắc và cách sân bay Nội Bài 25 km. Đây là vị trí khá quan trọng trong kế hoạch phát triển kinh tế của tỉnh Vinh Phúc nói riêng và của Hà Nội nói chung.

Dự án KCN Khai Quang có xuất phát điểm là do UBND thị xã Vinh Yên làm chủ đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng giai đoạn đầu. Tuy nhiên sau đó do UBND Tỉnh Vinh Phúc có chủ trương không tiếp tục dùng tiền ngân sách để đầu tư vào KCN Khai Quang nên đã bàn giao lại cho Công ty VPID làm chủ đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng từ tháng 09/2003.

KCN Khai Quang có qui mô tổng diện tích 262 ha, với tổng mức vốn đầu tư của dự án xấp xỉ bằng 176 tỷ VND/50 năm. KCN được xây dựng trên nền đất đồi vững chắc, phía Đông Bắc có ngọn núi Trống che chắn, mặt trước của KCN hướng ra hồ đầm Vạc rộng 6 ha, không chỉ điều tiết nước mưa mà hồ đầm Vạc còn góp phần cải tạo vi khí hậu trong KCN và tạo nên một địa thế phong thủy hài hòa. Từ KCN có thể đi mọi hướng với nhiều cửa ngõ dẫn vào Thành phố Vinh Yên, tỉnh lộ 312 đi Đại Lải, thị trấn Hương Canh,... Tính tới thời điểm 31/12/2009, VPID đã đầu tư trên 67 tỷ và đã thu hút được các nhà đầu tư đến thuê đất xây dựng nhà xưởng như sau:

- Diện tích đất có thể cho thuê: 157,65 ha.
- Diện tích đất đã cho thuê: 129,98 ha với tỷ lệ lấp đầy 82,45 %.
- Tổng số nhà đầu tư: 46.

Lợi thế của KCN Khai Quang so với các KCN khác trên cùng địa bàn là giá thuê rẻ và rất cạnh tranh. Giá thuê đất có hạ tầng hiện tại biến động trong khoảng từ 50 – 60 USD/m²/đời dự án tùy theo từng vị trí.

Phương thức thanh toán của VPID cũng rất linh hoạt, tạo điều kiện tối đa cho các Nhà đầu tư khi tiến hành thuê đất, xây dựng nhà xưởng để tiến hành sản xuất kinh doanh.

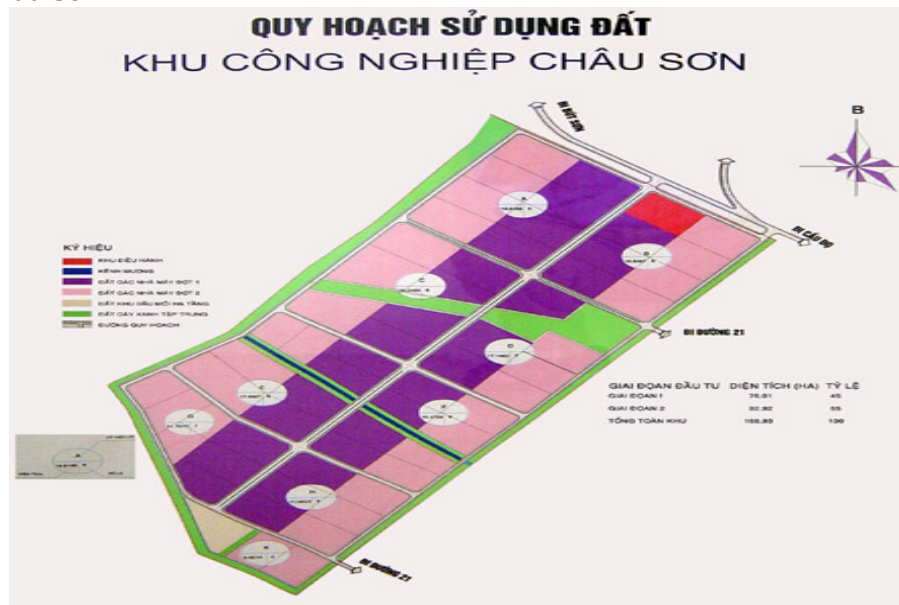
- ✓ Hệ thống cơ sở hạ tầng:



VPID đã xây dựng đường giao thông nội bộ KCN được 8,24 km trải thảm nhựa hoặc bê tông hóa kiên cố tạo nên mạng giao thông thông suốt trong toàn KCN. Cùng với đó là hệ thống thoát nước mưa 13,7 km. VPID đã xây dựng hoàn chỉnh trạm xử lý nước thải tập trung với công suất 1800 m³ với hệ thống cống ngầm thu gom nước thải. Hệ thống mương thoát nước mưa hiệu quả đảm bảo không có điểm úng, ngập cho toàn KCN. Hệ thống điện chiếu sáng công cộng hoàn chỉnh, cây xanh, thảm cỏ được đầu tư chăm sóc tạo nên hình ảnh KCN hiện đại, thân thiện với môi trường. Hệ thống cấp nước, thu gom, xử lý nước thải đã được thiết kế, thi công, lắp đặt đồng bộ.

VPID hợp tác cùng các Nhà cung cấp dịch vụ viễn thông có uy tín như VNPT, VIETTEL thiết lập mạng lưới viễn thông hiện đại, Internet băng thông rộng, đường truyền ADSL được thông suốt đáp ứng đầy đủ nhu cầu thông tin liên lạc trong và ngoài nước của nhà đầu tư trong KCN Khai Quang và Châu Sơn.

5.1.2. KCN Châu Sơn



KCN Châu Sơn nằm ở phía Tây Nam thành phố Phủ Lý, thuộc phường Lê Hồng Phong và Xã Châu Sơn, Phủ Lý – Hà Nam. KCN Châu Sơn có diện tích được phê duyệt trong quy hoạch là 169 ha (nếu tính cả cụm công nghiệp Châu Sơn thì lên tới khoảng 200 ha). Với tổng mức đầu tư được phê duyệt là 309,3 tỷ VND.

Tại KCN Châu Sơn, có 2 nhà đầu tư hạ tầng là VPID và Công ty Phát triển hạ tầng của Ban Quản lý các KCN tỉnh Hà Nam. Trong đó, VPID đầu tư kinh doanh hạ tầng cho 120 ha/169 ha đất KCN và đã tiến hành giải phóng mặt bằng, đền bù xong. Hiện tại VPID đang tiến hành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và **có 89 ha đất “thương phẩm” có thể cho thuê**. Tính tới thời điểm 31/12/2009, VPID đã đầu tư vào KCN Châu Sơn trên 67,5 tỷ và đã thu hút được 01 nhà đầu tư đến thuê hơn 2 ha đất xây dựng. Đây sẽ là nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn của VPID trong những năm tiếp theo.

5.1.3. Các dự án khác.

❖ **Cụm công nghiệp Xuân Sơn – Thanh Mỹ - Sơn Tây**

Cụm công nghiệp Xuân Sơn – Thanh Mỹ có quy mô 108,7 ha tại Thị xã Sơn Tây – Hà Nội. Cụm công nghiệp này đã có văn bản chấp thuận của UBND tỉnh Hà Tây (cũ) về chủ trương giao cho VPID làm chủ đầu tư và kinh doanh hạ tầng. Đã được Chủ tịch UBND tỉnh Hà Tây (cũ) phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 tại Quyết định số 1413/QĐ-UBND ngày 07/08/2007. UBND tỉnh Hà Tây (cũ) đã cấp giấy chứng nhận đầu tư số 03121000159 ngày 21/11/2007.

Do bị ảnh hưởng bởi việc tỉnh Hà Tây sát nhập vào TP.Hà Nội nên việc triển khai dự án tại đây đang tạm dừng. Hiện tại dự án này đã được Tổ công tác rà soát các đồ án quy hoạch và dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn T.P Hà Nội phối hợp cùng Bộ Xây dựng đưa vào danh sách đề nghị cho phép triển khai đợt 2 để báo cáo Chính phủ xem xét quyết định cho triển khai tiếp.

❖ **Cụm công nghiệp Phú Thành II – Lạc Thủy**

VPID là cổ đông lớn, đóng góp 9,58% vốn điều lệ của Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Phú Thành – Hòa Bình. Hiện nay, VPID và Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành – Hòa Bình đang tiến hành đầu tư 2 dự án.

Thứ 1: Cụm công nghiệp Phú Thành II, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình. Hiện tại quy hoạch chi tiết 1/2000 của dự án đã được UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt.

Thứ 2: Làng sinh thái Đá Bạc thuộc xã Phú Thành, huyện Lạc Thủy, tỉnh Hòa Bình

Làng sinh thái Đá Bạc sẽ được đầu tư để trở thành một khu vui chơi, giải trí, thể dục thể thao, nghỉ ngơi cuối tuần và an dưỡng. Dự án này đang được Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng .

5.2. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

a. **Doanh thu thuần sản phẩm dịch vụ chính và doanh thu tài chính**

Do VPID hoạt động trong lĩnh vực cho thuê cơ sở hạ tầng trong KCN và tận dụng nguồn tín dụng mà khách hàng trả trước để kinh doanh tài chính nên doanh thu của Công ty bao gồm 2 mảng chính đó là doanh thu phí sử dụng hạ tầng KCN và doanh thu tài chính, các mảng dịch vụ khác không đáng kể.

(Xin xem tiếp trang sau)

✓ **Cơ cấu doanh thu từng nhóm sản phẩm, dịch vụ:**

Đvt: đồng

Khoản mục	Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu sử dụng hạ tầng KCN Khai Quang	5.198.720.326	38,55	7.055.516.698	32,46
Doanh thu tài chính và thu nhập khác.	8.287.867.813	61,45	14.680.305.203	67,54
Tổng cộng	13.486.588.139	100	21.735.821.901	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

b. Lợi nhuận qua các năm 2008 và năm 2009

Đvt : Đồng

Khoản mục	Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Lợi nhuận từ sử dụng hạ tầng KCN Khai Quang	3.942.993.082	35,87	3.988.772.416	39,62
Lợi nhuận tài chính và lợi nhuận khác	7.049.821.804	64,13	6.077.556.362	60,38
Tổng cộng	10.992.814.886	100	10.066.328.778	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

5.3. Chi phí sản xuất**a. Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty VPID so với doanh thu thuần cung cấp hàng hóa và dịch vụ:**

Đơn vị: Đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	% so với Tổng doanh thu	Giá trị	% so với Tổng doanh thu
Giá vốn hàng bán	1.255.727.244	9,31	3.066.744.282	14,11
Chi phí bán hàng	-	-	-	-
Chi phí QLDN	2.619.159.721	19,42	3.653.543.087	16,81
Chi phí tài chính	1.238.046.009	9,18	8.047.676.464	37,02
Chi phí khác	1.103.474.974	8,18	555.072.377	2,55
Tổng cộng	6.216.407.948	46,09	15.323.036.210	70,50

