# IDV – Công ty cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc (HNX)

IDV thành lập từ năm 2003, hoạt động chính tại các Khu công nghiệp phía Bắc như Vĩnh Phúc, Hà Nam. Hiện tại IDV đang có dự án mới là KCN Sông Lô II và được hưởng lợi nhờ lực cầu FDI vào Vĩnh Phúc, cũng như chính sách đẩy mạnh đầu tư công của Chính Phủ.

## 1. Lịch sử hình thành và phát triển

| | | |
|---|---|---|
| 2003 | Thành lập | VĐL 9.99 tỷ |
| 2010 | Niêm yết HNX | |
| 2019 | Vốn điều lệ 183 tỷ | |

## 2. Ngành nghề và mục tiêu

Ngành nghề kinh doanh chính là xây dựng và cung cấp dịch vụ Khu công nghiệp

IDV hiện có 4 khu công nghiệp chính đang phát triển và khai thác bao gồm (1) KCN Khai Quang - Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc (2) KCN Châu Sơn - Phủ Lý, Hà Nam (3) KCN Sông Lô II - Sông Lô, Vĩnh Phúc và (4) Cụm Công nghiệp Hồng Đức - Ninh Giang, Hải Dương.

**Mục tiêu và định hướng:**

1. Đầu tư và lấp đầy KCN Khai Quang và KCN Châu Sơn.
2. Đầu tư KCN Sông Lô II, Cụm CN Hồng Đức do IDV làm chủ.
3. Tăng cổ tức cho cổ đông.

**Rủi ro hiện tại:**

1. Mảng Bất động sản KCN sẽ phụ thuộc chính sách ưu đãi KCN của Nhà nước và tình hình dịch bệnh Covid19 có thể ảnh hưởng đến hoạt động.

2. Mảng Kinh doanh cổ phiếu, trái phiếu có rủi ro phụ thuộc vào biến động của thị trường

## 3. Công ty con – Công ty liên kết

❖ **Các công ty con, công ty liên kết:**

| TT | Tên đơn vị | Địa chỉ dự án | Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính | Vốn đăng ký (tỉ VNĐ) | Số tiền VPID đã góp | Tỷ lệ tham gia (%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **I** | **Các đơn vị trực thuộc (công ty con):** | | | **63** | **49.46** | |
| 1 | Công ty TNHH một thành viên VPID Hà Nam | Phủ Lý, Hà Nam | Kinh doanh BĐS (Đầu tư XD và KD hạ tầng khu, cụm CN, xây dựng nhà xưởng cho thuê); Thoát nước và xử lý nước thải; Thu gom xử lý chất thải rắn. | 45 | 45 | 100 |
| 2 | Công ty cổ phần VPID Vĩnh Phúc | Khai Quang, Vĩnh Phúc | Đầu tư xây dựng nhà xưởng và kho cho thuê. | 20.6 | 4.3 | 70 |
| 3 | Công ty TNHH MTV Xây dựng Sông Lô | Khai Quang, Vĩnh Phúc | Xây dựng, thi công, hoàn thiện các công trình xây dựng hạ tầng Khu, Cụm công nghiệp. | 18 | 0.16 | 100 |
| **II** | **Các công ty liên doanh, liên kết:** | | | **771** | **94.73** | |
| **TT** | **Tên đơn vị** | **Địa chỉ dự án** | **Lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính** | **Vốn đăng ký (tỉ VNĐ)** | **Số tiền VPID đã góp** | **Tỷ lệ tham gia (%)** |
| 1 | Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam | Hà Nam | Kinh doanh BĐS (Đầu tư XD và KD hạ tầng khu, cụm CN) | 303 | 92.73 | 20 |
| 2 | Công ty CP đầu tư phát triển VL | Hà Nam | Kinh doanh BĐS (Đầu tư XD và KD hạ tầng khu, cụm CN) | 468 | 2 | 20 |
| | **Cộng (I + II)** | | | **834** | **144.19** | |

IDV hiện sở hữu 3 công ty con và 2 công ty liên doanh liên kết, trong đó có nắm giữ 20% Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.

## 4. Các khoản đầu tư hiện tại

IDV có 4 khu công nghiệp đang triển khai và hoạt động:

1. **KCN Khai Quang - Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc**
   Vị trí địa lý: cách Hà Nội 53 km - Vĩnh Phúc 15km - Nội Bài 25km - cảng cái Lân (Quảng Ninh) 170 km - cao tốc Hà Nội Lào Cai 2 km
   Thành lập 2003 - diện tích đất 221.46 ha - tỷ lệ lấp đầy 89.15%.
   77/80 dự án đang hoạt động.
2. **KCN Châu Sơn - Phủ Lý, Hà Nam**
   Vị trí địa lý: cách Phủ Lý 5 km - Hà Nội 65km - ga đường sắt Phủ Lý 3km
   Thời gian hoạt động 10/2068 - diện tích đất 174.68 ha - tỷ lệ lấp đầy KCN cũ 89.91% KCN mới 48.25%.
   33 dự án đang hoạt động.
3. **KCN Sông Lô II - Sông Lô, Vĩnh Phúc**
   Vị trí địa lý: cách Cao tốc Hà Nội Lào Cai 5km - Nội Bài 50 km - Hà Nội 75km - Cảng Hải Phòng 180 km - TP Vĩnh Yên 25 km
   Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: 2020 đến quý 4/2021
   Giai đoạn đầu tư Xây Dựng cơ bản: 2022 đến 2024
   Bắt đầu cho thuê đất: tháng 6/2022
   Diện tích đất xây nhà máy 165.65 ha
   Giá thuê đất 68 - 80 $/m2/đời dự án
   Ưu đãi thuế: Miễn thuế 2 năm, giảm 50% thuê 4 năm tiếp theo từ khi phát sinh thu nhập chịu thuế

**2. Quy hoạch phân bổ sử dụng đất KCN Sông Lô 2:**

| STT | Phân bổ sử dụng đất | Diện tích (ha) | Tỉ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| **A** | **Đất Khu công nghiệp** | **165,6546** | **100,00%** |
| 1 | Đất xây dựng nhà máy | 116,6500 | 70,42% |
| 2 | Đất hành chính, dịch vụ | 3,6532 | 2,21% |
| 3 | Đất cây xanh, mặt nước | 21,6391 | 13,06% |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật | 1,7305 | 1,04% |
| 5 | Đất Giao thông, bãi đỗ xe | 21,982 | 13,27% |
| **B** | **Đất giao thông đối ngoại** | **5,0224** | |
| | **TỔNG CỘNG** | **170,6770** | |

**3. Dự kiến tổng mức đầu tư:1.520 tỉ đồng**

*Trong đó:*

| | |
|---|---|
| - Vốn xây dựng | *573,944* |
| - Chi phí bồi thường GPMB | *508,093* |
| - Chi phí khác | *76,808* |
| - Dự phòng 10% | *115,885* |
| - Vốn vận hành | *19,606* |
| - Lãi vay trong GĐ XDCB | *225,664* |

**4. Nguồn vốn thực hiện dự án:**

| | |
|---|---|
| - Vốn Chủ đầu tư | *245* |
| - Vốn vay (lãi suất 10%/năm) | *1.275* |

4. **Cụm CN Hồng Đức - Ninh Giang, Hải Dương**
   Ví trí địa lý: cách Nội Bài 87km - Cảng Hải Phòng 66 km - Cao tốc Hải Phòng Hà Nội 9km - Hải Dương 22 km
   Diện tích 75 ha - Diện tích xây nhà máy 55 ha - Diện tích chung 19 ha
   Thời gian Giải phóng mặt bằng là 2020-2021 – Thực hiện đầu tư Xây dựng từ 2022 - 2024
   Hiện tại đang làm thủ tục pháp lý đầu tư xây dựng.

## 5. Cơ cấu cổ đông

| TT | Diễn giải | Năm 2020 | | Năm 2021 | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Số cổ đông | Tỷ lệ nắm giữ CP | Số cổ đông | Tỷ lệ nắm giữ CP |
| **1** | **Cổ đông lớn, cổ đông nhỏ:** | **611** | **100%** | **701** | **100%** |
| | Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên tổng số CPPT | 5 | 49.00% | 4 | 43.77% |
| | Cổ đông sở hữu từ 1% đến dưới 5% tổng số CPPT | 11 | 25.57% | 12 | 27.78% |
| | Cổ đông sở hữu dưới 1% CP | 595 | 25.43% | 685 | 28.45% |
| **2** | **Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân:** | **611** | **100%** | **701** | **100%** |
| | Tổ chức (trong nước, nước ngoài) | 18 | 16.66% | 17 | 18.08% |
| | Cá nhân (trong nước, nước ngoài) | 593 | 83.34% | 684 | 81.92% |
| **3** | **Cổ đông trong nước và nước ngoài:** | **611** | **100%** | **701** | **100%** |
| | Cổ đông trong nước (tổ chức, cá nhân) | 582 | 82.33% | 668 | 80.69% |
| | Cổ đông nước ngoài (tổ chức, cá nhân) | 29 | 17.67% | 33 | 19.31% |
| **4** | **Cổ đông nhà nước và các cổ đông khác:** | **611** | **100%** | **701** | **100%** |
| | Cổ đông nhà nước | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Cổ đông khác (Không phải CĐ nhà nước) | 611 | 100% | 701 | 100% |

Tính đến 1/9/2021, cơ cấu cổ đông IDV tương đối cô đặc, với số cổ đông lớn nắm giữ khoảng 43.7% lượng cổ phiếu lưu hành.

IDV có ESOP cổ phiếu trong 2021, và 810 ngàn cổ phiếu này sẽ hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm, thời hạn có thể giao dịch là trong tháng 6/2022.