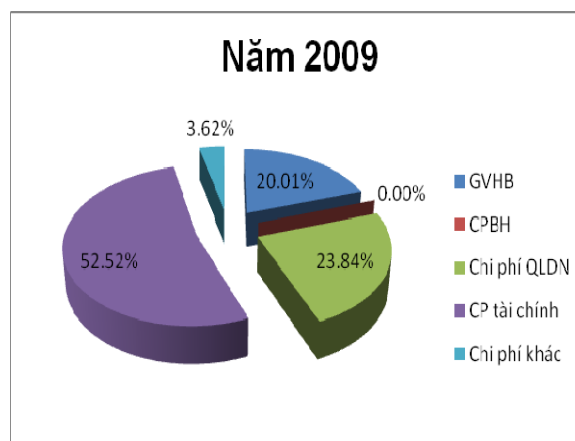
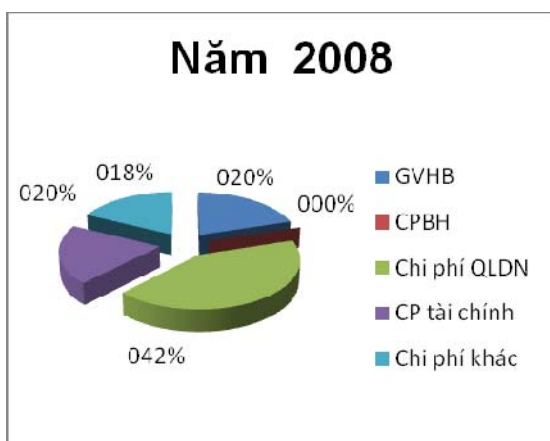
(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

b. Cơ cấu chi phí:

Đơn vị: Đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	1.255.727.244	20,20	3.066.744.282	20,01
Chi phí bán hàng	-	-	-	-
Chi phí QLDN	2.619.159.721	42,13	3.653.543.087	23,84
Chi phí tài chính	1.238.046.009	19,92	8.047.676.464	52,52
Chi phí khác	1.103.474.974	17,75	555.072.377	3,62
Tổng cộng	6.216.407.948	100	15.323.036.210	100

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

✓ **Cơ cấu tỷ trọng chi phí****Nhận xét:**

- Giá vốn hàng bán: VPID hoạt động trong lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng KCN nên giá vốn hàng bán của VPID bao gồm chi phí đền bù, giải tỏa; chi phí dò mìn, san nền; chi phí đầu tư xây dựng cơ bản như đường giao thông, hệ thống cấp điện, cấp nước, xử lý nước thải; chi phí nhân công,...Do VPID tự làm tất cả các khâu từ thuê thiết kế hạ tầng đến việc trồng cây xanh trong KCN,...nên tiết kiệm chi phí đầu vào dẫn tới giá vốn hàng bán của VPID chiếm tỷ trọng thấp trong cơ cấu tỷ trọng chi phí, điều này đã tạo ra lợi thế cạnh tranh về giá cho thuê cơ sở hạ tầng của VPID so với các KCN khác.
- Chi phí quản lý doanh nghiệp: Tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của VPID bao gồm chi phí nhân viên quản lý; chi phí vật liệu quản lý; chi phí đồ dùng văn phòng; chi phí KHTSCĐ; thuế và lệ phí,... Tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp trên tổng chi phí năm 2008 là 42,13%, tỷ trọng này trong năm 2009 giảm còn 23,84%. Hoạt động của VPID không ngừng mở rộng nên việc giảm thiểu chi phí quản lý doanh nghiệp là sự nỗ lực rất lớn của ban lãnh đạo cũng như của CBCNV VPID trong việc cắt giảm chi phí, nâng cao lợi nhuận.

- Chi phí bán hàng: VPID do có cơ sở hạ tầng đồng bộ, giá cho thuê đất và hạ tầng đều cạnh tranh với các KCN khác nên số lượng khách hàng đến với VPID ngày càng đông. Trong khi đó diện tích trong KCN không đổi nên dẫn tới hiện tượng cung nhỏ hơn cầu. Do vậy VPID không mất các chi phí về bán hàng.

Chi phí là yếu tố cơ bản cấu thành nên giá thành sản phẩm. Sự phân bổ chi phí có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Việc kiểm soát tốt các yếu tố chi phí là yếu tố quan trọng tác động trực tiếp tới giá thành sản phẩm, doanh thu và lợi nhuận, tác động trực tiếp tới khả năng cạnh tranh của Công ty. Vì vậy Công ty cần chú trọng tới việc quản lý tốt các chi phí đầu vào, nhằm tiết kiệm chi phí tối đa nhưng không làm ảnh hưởng đến sự hoạt động liên tục của Công ty.

- Chi phí tài chính: Chi phí tài chính trong năm 2009 của VPID là 8.047.676.464 đồng, gia tăng đột biến so với khoản chi phí tài chính 1.238.046.009 của năm 2008. Nguyên nhân chính của việc gia tăng đột biến này là tại thời điểm 31/12/2009, VPID đã trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán số tiền là 4.860.662.801 đồng. Điều này đã làm cho yếu tố chi phí tăng đột biến trong năm 2009.

5.4. Hoạt động Marketing

Do VPID có chiến lược đầu tư hạ tầng đồng bộ, hài hòa với cảnh quan thiên nhiên để từ đó tạo ra môi trường làm việc tốt cho các doanh nghiệp. Mặt khác, các doanh nghiệp khi đến với KCN Khai Quang, VPID đã tạo điều kiện hết sức thuận lợi, hỗ trợ doanh nghiệp làm các thủ tục hành chính và hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh,...Tất cả những điều trên đã tạo nên một KCN Khai Quang hấp dẫn trong mắt các nhà đầu tư, các nhà đầu tư đã đến thuê đất tại KCN ngày càng đông, người đến trước giới thiệu cho người đến sau. Hiện tại, tỷ lệ lấp đầy tại KCN Khai Quang đạt 82,45%.

5.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Không có.

5.6. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

VPID hoạt động trong lĩnh vực cho thuê cơ sở hạ tầng vì vậy các hợp đồng được ký kết giữa VPID với các doanh nghiệp thuê đất và thuê cơ sở hạ tầng trong các KCN mà VPID làm chủ đầu tư.

Các hợp đồng đã được ký kết giữa VPID với các Công ty sản xuất kinh doanh tại KCN Khai Quang gồm :

Tên khách hàng	Loại sản phẩm sxkd	Diện tích (ha)	Giá trị (USD)	Thời gian ký hợp đồng	Thời hạn hợp đồng
Công ty TNHH Daewoo Apparel Việt Nam	SX hàng may mặc	2,2603	226,030	2003	50 năm
Công ty TNHH Băng ráp Yuli	SX, KD các loại giấy ráp, vải ráp và băng các loại	2,3641	-	-	Chưa ký HĐ
Công ty TNHH Shinwon Ebenezen VN	May mặc xuất khẩu	10,3135	-	-	Chưa ký HĐ
Công ty TNHH CN chính xác VN 1	SX phụ tùng ô tô, xe máy	16,4818	2,117,520	2003	40 năm
Công ty TNHH Vina Korea	May mặc, xuất khẩu quần áo	6,38	510,400	2003	40 năm
Công ty TNHH Nhựa Đạt Hòa	SX ống nhựa UPVC và HPDE	2,015	201,500	2003	50 năm
Công ty TNHH Interpac VN	Sản xuất các loại vải bạt Tarpaulin và các sản phẩm dệt nhựa	2,514	502,800	2003	49 năm

Tên khách hàng	Loại sản phẩm sxkd	Diện tích (ha)	Giá trị (USD)	Thời gian ký hợp đồng	Thời hạn hợp đồng
Công ty TNHH CN Dezen	SX, lắp ráp các linh kiện phụ tùng cho ô tô, xe máy	1,6	128,000	2003	40 năm
Công ty cổ phần Thanh Phúc	Sản Xuất cửa nhựa	0,993	165,831	2003	49 năm
Công ty TNHH CN Thanh Phúc	Sản xuất chế biến đồ gỗ	1	60,000	2003	30 năm
Công ty TNHH cáp điện SH-VINA	Sản xuất dây cáp điện và cáp điện thoại	3	270,000	2003	49 năm
Công ty cổ phần Prime Đại An	Chế biến khoáng sản	3,5445	326,140	2007	46 năm
Công ty TNHH Meisei VN	SX khuôn đúc cho các loại nhựa, SX các loại nhựa	2	160,000	2007	40 năm
Công ty TB đo lường điện tử THK VN	SX, lắp ráp các thiết bị đo lường & kiểm nghiệm điện tử dùng trong thương mại, GTVT, NN, YT v.v...	1,008	80,460	2007	40 năm
Công ty cổ phần TM và ĐT Vinh Phát	SX thuốc tân dược	2,034	339,678	2003	49 năm
Công ty TNHH mỹ phẩm Marado	SX mỹ phẩm	0,975	87,750	2003	49 năm
Công ty TNHH CN Haosing	Sản xuất và lắp ráp hệ thống lọc nước tinh khiết, các loại cửa bằng Inox, máy massage	1,659	149,310	2003	49 năm
Công ty TNHH CN Toàn Hưng	SX phụ tùng ô tô, xe máy	1,657	149,130	2003	50 năm
Công ty TNHH công nghiệp TS-Ari	SX, KD các loại bao bì PP, PE, các loại bao xi măng, vải nhựa v.v...	7,395	443,700	2003	30 năm
Công ty TNHH Jin Sung Việt Nam	SXKD các loại bao bì Container, vải bạt PE/PVC	1,12	100,800	2003	50 năm
Công ty Hữu hạn CN Chính Long	SX cọc lái xe gắn máy & gia công linh kiện xe máy, xe hơi	1,091	98,190	2003	50 năm
Công ty HHCN Sun Hua	Sản xuất và gia công các sản phẩm cao su	2,0555	185,040	2003	50 năm
Công ty Hữu hạn CN Lâm Viễn Vinh Phúc	SX, lắp ráp các linh kiện phụ tùng cho ô tô, xe máy	6,31327	568,170	2003	50 năm
Công ty Hữu hạn ViNa-Kum Yang	May mặc, xuất khẩu quần áo	1,05	94,500	2003	50 năm
Công ty TNHH Công nghệ Cosmos	Cơ khí	0,76183	68,580	2003	49 năm
Công ty TNHH SX sơn Phoenix Hà Nội	SX sơn	1,3392	120,510	2003	40 năm
Công ty TNHH chế biến nông sản Mạnh Hồng	Chế biến nông lâm sản	1,2883	115,920	2003	49 năm
Công ty TNHH thiết bị trường học Minh Phúc	SX TB giáo dục, đồ chơi trẻ em và vật phẩm văn hoá.	1,1237	146,120	2003	49 năm

Tên khách hàng	Loại sản phẩm sxkd	Diện tích (ha)	Giá trị (USD)	Thời gian ký hợp đồng	Thời hạn hợp đồng
Công ty cấp thoát nước và MT số I -VP	Cấp nước cho KCN	0,6143	-	2003	Chưa ký HĐ
Công ty TNHH xe buýt Daewoo VN	Sản xuất, lắp ráp xe buýt và phụ tùng xe buýt	8,249	866,145	2003	49 năm
Công ty TNHH CN Strong Way	SX phụ tùng xe máy, xe hơi.	2,9654	400,275	2003	49 năm
Công ty TNHH CN Co Win Fasteng Hà Nội	SX, kinh doanh sản phẩm cơ khí phục vụ CN ô tô, xe máy, XD, đồ gỗ	3,7989	702,797	2003	49 năm
Công ty HHCN Geo Gear Vinh Phúc	SX các sản phẩm cơ khí phục vụ ngành CN ô tô, xe máy	1,05	141,750	2003	49 năm
Công ty TNHH Toyo Taki Việt Nam	SX, kinh doanh sản phẩm cơ khí chính xác	5,3257	719,010	2003	49 năm
Công ty TNHH Daewoo STC Vina	Sản xuất ghế đệm ô tô	1,6	216,000	2003	49 năm
Công ty hữu hạn công nghiệp GHS	SX phụ tùng, linh kiện cho xe có động cơ	1,0059	135,810	2006	46 năm
Công ty TNHH tư vấn ĐT và XD An Phát	SX kết cấu thép nhà công nghiệp	1,08	140,400	2003	49 năm
Công ty TNHH HJC Vina	SX mũ bảo hiểm	3,2860	788,640	2007	45 năm
Công ty TNHH JAHWA ELECTRONICS VN	SX linh kiện điện tử	3,0490	743,956	2007	45 năm
Công ty TNHH Ksource HaNoi VN	Cơ khí	2,4044	721,320	2008	44 năm
Công ty TNHH Midori Apparel Việt Nam	Hàng may mặc xuất khẩu	1,2664	387,240	2008	44 năm
Công ty TNHH Micro shine Vina	Điện tử công nghệ cao	1,9619	590,389	2008	44 năm
Công ty TNHH CN Diamond	Cơ khí	1,8288	731,520	2008	44 năm
Công ty TNHH Hirota	Khuôn đúc	1,0500	451,500	2009	43 năm
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Vinh Sơn	Nhà xưởng cho thuê	0,45	49,500	2003	49 năm
Công ty TNHH công nghiệp Thiện Mỹ	Cơ khí	0,87	391,500	2009	43 năm
Tổng cộng		129,983	15,576,610		

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc

6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	189.773.208.539	185.841.148.716	-2,07%
Doanh thu thuần	5.198.720.326	7.055.516.698	35,72%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.209.089.282	6.351.208.917	

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng giảm
			-11,90%
Lợi nhuận khác	61.090.909	61.576.774	0,80%
Lợi nhuận trước thuế	7.270.180.191	6.412.785.691	-11,79%
Lợi nhuận sau thuế*	7.251.193.009	5.407.557.353	-25,43%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	85,45%	130,50%	53,35%
Lợi nhuận thuần sau thuế/cổ phần	2.055	1.532	-25,45%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

*Nguyên nhân lợi nhuận trong năm 2009 giảm 25,43% so với năm 2008: Cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008 đã làm ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp, trong đó, có doanh nghiệp trong khu công nghiệp bị phá sản nên chưa trả được tiền thuê nhà xưởng. Bên cạnh đó, cuộc khủng hoảng kinh tế làm cho thị trường chứng khoán thế giới sụt giảm trong đó có thị trường chứng khoán Việt Nam. Tại thời điểm 31/12/2009, VPID đã trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán số tiền là 4.860.662.801 đồng. Điều này đã làm cho yếu tố chí phí tăng đột biến trong năm 2009 và đây là nguyên nhân chính làm sụt giảm lợi nhuận so với năm 2008.

6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi:

- Hiện Công ty đang đầu tư xây dựng hạ tầng cho 2 khu công nghiệp Khai Quang và Châu Sơn, đồng thời Công ty cũng tiến hành triển khai thủ tục một số dự án như cụm công nghiệp Xuân Sơn – Thanh Mỹ (Sơn Tây), Cụm công nghiệp Phú Thành (Hòa Bình). Trong đó, khu công nghiệp Châu Sơn bắt đầu đi vào hoạt động và Công ty đang tiến hành cho các doanh nghiệp thuê làm nhà máy.
- VPID đã nắm bắt được cơ hội khéo léo vận dụng qui luật biến “rủi” thành “may”, linh hoạt sử dụng một phần nguồn tiền nhàn rỗi của khách hàng trả trước để đầu tư tài chính và điều này đã mang lại hiệu quả, tạo ra nguồn doanh thu và lợi nhuận cao cho VPID.

Khó khăn:

- Cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới đã qua vùng đáy, tuy nhiên, những ảnh hưởng của nó vẫn còn. Điều này làm ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ thu hút đầu tư FDI và DDI đến thuê đất lập nhà máy sản xuất trong các KCN.
- Do đặc thù hoạt động trong lĩnh vực khu công nghiệp nên công ty phải thu tiền thuê đất hàng năm. Năm 2009, hoạt động kinh doanh của một số doanh nghiệp trong khu công nghiệp cũng bị ảnh hưởng nên việc thu tiền khó khăn hơn, ảnh hưởng tới tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận của Công ty.
- Trong năm 2009, Công ty đã linh hoạt sử dụng một phần nguồn tiền nhàn rỗi của khách hàng trả trước để đầu tư tài chính nhằm mục đích tạo doanh thu và lợi nhuận cao hơn cho VPID. Tuy nhiên, thị trường chứng khoán năm 2009 cũng bị ảnh hưởng bởi suy thoái kinh tế nên tại 31/12/2009, Công ty đã phải trích lập dự phòng tài chính.

7. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

7.1 Vị thế của công ty trong cùng ngành

Vinh Phúc là tỉnh nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía bắc, gần thủ đô Hà Nội, có nhiều tiềm năng, lợi thế về điều kiện tự nhiên và vị trí địa lý, thuận lợi cho việc hình thành, phát triển các KCN nói riêng và phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Vinh Phúc nói chung. Tháng 12/2002, UBND tỉnh Vinh Phúc đã quyết định thành lập Ban Quản lý và thu hút vốn đầu tư tỉnh Vinh Phúc.

Đến thời điểm hiện tại, trên địa bàn tỉnh Vinh Phúc có 6 KCN đang đi vào hoạt động. Tuy nhiên so với các KCN khác, VPID được đánh giá là Công ty có KCN có khả năng cạnh tranh cao với tỷ lệ lấp đầy lớn, hạ tầng đồng bộ, giá cho thuê hạ tầng hợp lý.

- Lợi thế về giá:

Thứ 1: Các doanh nghiệp thuê đất trong KCN của VPID không phải trả tiền phí thuê đất (2%/Doanh thu/năm) do VPID thuê đất thô của tỉnh sau đó VPID xây dựng hạ tầng và cho các nhà đầu tư thuê. Do VPID làm trung gian phân thuê đất thô nên VPID cho nhà đầu tư thuê lại đất với giá đúng bằng giá của Tỉnh Vinh Phúc cho chủ đầu tư KCN thuê. Mặt khác, do các KCN khác trên địa bàn của tỉnh, chủ đầu tư thuê đất thô của Tỉnh sau đó làm hạ tầng, đường xá,...Khi nhà đầu tư đến thuê sẽ ký một hợp đồng thuê đất có hạ tầng. Theo quy định mới nhất của UBND tỉnh Vinh Phúc, các doanh nghiệp thuê đất có hạ tầng của các KCN này sẽ phải thanh toán tiền thuế sử dụng đất 2%/doanh thu/năm. Do vậy, đây là điểm mạnh vượt trội của KCN Khai Quang so với các KCN khác trên cùng địa bàn.

Bên cạnh đó, tùy từng Công ty sẽ có chiến lược cạnh tranh về giá khác nhau. Do VPID vốn nhỏ, nên VPID sẽ phải tiến hành thu tiền nhanh để từ đó có tiền đầu tư vào các hạng mục khác. Vì thế giá cho thuê đất có hạ tầng của VPID rất cạnh tranh đối với các KCN khác để từ đó có thể thu hút thêm nhiều nhà đầu tư. Đây cũng là lợi thế cạnh tranh riêng của VPID.

Thứ 2: Vốn điều lệ ban đầu là 9,999 tỷ đồng cùng với nguồn tín dụng mà khách hàng trả trước và sự quản lý tài chính tốt nên vòng quay vốn của VPID khá cao. Đến nay, VPID đã đầu tư hoàn thành cơ bản KCN Khai Quang; 35% KCN Châu Sơn; góp 9,58% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành – Hòa Bình; hiện tại, danh mục đầu tư ngắn hạn của Công ty gồm 18,36% cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng - Licogi 18 (L18) và 4,38% cổ phiếu của Công ty cổ phần Công trình giao thông Vận tải Quảng nam (QTC) trên sàn HNX. Tuy nhiên, Công ty đã có chủ trương chuyển khoản đầu tư ngắn hạn này thành dài hạn. ĐHCĐ Công ty năm 2010 đã thông qua chủ trương này và thông qua việc sẽ chuyển khoản đầu tư ngắn hạn thành dài hạn vào Quý II năm 2010. Có được kết quả này là do VPID tận dụng được nguồn tín dụng khách hàng, không phải đi vay nên VPID không bị ảnh hưởng bởi sự biến động của lãi suất cho vay.

Lợi thế về giá đã đem đến cho VPID rất nhiều nhà đầu tư vì thế KCN Khai Quang có tỷ lệ lấp đầy nhanh. Giá cho thuê của VPID cũng cạnh tranh hơn so với các KCN khác (hiện tại dao động trong khoảng 60 – 70 USD/m²/đời dự án). Do đặc thù của ngành là giá thuê đất, hạ tầng sẽ ngày một tăng lên (vì quỹ đất không đổi, nhu cầu đầu tư tăng) nên hầu hết doanh nghiệp khi đã thuê đất được giá hợp lý thì trường hợp các doanh nghiệp hủy hợp đồng trước thời hạn là rất ít khi xảy ra. Vì vậy, với lượng khách hàng ổn định, tỷ lệ lấp đầy lớn đã, đang và sẽ đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận cao, ổn định cho VPID.

- Lợi thế về hạ tầng đồng bộ

So với các KCN khác trên cùng địa bàn, KCN Khai Quang có hạ tầng đồng bộ. Có hệ thống đường đi trong KCN, có hệ thống cấp điện, cấp nước và hệ thống xử lý nước thải. Trong khi các KCN khác chưa có hệ thống xử lý nước thải. Đây là lợi thế của VPID so với các doanh nghiệp khác trong việc thu hút các nhà đầu tư đến

với KCN Khai Quang. Điều này được thể hiện rõ nét hơn khi tỷ lệ lấp đầy của KCN Khai Quang là 82,45%, lớn nhất so với các KCN đang cùng hoạt động.

- Lợi thế về sự ổn định trong ban quản trị điều hành

HĐQT và Ban lãnh đạo của VPID luôn làm việc với tinh thần đoàn kết, thống nhất cao trong việc định hướng và chỉ đạo các hoạt động kinh doanh của VPID. Cán bộ công nhân viên của VPID luôn luôn làm việc chăm chỉ, phấn đấu vì mục tiêu chung.

Trên đây là cơ sở, vị thế quan trọng của VPID trong điều kiện cạnh tranh ngày càng gay gắt của ngành kinh doanh hạ tầng KCN nói riêng và của nền kinh tế nói chung.

7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Trong quá trình phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước cùng với sự gia nhập WTO, Việt Nam ngày càng khẳng định được vị thế là nơi có môi trường đầu tư hấp dẫn với sự ổn định về kinh tế - chính trị cùng với các chính sách thu hút đầu tư của Chính phủ Việt Nam.

Dòng vốn đầu tư nước ngoài có xu hướng ngày càng gia tăng. Năm 2008, 64 tỷ USD vốn FDI đầu tư vào Việt Nam, gấp gần 3 lần so với năm 2007. Tuy nhiên, trong năm 2009 do cuộc khủng hoảng suy thoái kinh tế toàn cầu đã ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư vào Việt Nam, tổng số vốn FDI thu hút trong năm 2009 đạt 21,48 tỷ USD, bằng 30% năm 2008². Tuy nhiên, theo các nhà quản lý và các chuyên gia kinh tế đều cho rằng “trong bối cảnh suy thoái kinh tế và làm sáng cắt giảm đầu tư trên toàn cầu thì đây vẫn là kết quả lạc quan”.