## 5. Báo cáo tài chính

| Cân đối kế toán | Năm 2018 01/10-30/09 KT/HN | Năm 2019 01/10-30/09 KT/HN | Năm 2020 01/10-30/09 KT/HN | Năm 2021 01/10-30/09 KT/HN |
|---|---|---|---|---|
| **Tài sản ngắn hạn** | **504** | **415** | **582** | **588** |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 47 | 15 | 6 | 22 |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 381 | 319 | 461 | 462 |
| Các khoản phải thu ngắn hạn | 28 | 43 | 39 | 63 |
| Hàng tồn kho | 48 | 33 | 71 | 39 |
| Tài sản ngắn hạn khác | - | 6 | 5 | 1 |
| **Tài sản dài hạn** | **254** | **506** | **678** | **821** |
| Tài sản cố định | 52 | 49 | 84 | 78 |
| Bất động sản đầu tư | 19 | | | |
| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 59 | 190 | 238 | 343 |
| **Tổng cộng tài sản** | **759** | **921** | **1,261** | **1,409** |
| **Nợ phải trả** | **537** | **651** | **837** | **857** |
| Nợ ngắn hạn | 48 | 92 | 136 | 136 |
| Nợ dài hạn | 488 | 559 | 701 | 722 |
| **Vốn chủ sở hữu** | **222** | **270** | **424** | **551** |
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 162 | 184 | 184 | 210 |
| Thặng dư vốn cổ phần | - | - | | |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 71 | 89 | 224 | 294 |
| **Lợi ích của cổ đông thiểu số** | | | | |
| **Tổng cộng nguồn vốn** | **759** | **921** | **1,261** | **1,409** |

Về cơ cấu tài sản, IDV có cơ cấu tài sản lành mạnh, tiền mặt và vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và nguồn vốn của doanh nghiệp. IDV cũng không vay nợ trong kinh doanh sản xuất.

Một số điểm lưu ý:

- KCN Khai Quang - ghi nhận doanh thu 1 lần khi bàn giao

- VPID Hà Nam - thuế ưu đãi 10% đến hết 2022

- Phải thu dài hạn - Tiền IDV ứng trước GPMB - sẽ được trừ tiền thu đất khi có thu nhập

- Phải thu dài hạn - Cho vay L18 80.8 tỷ trong 3-5 năm từ 12/2019 - lãi suất >= 10.5%

- Trong khoản Đầu tư vào đơn vị khác, IDV có đầu tư vào L18 với giá gốc 38 tỷ, tính đến 8/12/2021 thì giá trị khoản đầu tư này 229 tỷ, IDV đang có kế hoạch thoái vốn dần tại L18.

| Kết quả kinh doanh | Năm 2018 01/10-30/09 KT/HN | Năm 2019 01/10-30/09 KT/HN | Năm 2020 01/10-30/09 KT/HN | Năm 2021 01/10-30/09 KT/HN |
|---|---|---|---|---|
| **Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **74** | **125** | **220** | **121** |
| Giá vốn hàng bán | 22 | 30 | 70 | 38 |
| **Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **53** | **94** | **150** | **83** |
| Doanh thu hoạt động tài chính | 36 | 36 | 41 | 62 |
| Chi phí tài chính | - | -1 | 1 | -1 |
| Chi phí bán hàng | 1 | 1 | 5 | 1 |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp | 10 | 13 | 17 | 13 |
| **Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | **77** | **117** | **234** | **167** |
| Lợi nhuận khác | 1 | -4 | - | 2 |
| Phần lợi nhuận/lỗ từ công ty liên kết liên doanh | | | | |
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **77** | **113** | **234** | **168** |
| **Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **69** | **98** | **210** | **156** |
| **Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ** | **69** | **98** | **210** | **156** |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ) | 4,184 | 5,478 | 11,785 | 8,267 |

Năm 2021 IDV lãi ròng 156 tỷ, giảm 25% so với 2020.

Biên lãi gộp và Biên lãi ròng được duy trì tốt trong các quý và năm gần đây.

Năm 2022 kế hoạch
- Doanh thu 2022 là 180 – 224 tỷ
- Lãi sau thuế 2022 là 160 – 180 tỷ
- Cổ tức 2022 là 20 - 25%
- Cổ tức 2021 là (1) Cổ tức tiền mặt 5% - đã trả 12/2021 và (2) Cổ tức cổ phiếu 20% - sẽ trả sau ĐHCĐ 2021

## 6. Đánh giá

Tổng kết lại, IDV là 1 doanh nghiệp tốt, cơ cấu tài sản an toàn, gần như không có vay nợ. Năm 2022 kỳ vọng vào dự án KCN Sông Lô 2 được triển khai sẽ đóng góp vào doanh thu của IDV. Rủi ro lớn của doanh nghiệp là dịch bệnh Covid có thể ảnh

hưởng hoạt động kinh doanh và triển khai dự án chậm. Hiện tại IDV đang giao dịch quanh vùng 62 - 64, mức upside khoảng 15%.