Cùng với sự chuyển dịch nền kinh tế theo hướng thị trường và hội nhập ngày càng sâu rộng với nền kinh tế thế giới, Chính phủ Việt Nam đã và đang hoàn thiện hệ thống hành chính, luật pháp để cải thiện môi trường đầu tư. Cơ cấu nền kinh tế đang chuyển dịch dần với tỷ trọng các ngành công nghiệp ngày càng gia tăng. Khi ngành công nghiệp phát triển mạnh sẽ dẫn đến yêu cầu khách quan việc xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp nhằm đáp ứng yêu cầu về đất đai, nhà xưởng để sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Mặt khác, việc thu hút được dòng vốn đầu tư sẽ là nhân tố quan trọng thúc đẩy kinh tế địa phương phát triển. Vì thế trong xu hướng đổi mới hiện nay, Đảng và Chính phủ đang khuyến khích các địa phương xây dựng KCN để thu hút đầu tư, cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước thuê xây dựng nhà máy, xí nghiệp.

Hiện tại, tỉnh Vinh Phúc có 6 KCN hiện đã đi vào hoạt động đóng góp phần không nhỏ vào sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam cũng như của tỉnh Vinh Phúc. Tỉnh Vinh Phúc cũng đã và đang đưa ra rất nhiều chính sách ưu đãi nhằm thu hút các nhà đầu tư, các doanh nghiệp để tiến hành sản xuất kinh doanh. Đây là điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng KCN nói chung và của VPID nói riêng.

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của VPID là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới. Do vậy sự phát triển của VPID phù hợp với định hướng, sự phát triển của ngành và của tỉnh Vinh Phúc.

7.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.

² Nguồn: Theo Tổng Cục Thống kê (GSO) năm 2009/ www.gso.com.vn.

Trong những năm gần đây, nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng ở mức khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2004 đạt 7,7%/năm, năm 2005 đạt 8,4%/năm, năm 2006 đạt 8,17%/năm, năm 2007 đạt 8,3%/năm, năm 2008 đạt 6,2%/năm và năm 2009 đạt 5,32%³.

Do suy thoái kinh tế ở Mỹ từ cuối năm 2007 và đã lan rộng ra các quốc gia khác trên toàn thế giới. Việt Nam đã gia nhập WTO nên nền kinh tế Việt Nam không nằm ngoài sự ảnh hưởng, tác động của nền kinh tế toàn cầu. Năm 2009, tăng trưởng GDP Việt Nam là 5,32%, mặc dù thấp hơn GDP năm 2008 nhưng vượt mục tiêu tăng 5% của kế hoạch. Đó cũng là kết quả khả quan trong bối cảnh kinh tế thế giới suy thoái.

Việt Nam, với sự ổn định về kinh tế - chính trị, chính sách thu hút đầu tư của chính phủ, với trên 70% dân số trẻ, lực lượng lao động dồi dào và giá nhân công rẻ, Việt Nam được nhà đầu tư đánh giá là nền kinh tế mới nổi có tiềm năng tăng trưởng cao. Dòng vốn đầu tư từ nước ngoài có xu hướng tăng mạnh vào Việt Nam và đây là nhân tố quan trọng, là động lực thúc đẩy các hoạt động kinh tế ở địa phương đặc biệt là các địa phương có vị trí thuận lợi và có nhiều tiềm năng phát triển. Đây là điều kiện cần thiết để hình thành và phát triển các KCN.

Cùng với sự chuyển dịch nền kinh tế theo hướng công nghiệp hóa – hiện đại hóa, quy hoạch phát triển các KCN Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 đã được Chính phủ phê duyệt. Theo đó mục tiêu của Chính phủ là hình thành hệ thống các KCN chủ đạo, có vai trò dẫn dắt sự phát triển công nghiệp quốc gia, đồng thời hình thành các KCN có quy mô hợp lý để tạo điều kiện phát triển kinh tế địa phương, đưa tỷ lệ đóng góp của các KCN vào tổng giá trị sản xuất công nghiệp lên mức 39 – 40% năm 2010. Ngoài ra tổng diện tích các KCN phấn đấu đạt 65.000 – 70.000 ha vào năm 2015 và 80.000 ha tới năm 2020. Chiến lược này được chi tiết và cụ thể hóa cho các cấp tỉnh, địa phương căn cứ theo nguồn lực, khả năng, cơ cấu kinh tế trong vùng và các điều kiện khác.

Vì vậy, trong thời gian tới khả năng phát triển của ngành xây dựng hạ tầng KCN, đầu tư vào KCN của VPID nói riêng và các doanh nghiệp trong cùng ngành nói chung là rất có triển vọng đặc biệt khi nền kinh tế Việt Nam cũng như nền kinh tế thế giới đang bước vào chu kỳ tăng trưởng mới.

8. Chính sách đối với người lao động

a. Tình hình lao động

Yếu tố	Năm 2009	Tỷ lệ (%)
Số lượng nhân viên	57	
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	2.450.000	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên Đại học	8	14%
- Cao đẳng, trung học chuyên nghiệp	8	14%
- Sơ cấp		
- Khác	41	72%

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc tại thời điểm 31/12/2009.

b. Chính sách đối với người lao động

³ Nguồn: Theo Tổng Cục Thống kê (GSO) năm 2009/ www.gso.com.vn.

- Chế độ làm việc
 - Thời gian làm việc: 8giờ/ngày, 5 ngày/tuần, nghỉ trưa 1- 2giờ tùy theo bộ phận sản xuất hay văn phòng..
 - Khi có yêu cầu đột xuất của công việc, CBCNV của Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ để đảm bảo cho công việc được tiến hành trôi chảy và không bị gián đoạn. Công ty đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước và có chế độ đãi ngộ thỏa đáng đối với người lao động.
 - Thời gian nghỉ phép, nghỉ lễ Tết, nghỉ ốm đau, thai sản được đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật Lao động.
 - Điều kiện làm việc: Văn phòng làm việc khang trang. Đối với lực lượng lao động trực tiếp như bộ phận cây xanh, bộ phận duy tu bảo dưỡng,...Công ty cũng trang bị đầy đủ các phương tiện làm việc, trang thiết bị bảo hộ lao động.
- Chính sách tuyển dụng, đào tạo:
 - Tuyển dụng: VPID tuyển dụng lao động theo nhu cầu sản xuất của Công ty.
 - Đào tạo: VPID tiến hành phương châm đào tạo và tự đào tạo, các cán bộ chủ chốt khi được đi đào tạo, khi về sẽ tiến hành đào tạo lại cho các nhân viên dưới cấp của phòng ban mà mình phụ trách.
- Chính sách lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi ưu đãi:
 - VPID có chế độ lương, thưởng, trợ cấp riêng và đảm bảo quyền lợi của người lao động theo quy định của pháp luật. Nhằm khuyến khích động viên, đãi ngộ đối với những CBCNV có những thành tích, gắn bó lợi ích lâu dài đối với Công ty, Công ty đưa việc bình xét và lựa chọn CBCNV để khen thưởng bằng những hình thức như tăng lương, thưởng cổ phiếu (ESOP),...
 - Công ty thực hiện các chế độ cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động và Thỏa ước lao động tập thể. Hàng năm, Công ty tổ chức khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV, tổ chức đi tham quan, nghỉ mát,...
 - Việc trích nộp BHYT, BHXH được Công ty thực hiện nghiêm túc và đầy đủ theo quy định của pháp luật.
- Tình hình thu nhập của cán bộ công nhân viên:

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009
Tổng quỹ lương (VND)	813.440.000	1.675.206.000
Tiền thưởng (VND)	135.000.000	135.000.000
Thu nhập bình quân tháng (VND)	1.580.000	2.450.000
Lao động bình quân (người)	50	57

(Nguồn: Công ty VPID tại thời điểm 31/12/2009)

9. Chính sách cổ tức

Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty VPID đã được ĐHCĐ thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT Công ty đề nghị và ĐHCĐ quyết định như sau:

- Công ty VPID chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty VPID kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần góp vốn.

- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động của các năm tới.

Mức cổ tức thực tế phân phối trong năm 2008 và 2009

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2008	Năm 2009
Vốn điều lệ	Đồng	35.285.000.000	35.285.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành	Cổ phần	3.528.500	3.528.500
Số lượng cổ phiếu quỹ	Cổ phần	0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phần	3.528.500	3.528.500
Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	%	20	20

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc

10. Tình hình tài chính

10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty và các nghiệp vụ kế toán được lập và ghi sổ bằng Đồng Việt Nam (VND).
- Công ty áp dụng Chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006, hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định về sửa đổi, bổ sung có liên quan của Bộ Tài chính.
- Báo cáo tài chính được lập phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam.
- Hình thức kế toán: Nhật ký chung.

Ghi nhận và Trích khấu hao TSCĐ:

- Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình và vô hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.
- Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

Loại tài sản	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 30 năm
Máy móc thiết bị	04 - 08 năm
Phương tiện vận tải	3 - 6 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	3 - 8 năm

(Nguồn: Công ty VPID)

- Tài sản cố định vô hình của Công ty là chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 25 năm.

Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

- Công ty không có các khoản vay và nợ ngắn hạn, dài hạn.

Các khoản phải nộp theo luật định:

- Công ty luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước theo đúng các qui định của Nhà nước.
- Công ty đăng ký nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo quy định cho từng loại hoạt động kinh doanh, theo từng mặt hàng kinh doanh.
- Thuế Thu nhập doanh nghiệp:
 - + VPID được nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và 25% cho những năm tiếp theo.
 - + VPID được miễn thuế thu nhập trong thời gian 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế áp dụng từ kỳ tính thuế năm 2004 và giảm 50% trong những 9 năm tiếp theo căn cứ vào Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đầu tư và Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 hướng dẫn thi hành Nghị định 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp. Năm tài chính 2009, Công ty được miễn thuế Thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh chính.
 - + Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.
 - + Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.
 - + Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định hiện hành tại Việt Nam.

Các khoản đầu tư chứng khoán:

Số dư các khoản đầu tư chứng khoán tại thời điểm 31/12/2008 và 31/12/2009:

STT	Danh mục	Tại 31/12/2008	Tại 31/12/2009
I	Đầu tư chứng khoán ngắn hạn		
	Cổ phiếu niêm yết*	ABT: 2000, B82: 4500, BCC: 1000, BLF: 61000, DCL: 2900, HJS: 1600, HPG: 5500, HIS: 29030, IFS: 7930, KHP: 8830, LAF: 13680, NLC: 500, POT: 2000, SIC: 800, SMC: 4120, STB: 2000, TPP: 7000, TSC: 14010, TXM: 4900, VE1: 5000, VFMVF1: 1500, VIP: 1300	+ L18 : 642.500 + QTC: 52.500 + BCC: 919.300 + ACB: 12.035
II	Đầu tư chứng khoán dài hạn	-	-
	Tổng các khoản đầu tư (đồng)	2.840.808.115	37.530.337.441

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008 và 2009 của VPID

**Khoản đầu tư cổ phiếu niêm yết ngắn hạn trong năm 2009 là cổ phiếu L18 và QTC sẽ được Công ty chuyển sang đầu tư dài hạn bắt đầu từ Quý II năm 2010 và đã được ĐHCĐ năm 2010 của Công ty thông qua.*

Tại thời điểm 31/12/2009, Công ty VPID đã trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán số tiền là **4.860.662.801** đồng.

Mức trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh: Mức dự phòng được xác định cho từng cổ phiếu khi giá ghi trên sổ kế toán cao hơn giá đóng cửa tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội: Mức dự phòng được xác định cho từng cổ phiếu khi giá ghi trên sổ kế toán cao hơn giá giao dịch bình quân tại ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu chưa được giao dịch trên thị trường chính thức: Mức dự phòng được xác định cho từng cổ phiếu khi giá ghi trên sổ kế toán cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc năm tài chính. Giá thị trường được xác định trên cơ sở mức giá bình quân tại ngày kết thúc năm tài chính theo công bố của 03 công ty chứng khoán khác.

Trích lập các quỹ theo luật định:

- Công ty thực hiện chia cổ tức và trích lập các quỹ dựa trên cơ sở lợi nhuận hằng năm và kế hoạch phát triển của Công ty theo đúng Điều lệ Công ty và luật định. Trước khi phân chia cổ tức cho cổ đông, Công ty VPID phải trích các quỹ theo quy định. Tính đến 31/12/2009 tình hình trích lập các quỹ của Công ty VPID như sau:

Đvt: Đồng		
Chi tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Quỹ đầu tư phát triển (*)	-	-
Quỹ dự phòng tài chính (*)	-	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	64.645.426
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	11.835.954.092	1.353.001.593
Tổng cộng	11.835.954.092	1.417.647.019

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

(*) Trước đây, Công ty chưa thực hiện việc trích lập các quỹ. Tuy nhiên, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 của VPID ngày 02/4/2010 đã thông qua việc trích lập các Quỹ từ nguồn Lợi nhuận sau thuế hàng năm, chi tiết như sau:

- Quỹ đầu tư phát triển Công ty : 25%.
- Quỹ dự phòng tài chính : 5% cho đến khi đạt tới 10% vốn điều lệ của Công ty.
- Quỹ khen thưởng phúc lợi Công ty : 5%
- Quỹ khen thưởng Ban điều hành Công ty: 5%

Tổng dư nợ vay :

Đvt : Đồng		
Chi tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Vay và nợ ngắn hạn	142.652.254.447	149.102.501.697
Vay và nợ dài hạn	-	36.000.000

Chi tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Tổng cộng	142.652.254.447	149.138.501.697

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

Công ty VPID luôn luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ và không có các khoản nợ vay quá hạn. Trong đó có đến 97,2% nợ ngắn hạn của VPID là tiền khách hàng thuê hạ tầng KCN Khai Quang đã trả trước.

Tình hình công nợ hiện nay:

- **Các khoản phải thu ngắn hạn**

Đvt: đồng

Chi tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Phải thu khách hàng	1.882.301.564	1.953.495.528
Trả trước cho người bán	10.654.436.120	183.624.114
Phải thu khác	26.462.771	97.798.856
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi*	-	(1.402.351.215)
Tổng cộng	12.563.200.455	832.567.283

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

**Khoản dự phòng các khoản phải thu khó đòi tại thời điểm 31/12/2009 của Công ty là 1.402.351.215 đồng là do Công ty TNHH công nghiệp TS-Ari – một doanh nghiệp thuê hạ tầng trong khu công nghiệp đang làm thủ tục phá sản nên chưa trả được tiền thuê hạ tầng.*

- **Tài sản ngắn hạn khác**

Đvt: đồng

Chi tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	22.659.092	2.319.576.768
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	-	-
Tài sản ngắn hạn khác*	21.238.868.924	8.742.392.718
Tổng cộng	21.261.528.016	11.061.969.486

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

**Tài sản ngắn hạn khác của Công ty bao gồm các khoản tạm ứng lương, tạm ứng đền bù giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Khai Quang, tạm ứng đầu tư (mua đất của dân).*

- Các khoản phải trả

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Nợ ngắn hạn	142.652.254.447	149.102.501.697
Vay và nợ ngắn hạn	-	-
Phải trả người bán	358.682.303	834.617.460
Người mua trả tiền trước	127.720.316.629	144.905.006.464
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.012.336.809	1.198.227.211
Phải trả người lao động	-	55.872.923
Chi phí phải trả	-	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	12.560.918.706	2.108.777.639
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
Nợ dài hạn		36.000.000
Phải trả dài hạn khác	-	-
Vay và nợ dài hạn	-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	36.000.000
Tổng cộng	142.652.254.447	149.138.501.697

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	0,64	0,33
+ Hệ số thanh toán nhanh:	Lần	0,64	0,33
<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u>			
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,75	0,80
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,03	4,07
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:	Vòng	8,23	27,08
<u>Giá vốn hàng bán</u>			
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,03	0,04

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2008	Năm 2009
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	139,48	76,64
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	15,39	14,76
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,82	2,91
+ Hệ số Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	138,67	90,02
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
+ Thu nhập trên cổ phần (đồng/cổ phần)	Đồng	20.550	1.533

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 của VPID)

Nhận xét:

- Về khả năng thanh toán:
 - Do đặc thù của nhóm ngành kinh doanh hạ tầng KCN là cho các doanh nghiệp thuê đất và hạ tầng có thời hạn dài (thời hạn thuê tối đa là 50 năm) nên các doanh nghiệp đến thuê sẽ phải trả trước một phần hoặc toàn bộ số tiền thuê đất. Việc quy định phải trả một phần tiền hay toàn bộ số tiền thuê đất sẽ do doanh nghiệp đi thuê và VPID thỏa thuận. Khoản trả trước của doanh nghiệp đi thuê đất sẽ hạch toán vào khoản mục "người mua trả tiền trước" và sẽ được phân bổ dần vào doanh thu các năm tiếp theo. Khoản "người mua trả tiền trước" đã tăng từ 127.720.316.629 đồng năm 2008 lên 144.905.006.464 đồng năm 2009 đã làm cho khoản nợ phải trả của VPID tăng từ 142.652.254.447 đồng năm 2008 lên 149.102.501.697 đồng năm 2009. Do tốc độ tăng lên của tài sản nhỏ hơn tốc độ tăng lên của các khoản nợ điều này đã làm cho hệ số khả năng thanh toán tổng quát của VPID giảm từ 0,64 lần năm 2008 xuống còn 0,33 lần trong năm 2009.
 - Do chỉ tiêu hàng tồn kho của VPID thấp, chiếm tỷ trọng không đáng kể nên hệ số khả năng thanh toán nhanh xấp xỉ bằng với hệ số khả năng thanh toán tổng quát.
 - Tuy hệ số phản ánh khả năng thanh toán của VPID tương đối thấp (nhỏ hơn 1 nhiều) nhưng điều này không phản ánh tình trạng về rủi ro tài chính của VPID về khả năng thanh khoản, khả năng trả nợ,...Bởi vì do đặc thù của ngành xây dựng hạ tầng trong KCN để cho thuê đất và hạ tầng cho các doanh nghiệp có thời hạn thuê dài (thời hạn thuê tối đa 50 năm) và các doanh nghiệp này sẽ phải trả trước một phần hoặc toàn bộ số tiền thuê. Việc quy định phải trả một phần tiền hay toàn bộ số tiền thuê sẽ do doanh nghiệp đi thuê và VPID thỏa thuận. Nguồn tiền do người mua trả tiền trước đã tạo ra nguồn tài trợ ngắn và dài hạn cho VPID trong việc sử dụng linh hoạt, điều chỉnh cơ cấu nguồn vốn. VPID đã sử dụng nguồn vốn tài trợ này để đầu tư vào KCN Châu Sơn; góp 25% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành – Hòa Bình; hiện tại, danh mục đầu tư ngắn hạn của Công ty gồm 18,36% cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng - Licogi 18 (L18) và 4,38% cổ phiếu của Công ty cổ phần Công trình giao thông Vận tải Quảng nam (QTC) trên sàn HXN. Tuy nhiên, Công ty đang có chủ trương chuyển khoản đầu tư ngắn hạn này thành dài hạn. Đại hội đồng cổ đông của Công ty năm 2010 đã thông qua việc chuyển khoản đầu tư ngắn hạn này sang đầu tư dài hạn từ Quý II năm 2010. Đây là lợi thế rất đặc thù của VPID và chính các khoản đầu tư tài chính trên đã và sẽ mang lại nguồn lợi nhuận lớn và chủ yếu cho Công ty trong cả ngắn hạn lẫn dài hạn.

- Về chỉ tiêu cơ cấu vốn: Hệ số nợ phản ánh trong 1 đồng tài sản của doanh nghiệp có bao nhiêu đồng nợ vay, qua đó cũng cho ta biết mức độ góp vốn của chủ sở hữu. Hệ số nợ/tổng tài sản của VPID năm 2008 là 0,75 lần, năm 2009 là 0,80 lần. Hệ số nợ/tổng tài sản cao, nhưng do việc sử dụng đòn bẩy tài chính có hiệu quả nên đã làm khuyếch đại tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu.
- Về chỉ tiêu năng lực hoạt động: Tỷ số vòng quay hàng tồn kho tăng từ 1,87 vòng năm 2007 lên 8,23 vòng năm 2008 và hệ số này năm 2009 là 27,08 vòng. Tỷ số vòng quay hàng tồn kho tăng giúp VPID giảm được lượng vốn đầu tư vào hàng tồn kho nhưng vẫn đảm bảo hoạt động của Công ty được diễn ra liên tục và không bị gián đoạn.
- Về chỉ tiêu khả năng sinh lời: Trong năm 2008, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tốt hơn, tuy doanh thu từ hoạt động chính giảm nhưng doanh thu hoạt động tài chính tăng mạnh làm cho lợi nhuận sau thuế 2008 tăng lên nhiều so với 2007. Lợi nhuận tăng, vốn chủ sở hữu tăng, tài sản tăng nên các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của VPID trong năm 2008 đều tốt hơn 2007. Mặc dù năm 2009 nền kinh tế trong và ngoài nước gặp khủng hoảng suy thoái, nhưng kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của VPID năm 2009 vẫn khả quan.

11. Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị, Ban giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

11.1 Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	1958	012375667
Văn Phụng Hà	Phó CT HĐQT kiêm TGD	1957	023002974
Phùng Văn Quý	Thành viên HĐQT kiêm PTGD thường trực	1958	135390168
Lê Tùng Sơn	Thành viên HĐQT kiêm PTGD	1957	012480066
Phạm Hữu Ái	Thành viên HĐQT	1957	011744150

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

- Họ và tên : Trịnh Việt Dũng
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 15/02/1958
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CNMD số : 012375667 Ngày cấp: 29/09/2002 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Quê quán : Hà Nội
- Địa chỉ thường trú : 47 Hàng Đào – Hà Nội
- ĐT liên lạc : 0913230989
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ kỹ thuật
- Quá trình công tác :

- 1975 – 1980: Học tại Đại học Bách khoa Hà Nội
- 1984 – 1987: Công tác tại Viện kỹ thuật nhiệt đới – Viện Khoa học và Công nghệ Việt Nam
- 1988 – 1999: Làm nghiên cứu sinh tại Cộng hòa Séc
- 1999 – Nay: Làm kinh doanh tại Cộng hòa Séc – Nguyên là Chủ tịch hội doanh nghiệp Việt Nam tại Cộng hòa Séc
- 2008 – Nay: Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ cao VINASHIN
- Chức vụ hiện nay tại Công ty VPID: Chủ tịch HĐQT
 - Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển công nghệ cao VINASHIN
 - Số cổ phần nắm giữ: 452.932 cổ phần, trong đó
 - Sở hữu cá nhân: 452.932 cổ phần*
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
 - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có.
 - Những người có liên quan: Không có.

Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên : Văn Phụng Hà
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 10/07/1957
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CNMD số : 023002974 Ngày cấp: 02/05/2008 Nơi cấp: CA TP. Hồ Chí Minh
- Quê quán : Bình Định
- Địa chỉ thường trú : V1 bis C/x Bắc Hải P.15 Q10, TP HCM
- ĐT liên lạc : 0986772233
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư hệ thống điện
- Quá trình công tác :
 - 1980 – 1984: Công tác tại Bộ Tư lệnh Hải quân
 - 1985 – 1991: Công tác tại Bộ Công an và Công an TP Hồ Chí Minh
 - 1991 – 2003: Công tác tại Công ty Công nghệ mới thuộc Viện khoa học và Công nghệ Quốc gia Việt Nam
 - 2003 – Nay: TGD Công ty CP Phát triển hạ tầng Vinh Phúc
 - 2007 – Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành

2007 – Nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Vinh Sơn

- Chức vụ hiện nay tại VPID: Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Phú Thành.
 - + Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Vinh Sơn.
- Số cổ phần nắm giữ: 389.770 cổ phần, trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 389.770 cổ phần*
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Những người có liên quan:
 - + Đoàn Thị Hường là mẹ ruột, hiện đang nắm giữ 5.800 cổ phiếu.
 - + Nguyễn Ngọc Đoan là vợ, hiện đang nắm giữ 12.783 cổ phiếu.
 - + Văn Phụng Đông là em ruột, hiện đang nắm giữ 58.000 cổ phiếu.
 - + Văn Thị Bông là chị ruột, hiện đang nắm giữ 23.478 cổ phiếu.
 - + Văn Phụng Trường Sơn là con ruột, hiện đang nắm giữ 6.020 cổ phiếu.
 - + Văn Hải Vân là con ruột, hiện đang nắm giữ 6.020 cổ phiếu.

Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên : Phùng Văn Quý
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 01/9/1958
- Nơi sinh : Hội Hợp, Vinh Yên, Vinh Phúc
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CNMD số : 135390168 Ngày cấp: 07/02/2006 Nơi cấp: CA Vinh Phúc
- Quê quán : Hội Hợp, Vinh Yên, Vinh Phúc
- Địa chỉ thường trú : 116 Quán Tiên, Hội Hợp, TP Vinh Yên – Tỉnh Vinh Phúc
- ĐT liên lạc : 0912354151
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
- Quá trình công tác :
 - 1980: Công tác tại Viện luyện kim màu (nay là Viện khoa học Mỏ và Luyện kim, Bộ công thương)
 - 1981 – 1983: Đi bộ đội
 - 1984 – 1985: Công tác tại Viện luyện kim màu (nay là Viện khoa học Mỏ và Luyện kim, Bộ công thương)

- 1986 – 2000: Học và làm việc tại liên bang Nga (liên xô cũ)
- 2000 – 2003: Công tác tại Viện khoa học Mỏ và Luyện kim, Bộ công thương
- 2003 – Nay: Phó TGD Công ty CP phát triển hạ tầng Vinh Phúc
- Chức vụ hiện nay tại VPID: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD thường trực
 - Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: không có.
 - Số cổ phần nắm giữ: 86.080 cổ phần, trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 86.080 cổ phần*
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
 - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có.
 - Những người có liên quan:
 - + Nguyễn Thị Bằng là vợ, hiện đang nắm giữ 12.783 cổ phiếu.
 - + Phùng Văn Thụ là anh ruột, hiện đang nắm giữ 20.184 cổ phiếu.
 - + Phùng Văn Phú là anh ruột, hiện đang nắm giữ 5.000 cổ phiếu.
 - + Phùng Thị Vụ là em ruột, hiện đang nắm giữ 470 cổ phiếu.
 - + Phùng Thị Lan Phương là con ruột, hiện đang nắm giữ 30.000 cổ phiếu.

Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên : Lê Tùng Sơn
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 07/03/1957
- Nơi sinh : Sơn Tây, Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CNMD số : 012480066 Ngày cấp: 05/11/2001 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Quê quán : Quỳnh Phụ, Thái Bình
- Địa chỉ thường trú : 463/17/6 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội
- ĐT liên lạc : 0983202850
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư máy công trình
- Quá trình công tác :
 - 1974 – 1979: Học tại Học viện kỹ thuật quân sự
 - 1980 – 2007: Công tác tại Bộ tư lệnh công binh, Bộ Quốc phòng
 - 2007 – Nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty CP phát triển hạ tầng Vinh Phúc
- Chức vụ hiện nay tại VPID: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không có.

- Số cổ phần nắm giữ: 124.780 cổ phần, trong đó
Sở hữu cá nhân: 124.780 cổ phần
Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Những người có liên quan:
 - + Lê Quốc Minh là em ruột, hiện đang nắm giữ 40.414 cổ phiếu.

Thành viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên : Phạm Hữu Ái
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 01/11/1957
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CNMD số : 011744150 Ngày cấp: 25/02/2009 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Quê quán : Kim Đường - Ứng Hòa - Hà Tây
- Địa chỉ thường trú : 5/115 Núi Trúc - Ba Đình - Hà Nội
- ĐT liên lạc : 0932214545
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Điện máy
- Quá trình công tác :
 - 1975 – 1981: Học đại học tại Hungary
 - 1982 – 1990: Công tác tại Tổng cục kỹ thuật – Bộ Quốc phòng
 - 1990 – 2006: Công tác tại Công ty xuất nhập khẩu y tế Hà Nội, Bộ y tế
 - 2006 – Nay: Giám đốc Công ty TNHH ANNA
 - 2006 – 6/2009 Thành viên BKS Công ty phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc
 - 6/2009 – Nay: Thành viên HĐQT Công ty phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc
- Chức vụ hiện nay tại VPID: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Công ty TNHH ANNA.
- Số cổ phần nắm giữ: 128.600, trong đó
Sở hữu cá nhân: 128.600 cổ phần
Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Những người có liên quan:
 - + Nguyễn Thị Phương Ngọc là vợ, hiện đang nắm giữ 11.600 cổ phiếu.

- + Phạm Đức Trung là con ruột, hiện đang nắm giữ 4.988 cổ phiếu.
- + Phạm Hữu Ánh là em ruột, hiện đang nắm giữ 16.658 cổ phiếu.

11.2 Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Cao Đình Thi	Trưởng ban	1959	011844208
Quách Trọng Đức	Thành viên	1972	131171104
Nguyễn Minh Trường	Thành viên	1958	010414114

Trưởng Ban Kiểm Soát

- Họ và tên : Cao Đình Thi
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 22/03/1959
- Nơi sinh : Thượng Trưng, Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CMND số : 011844208 Ngày cấp: 3/05/2008 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Quê quán : Thượng Trưng, Vĩnh Tường, Vĩnh Phúc
- Địa chỉ thường trú : Tổ 18B Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0982411059
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế; chứng chỉ Kế toán trưởng.
- Quá trình công tác:
 - 1976 – 12/1979: Học trường Cơ khí Luyện kim khoa chế tạo máy
 - 1980 Công tác tại Viện luyện kim màu – Phòng thiết kế thiết bị cơ giới hóa (nay là Viện khoa học Mỏ và Luyện kim, Bộ công thương)
 - 12/1980 - 12/1983: Đi bộ đội xuất ngũ về Viện quân hàm thiếu úy
 - 1983 – 1985: Công tác tại Viện luyện kim màu (nay là Viện khoa học Mỏ và Luyện kim, Bộ công thương)
 - 1986 – 1990: Học Đại học kinh tế quốc dân, Hà Nội
 - 1991 – 2007: Công tác tại Viện khoa học Mỏ và Luyện kim, Bộ công thương – Phòng Tài vụ, chức vụ Phó Trưởng phòng
 - 2007 – Nay: Trưởng ban kiểm soát Công ty CP phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc
- Chức vụ hiện nay tại VPID: Trưởng ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không có.
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần

- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Những người có liên quan:
 - + Nguyễn Thị Việt Hồng là vợ, hiện đang nắm giữ 104.510 cổ phiếu.

Thành viên Ban Kiểm Soát

- Họ và tên : Quách Trọng Đức
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 15/03/1972
- Nơi sinh : Lập Thạch, Vĩnh Phúc
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CMND số : 131171104 Ngày cấp: 12/03/1996 Nơi cấp: CA Vĩnh Phúc
- Quê quán : Yên Lạc, Vĩnh Phúc
- Địa chỉ thường trú : 71 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0913217845
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - 1990 – 1995: Học Đại học kinh tế quốc dân, Hà Nội
 - 1995 – 2004: Công tác tại Công ty thiết bị tự động Autech Hà Nội
 - 1995 – Nay: Công tác tại Công ty TNHH thương mại thiết bị kỹ thuật Thiên Ân
 - 2009: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc
- Chức vụ hiện nay tại VPID: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Giám đốc Công ty TNHH thương mại thiết bị kỹ thuật Thiên Ân
- Số cổ phần nắm giữ: 7.656, trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 7.656 cổ phần*
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không
- Những người có liên quan gồm:
 - + Vũ Thị Thúy Hiền là vợ, hiện đang nắm giữ 5.800 cổ phiếu

Thành viên Ban Kiểm Soát

- Họ và tên : Nguyễn Minh Trường
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 30/06/1958
- Nơi sinh : Hà Nội
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CMND số : 010414114 Ngày cấp: 21/05/2007 Nơi cấp: CA Hà Nội
- Quê quán : Hải Dương
- Địa chỉ thường trú : Số 628 – Lô 19 Hoàng Hoa Thám, Q. Tây Hồ, Hà Nội
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0904144569
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ kỹ thuật
- Quá trình công tác:
 - 1981 – 1989: Công tác tại Tổng Công ty lắp máy Lilama.
 - 1990 – 1998: Làm nghiên cứu sinh tại Đức.
 - 1999 – nay: Công tác tại Viện kinh tế xây dựng và Cục giám định – Bộ Xây dựng.
 - Năm 2009: Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc.
- Chức vụ hiện nay tại VPID: Thành viên Ban kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác:
 - + Chuyên viên - Cục Giám định, Bộ Xây dựng
- Số cổ phần nắm giữ: 18.300, trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 18.300 cổ phần*
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có
- Những người có liên quan: Không có.

11.3 Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám Đốc

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Văn Phụng Hà	Tổng giám đốc	1957	023002974
Phùng Văn Quý	Phó tổng giám đốc	1958	135390168
Lê Tùng Sơn	Phó tổng giám đốc	1957	012480066

Tổng Giám Đốc

Họ và tên: Văn Phụng Hà

Lý lịch được bình bày tại phần 11.1

Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên: Phùng Văn Quý

Lý lịch được bình bày tại phần 11.1

Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên: Lê Tùng Sơn

Lý lịch được bình bày tại phần 11.1

11.4 Danh sách và sơ yếu lý lịch kế toán trưởng:

- Họ và tên : Phan Văn Vinh
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 21/04/1948
- Nơi sinh : Vinh Phúc
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- CMND số : 135373069 Ngày cấp: 29/03/2004, Nơi cấp: CA Vinh Phúc
- Quê quán : Vân Hội, Tam Dương, Vinh Phúc
- Địa chỉ thường trú : Vân Hội, Tam Dương, Vinh Phúc
- Điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0975126001
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - T5/1966 – T5/1968: Học trung cấp kế hoạch Tổng cục địa chất.
 - T5/1968 – T10/1970: Làm cán bộ phòng kế hoạch thống kê đoàn địa chất 47 Con Cuông - Nghệ An.
 - T10/1970 – T6/1973: Làm cán bộ kế hoạch, Phòng kế hoạch thống kê đoàn địa chất 29 – Thanh Sơn, Vinh Phú.
 - T6/1973 – T1/1977: Học chuyên tu hệ tập trung khoa Kinh tế tài chính Trường Đại học mỏ địa chất.
 - T1/1977 – T8/1978: Làm kế toán tại phòng tài vụ đoàn C106 Cổ Nhuế –Từ Liêm, Hà Nội.
 - T8/1978 – T11/1978: Học lớp kế toán trưởng 3 tháng của tổng cục địa chất.
 - T11/1978 – T12/1978: Tổng cục địa chất đề bạt kế toán trưởng xí nghiệp.
 - T12/1978 – T1/1984: Làm kế toán trưởng đoàn C104 - Bưởi – Ba Đình – Hà Nội (có cơ sở sản xuất ở Xiêng Khoảng – Lào).
 - T1/1984 – T11/2003: Nghỉ chế độ hưu trí tại địa phương Xã Vân Hôi - Tam Dương –Vinh Phúc
 - T11/2003 – Nay: Kế toán trưởng tại công ty CP Phát triển hạ Tầng Vinh Phúc.

- Chức vụ hiện nay tại VPID: Kế toán trưởng tại công ty CP Phát triển hạ Tầng Vinh Phúc.
- Chức vụ đang nắm giữ ở tổ chức khác: Không có.
- Số cổ phần nắm giữ: 730, trong đó:
Sở hữu cá nhân: 730 cổ phần
Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không có.
- Những người có liên quan: Không có.

12. Tài sản

12.1. Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính được kiểm toán tại thời điểm 31/12/2009

Đvt: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	34.321.853.872	2.562.814.903	31.759.038.969
Nhà cửa và vật kiến trúc	32.001.834.063	1.590.588.303	30.411.245.760
Phương tiện vận tải truyền dẫn	112.000.000	67.500.000	44.500.000
Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.208.019.809	904.726.600	1.303.293.209
Tài sản cố định vô hình*	39.302.084.177	2.736.339.057	36.565.745.120
Cộng	73.623.938.049	5.299.153.960	68.324.784.089

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2009 Công ty VPID)

**TSCĐ vô hình: Đây là số tiền chi trả san nền khu công nghiệp Khai Quang, chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng khu công nghiệp Khai Quang, tiền san nền khu công nghiệp Châu Sơn.*

Cơ sở ghi nhận vào tài sản cố định vô hình: Căn cứ vào Nội dung và hướng dẫn chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04: "Nguyên giá TSCĐ vô hình là số tiền đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng hoặc chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ..."

12.2. Các Quyết định, Giấy chứng nhận đầu tư KCN của Tỉnh cho VPID

✓ KCN Khai Quang:

- Quyết định số 67/2006/QĐ-UBND ngày 11/9/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Vinh Phúc về việc phê duyệt dự án, thành lập khu công nghiệp Khai Quang và giao cho VPID làm chủ đầu tư dự án xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Khai Quang – tỉnh Vinh Phúc.
- Quyết định 2815/QĐ-UBND ngày 06/11/2006 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc giao đất cho công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc xây dựng kết cấu hạ tầng Khu CN Khai Quang, diện tích 16,7725 ha.
- Quyết định 1242/QĐ – UBND ngày 03/05/2007 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc thu hồi và giao đất cho công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc thuê xây dựng kho và nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Khai Quang – thành phố Vinh Yên.

- Quyết định 1665/QĐ-UBND ngày 12/06/2007 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc thu hồi để lập phương án bồi thường, giải phóng mặt bằng xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Khai Quang tại huyện Bình Xuyên và thành phố Vinh Yên – tỉnh Vinh Phúc.
- Quyết định 3391/QĐ-UBND ngày 18/9/2008 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc giao đất đợt 1 giai đoạn II cho công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc xây dựng kết cấu hạ tầng Khu CN Khai Quang, diện tích 32,84 ha.
- Quyết định 808/QĐ-UBND ngày 23/3/2009 của UBND tỉnh Vinh Phúc về việc giao đất cho công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc XD trạm trung chuyển nước thải tại Khu CN Khai Quang, diện tích 0,45 ha.
- Quyết định cấp GCN quyền sử dụng đất số 365/QĐ-STNMT ngày 10/9/2009 của Sở TN&MT Vinh Phúc diện tích 8,94 ha.
- ✓ KCN Châu Sơn:
- Quyết định cho VPID làm chủ đầu tư:
 - Văn bản số 807/UBND-DN&XTĐT ngày 25/6/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc là chủ đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Châu Sơn – tỉnh Hà Nam.
 - Giấy chứng nhận đầu tư số 06221000003 ngày 18/7/2007 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần thứ nhất ngày 22/10/2007 do Ban Quản lý các KCN tỉnh Hà Nam cấp.
- Các Quyết định thu hồi đất tiến hành đền bù GPMB để giao cho VPID sử dụng và thuê:
 - Quyết định số 1167/QĐ-UBND ngày 26/9/2007 của UBND tỉnh Hà Nam thu hồi tiến hành đền bù GPMB 57,03 ha để cho VPID sử dụng và thuê 55,47 ha.
 - Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 24/1/2008 của UBND tỉnh Hà Nam thu hồi tiến hành đền bù GPMB 62,9 ha để cho VPID sử dụng và thuê 58,97 ha.

13. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

13.1 Các mục tiêu chính

- ✓ Mục tiêu:
 - Phấn đấu sau 05 năm từ nay đến 2015, tổng tài sản VPID (bao gồm cả khoản “người mua trả tiền trước”) sẽ tăng trưởng trung bình trên 30%/năm nhằm đạt mức trên 500 tỷ VNĐ để tạo đà tăng trưởng nhảy vọt cho những năm tiếp theo.
 - Phấn đấu sau 05 năm từ nay đến 2015, lợi nhuận VPID sẽ tăng trưởng trung bình trên 10%/năm nhằm duy trì mức lợi nhuận ổn định 20%/năm cho những năm tiếp theo.
- ✓ Định hướng phát triển:
 - Tiếp tục đầu tư khai thác kinh doanh đất có hạ tầng kỹ thuật tại 02 KCN hiện có của Công ty và từng bước đầu tư khai thác chiều sâu các mảng dịch vụ khác trong 02 KCN này.
 - Triển khai tiếp các dự án CCN, KCN khác khi có đủ điều kiện.
 - Tăng dần tỷ trọng một cách hợp lý đầu tư giá trị vào những Công ty tiềm năng khác có cùng đặc điểm kinh doanh trên thị trường chứng khoán.
 - Khai thác những cơ hội tốt trên thị trường chứng khoán bằng đầu tư tài chính ngắn hạn linh hoạt.

13.2 Các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận

Đvt: Đồng

Chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận	Năm 2010		Năm 2011	
	Giá trị	Tăng/giảm so với năm 2009	Giá trị	Tăng/giảm so với năm 2010
Vốn điều lệ	35.285.000.000	0%	35.285.000.000	0%
Doanh thu thuần	8.325.000.000	18,00%	10.000.000.000	20%
Lợi nhuận sau thuế*	11.760.000.000	117,50%	12.940.000.000	10%
Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	141,26%	64,63%	129,40%	-11,86%
Lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ (%)	33,33%	18,00%	36,72%	3,39%
Cổ tức (%) (*)	20	0	20	0

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức được xây dựng dựa trên kế hoạch hoạt động, định hướng chiến lược và tình hình thực tế của Công ty. Số liệu này là kế hoạch dự kiến của Công ty, và chỉ có giá trị tham khảo cho các nhà đầu tư khi ra quyết định đầu tư.

Cơ sở Công ty đưa ra chỉ tiêu lợi nhuận năm 2010 tăng mạnh so với năm 2009: Bên cạnh lợi nhuận từ hoạt động chính, Công ty dự kiến còn có khoản doanh thu và lợi nhuận đáng kể từ hoạt động tài chính. Ngoài ra, Công ty sẽ có khả năng hoàn nhập một phần hoặc toàn bộ khoản dự phòng giảm giá chứng khoán trích lập tại thời điểm 31/12/2009 là 4.860.66.801 đồng (chiếm 89,88% lợi nhuận sau thuế năm 2009).

✓ **Cơ sở đề ra kế hoạch:**

- Các hợp đồng đã ký kết đang thực hiện.
- Lợi thế về giá, hạ tầng đồng bộ song hành bảo vệ thân thiện với môi trường và số lượng diện tích đất công nghiệp hơn 100 ha có thể cho thuê tại 02 KCN hiện có do VPID đầu tư.
- Kinh nghiệm và khả năng thu hút khách hàng của Lãnh đạo Công ty.
- Linh hoạt sử dụng nguồn tín dụng khách hàng "trả tiền thuê đất trước" sao cho có hiệu quả trên cơ sở nắm bắt những cơ hội đầu tư.

13.3 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

 **Căn cứ để đạt được kế hoạch:**

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2010 và 2011 dựa trên những đánh giá về triển vọng ngành và tình hình hoạt động thực tế của VPID. Căn cứ để đạt được kế hoạch này từ nguồn doanh thu ổn định hàng năm của VPID, việc sử dụng linh hoạt nguồn tiền tín dụng của khách hàng và nguồn "đất thương phẩm" có thể sẵn sàng để cho thuê thể hiện:

✓ Về Doanh thu tối thiểu hàng năm :

- KCN Khai Quang có diện tích có thể cho thuê là 157,65 ha trong đó đã cho thuê được 129,98 ha. Các hợp đồng thuê đất đã ký kết và được thực hiện có thời hạn 45 năm (tính từ năm 2005). Diện tích 129,98 ha cho thuê, VPID đã thu tiền trước của khách hàng là ~ 145 tỷ VND (trong vòng 42 năm) và

số tiền này được phân bổ dần vào doanh thu hàng năm. Đồng thời hàng năm các doanh nghiệp này sẽ phải thanh toán thêm 0,2\$/1m² tiền phí hạ tầng.

- o Trong các hợp đồng đã ký kết, có 9 doanh nghiệp VPID cho thuê theo hình thức trả tiền hàng năm với diện tích 50 ha.
- o Như vậy tổng doanh thu tối thiểu hàng năm của VPID sẽ như sau:

Đvt: Đồng

Khoản mục	Đơn giá / số lượng	Doanh thu hàng năm
Doanh thu đã thu phân bổ hàng năm (42 năm)	145 tỷ /42 năm	3.452.000.000
Doanh thu tiền quản lý (127,29 ha)	0,1\$/1m ²	2.291.220.000
Doanh thu từ phí hạ tầng (50 ha) thu hằng năm	0,2\$/1m ²	1.800.000.000
Cộng		7.543.220.000

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2009 Công ty VPID; 1USD = 18.000 VND)

- ✓ Về Doanh thu gia tăng hàng năm : VPID có đất thương phẩm tại KCN Khai Quang còn ~20 ha, tại KCN Châu Sơn còn ~ 89 ha. Nguồn diện tích đất này có thể cho thuê ngay và đây sẽ là nguồn mang lại doanh thu và lợi nhuận gia tăng ổn định cho VPID trong những năm tiếp theo.

Bên cạnh đó trên cơ sở nghiên cứu, phân tích rõ vị thế của VPID trong ngành, đánh giá những điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và nguy cơ đang gặp phải, VPID đã đề ra kế hoạch phát triển với định hướng phát huy tối đa những thế mạnh hiện có, khắc phục các yếu điểm hiện tại, nắm bắt được những cơ hội đặt ra để sao cho đảm bảo được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.

Phân tích SWOT

<u>Điểm mạnh:</u>	<u>Điểm yếu:</u>
<ul style="list-style-type: none"> - Thứ 1: Công ty VPID hoạt động trong lĩnh vực có rào cản gia nhập tương đối lớn. Do các dự án đầu tư vào cơ sở hạ tầng và KCN là những dự án liên quan đến chiến lược phát triển nền kinh tế của Trung ương cũng như địa phương, bên cạnh đó, các dự án đều liên quan đến đất đai và giải phóng mặt bằng. Tính phức tạp và nguồn vốn đầu tư lớn chính là hạn chế đối với các nhà đầu tư tham gia lĩnh vực này. VPID đang đầu tư xây dựng hạ tầng cho 2 KCN Khai Quang và Châu Sơn; Đồng thời cũng đang tiến hành triển khai về mặt thủ tục một số dự án như CCN Xuân Sơn – Thanh Mỹ (Sơn Tây), CCN Phú Thành (Hòa Bình). Đây là lợi thế cạnh tranh mà VPID có được so với các Công ty khác hoạt động trong cùng ngành . - Thứ 2: Do VPID làm các dự án theo hình thức cuốn chiếu nên VPID đã tiến hành xong việc đền bù, giải phóng mặt bằng. Vì vậy, khi giá đền bù giải phóng mặt bằng biến động không làm ảnh hưởng lớn đến chi phí, doanh thu và lợi nhuận của VPID. 	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích của VPID trung bình so với các KCN khác trên cùng địa bàn. - VPID có nguồn tiền trả trước của khách hàng lớn, đây là nguồn tài trợ ngắn và dài hạn của VPID. VPID đã sử dụng nguồn tài trợ này rất linh hoạt khi đi đầu tư dự án KCN khác và đầu tư tài chính. Đây là lợi thế nhưng cũng có thể đem lại rủi ro tương đối lớn cho VPID một khi nền kinh tế bị lâm vào khủng hoảng, lạm phát kéo dài trong những năm tiếp theo,....sẽ dẫn đến kết quả là các khoản đầu tư của VPID không mang lại hiệu quả do bị đọng vốn, doanh thu, lợi nhuận không được như dự kiến và điều này sẽ gây mất chi phí cơ hội.

<ul style="list-style-type: none"> - Thứ 3: Lợi thế về giá. Do VPID thuê đất thô của Tỉnh Vinh Phúc và xây dựng hạ tầng cho các nhà đầu tư thuê. Các nhà đầu tư chỉ phải trả tiền thuê hạ tầng cho VPID, và VPID làm trung gian cho thuê phần thuê đất thô của Tỉnh nên các nhà đầu tư sẽ không phải trả tiền thuế tính trên 2% doanh thu/năm. Đây là lợi thế rất lớn của VPID, KCN Khai Quang so với các KCN khác trên cùng địa bàn. - Thứ 4: Lợi thế về hạ tầng đồng bộ, bảo vệ thân thiện với môi trường. VPID có định hướng xây dựng hạ tầng đồng bộ, bảo vệ thân thiện với môi trường xanh, sạch, đẹp trong KCN. KCN Khai Quang là KCN đầu tiên trong 6 KCN đang vận hành của tỉnh Vinh Phúc có nhà máy xử lý nước thải. Nên điều này đáp ứng được hầu hết các yêu cầu của nhà đầu tư khi họ tiến hành đi nghiên cứu, tìm hiểu để đi đến việc ký kết hợp đồng cuối cùng. Do vậy, đã thu hút được rất nhiều các doanh nghiệp, các nhà đầu tư đặc biệt là các doanh nghiệp nước ngoài. - Thứ 5: Công ty có thể mạnh là đội ngũ lãnh đạo năng động, có kinh nghiệm và sáng tạo cùng với sự hiểu biết rộng rãi, có tâm huyết đối với sự phát triển của Công ty. Đây chính là nền tảng cạnh tranh của Công ty. 	
<p><u>Cơ hội:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sau đợt suy thoái kinh tế toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam cũng như thế giới bước vào giai đoạn phục hồi. Bên cạnh đó, nền kinh tế Việt Nam đã gia nhập WTO, với nền kinh tế - chính trị ổn định, hành lang pháp lý thuận lợi,...đang là điểm đến, thu hút các dòng vốn đầu tư từ nước ngoài. Các nhà đầu tư sẽ tìm kiếm cơ hội để tiến hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là cơ hội lớn cho các Công ty hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng KCN nói chung và VPID nói riêng. 	<p><u>Nguy cơ:</u></p> <p>Tuy sự gia nhập ngành là khá khó khăn và các thủ tục hành chính trong việc xin thành lập doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh hạ tầng còn nhiều bất cập. Nhưng hiện tại, trên địa bàn tỉnh Vinh Phúc có trên 6 KCN đi vào hoạt động và đây là những đối thủ cạnh tranh trực tiếp với VPID trong việc thu hút các nhà đầu tư và đó cũng là nguy cơ tiềm ẩn của Công ty VPID.</p>

14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

VPID có chiến lược đầu tư rõ ràng: vừa đầu tư kinh doanh hạ tầng các KCN, CCN vừa đầu tư giá trị một cách hợp lý vào những Công ty tiềm năng khác có cùng đặc điểm kinh doanh, kết hợp với việc linh hoạt đầu tư tài chính nên đã mang đến cho VPID những thành công bước đầu khá ấn tượng sau 06 năm thành lập và hoạt động. Thể hiện thông qua kết quả kinh doanh hàng năm của Công ty, doanh thu và lợi nhuận năm sau cao hơn so năm trước, xu thế của VPID trong tương lai sẽ ngày càng bền vững, ổn định và phát triển.

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán TP.Hồ Chí Minh – chi nhánh Hà Nội đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh cũng

như lĩnh vực kinh doanh mà Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vinh Phúc (VPID) đang hoạt động. Chúng tôi nhận thấy xu hướng, tiềm năng phát triển của ngành kinh doanh dịch vụ hạ tầng khu công nghiệp nói chung và của VPID nói riêng là lớn và có tiềm năng phát triển.

Nếu không có những biến động bất thường như thiên tai, địch họa, cháy nổ,...ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận của VPID đã đề ra trong 2 năm 2010 – 2011 là có tính khả thi và Công ty cũng đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức cho cổ đông như kế hoạch hàng năm.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình đưa ra quyết định đầu tư.

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Công ty không có tranh chấp kiện tụng.

PHẦN V: CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại cổ phiếu:** cổ phiếu phổ thông.
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng.
3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 3.528.500 cổ phiếu.
4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức niêm yết :**

Cổ đông đặc biệt :

Số cổ phần do HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng nắm giữ là 1.208.848 cổ phần. Cổ đông đặc biệt bị hạn chế chuyển nhượng 100% cổ phiếu nắm giữ trong 6 tháng từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong 6 tháng tiếp theo. Trong đó:

Cổ đông	Chức vụ	Cá nhân nắm giữ	Tổ chức ủy quyền cho cá nhân	Cộng
Trịnh Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	452.932	0.0	452.932
Văn Phụng Hà	Phó CT HĐQT – Tổng Giám Đốc	389.770	0.0	389.770
Phùng Văn Quý	Phó Tổng Giám Đốc – TV HĐQT	86.080	0.0	86.080
Lê Tùng Sơn	Phó Tổng Giám Đốc – TV HĐQT	124.780	0.0	124.780
Phạm Hữu Ái	TV HĐQT	128.600	0.0	128.600
Cao Đình Thi	Trưởng BKS	0.0	0.0	0.0
Quách Trọng Đức	Ủy viên BKS	7.656	0.0	7.656
Nguyễn Minh Trường	Ủy viên BKS	18.300	0.0	18.300
Phan Văn Vinh	Kế toán trưởng	730	0.0	730
Tổng cộng		1.208.848	0.0	1.208.848

Tổng số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng thời điểm hiện tại là : 1.208.848 cổ phiếu, chiếm 34,26% vốn điều lệ.

5. Phương pháp tính giá

❖ Giá trị sổ sách của cổ phiếu (Theo BCTC đã kiểm toán năm 2009)

Công thức tính:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần} = \frac{\text{Nguồn Vốn chủ sở hữu} - \text{Nguồn kinh phí và quỹ khác}^4}{\text{Số cổ phần đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm 31/12/2009:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách 1 CP} &= \frac{36.702.647.019 - 64.645.426}{3.528.500} \\ &= 10.383 \text{ đồng/1 cổ phần} \end{aligned}$$

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng chính phủ về tỷ lệ tham gia thị trường chứng khoán Việt Nam của nhà đầu tư nước ngoài, trong đó quy định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty đại chúng. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội thì các cổ đông có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty hiện nay là 0%.

7. Các loại thuế có liên quan

- **Thuế Giá trị Gia tăng:** Công ty đăng ký nộp thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ với thuế suất theo quy định cho từng loại hoạt động kinh doanh, theo từng mặt hàng kinh doanh.

- **Thuế Thu nhập doanh nghiệp:**

VPID được nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 10% trên thu nhập chịu thuế trong 15 năm kể từ khi bắt đầu hoạt động sản xuất kinh doanh và 25% cho những năm tiếp theo. Bên cạnh đó, VPID được miễn thuế thu nhập trong thời gian 4 năm kể từ khi có thu nhập chịu thuế áp dụng từ kỳ tính thuế năm 2004, tuy nhiên, năm 2006, VPID mới có lãi nên Công ty được miễn thuế thu nhập từ kỳ tính thuế năm 2006 và giảm 50% trong những 9 năm tiếp theo căn cứ vào Nghị định 108/2006/NĐ-CP ngày 22/09/2006 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật đầu tư và Thông tư 134/2007/TT-BTC ngày 23/11/2007 hướng dẫn thi hành Nghị định 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế Thu nhập doanh nghiệp. Năm tài chính 2009, Công ty được miễn thuế Thu nhập doanh nghiệp đối với hoạt động kinh doanh chính.

- **Các loại thuế khác:** Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật.

⁴ Quỹ khác như Quỹ khen thưởng phúc lợi, nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ, v.v... là những quỹ không thuộc sở hữu của cổ đông.

PHẦN VI: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT NIÊM YẾT

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN 2009:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH (ACAGroup)

Địa chỉ: 504 – Tầng 5 Tòa nhà 17T7 – Trung Hòa – Nhân Chính – Thanh Xuân – Hà Nội

Điện thoại: 04 2 811 488

Fax: 04 2 811 499

Website: <http://www.acagroup.com.vn/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH – CHI NHÁNH HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 6 – Lê Thánh Tông – Quận Hoàn Kiếm – Hà Nội.

Điện thoại: 043. 933 4693

Fax: 043. 8244 442

Website: www.hsc.com.vn

PHẦN VII: PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- 2. Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
- 3. Phụ lục III:** Báo cáo kiểm toán
- 4. Phụ lục IV:** Các báo cáo tài chính
- 5. Phụ lục V:** Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BGD, BKS
- 6. Các phụ lục khác**

Vinh Phúc, ngày 7 tháng 4 năm 2010

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT – CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VINH PHÚC

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ




TRINH VIỆT DŨNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



CAO ĐÌNH THI

TỔNG GIÁM ĐỐC




VĂN PHỤNG HÀ

KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHAN VĂN VINH

Hà Nội, ngày 7 tháng 4 năm 2010

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT -

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CHI NHÁNH HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH KHU VỰC MIỀN BẮC



BẠCH QUỐC VINH