

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

Hà Nội

Tháng 4 năm 2017



*Vượt qua thử thách  
Ổn định lâu dài  
Hướng tới tương lai*

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

### IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

- Add: 16 Floor, Charmvit Tower, 117 Tran Duy Hung Str., Trung Hoa ward, Cau Giay District, Ha Noi City, Viet Nam.
- Mobile: (844) 3555 8999
- Fax: (844) 3555 8990
- Website: [www.idji.vn](http://www.idji.vn)

# MỤC LỤC

## TABLE CONTENT

	Page
<b>GIỚI THIỆU CÔNG TY</b>	<b>4</b>
- Thông tin khái quát	5
- Quá trình hình thành phát triển	6
- Ngành nghề, địa bàn kinh doanh	8
- Tầm nhìn, sứ mệnh, GTCL	10
- Mô hình, tổ chức quản trị	11
- Công ty con, công ty liên kết	14

	Page
<b>CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT</b>	<b>14</b>
- Công ty con	15
- Công ty liên kết	16

	Page
<b>ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN</b>	<b>18</b>
- Đánh giá Thị trường	19
- Định hướng phát triển	21

	Page
<b>QUẢN TRỊ RỦI RO</b>	<b>22</b>
- Rủi ro Kinh tế	23
- Rủi ro pháp luật	24
- Rủi ro khác	24

	Page
<b>HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ</b>	<b>42</b>
- Báo cáo HĐQT	23
- Báo cáo Ban TGD	24
- Báo cáo BKS	24

	Page
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>	<b>25</b>
- Tình hình Hoạt động kinh doanh	26
- Tổ chức, nhân sự	33
- Lao động, chính sách lao động	34
- Tình hình tài chính	35
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi VĐT của CSH	41

	Page
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN</b>	<b>54</b>

## Thông điệp của

### Chủ tịch

### Hội đồng quản trị



#### Kính thưa Quý cổ đông

Thay mặt Hội đồng quản trị và Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, tôi xin gửi lời chào trân trọng đến Quý vị cổ đông, Quý vị khách hàng và các Đối tác, cảm ơn Quý vị vì đã luôn tin tưởng và đồng hành cùng IDJ Investment trong suốt chặng đường vừa qua.

#### Thưa Quý vị

Nền kinh tế toàn cầu năm 2016 chứng kiến nhiều biến động tiêu cực như: giá cả hàng hóa giảm, giá dầu chưa ổn định, nợ doanh nghiệp ở các nước đang phát triển tăng cao, bất ổn trên các thị trường tài chính gia tăng. Bên cạnh đó, các vấn đề về bất ổn chính trị, khủng bố, khủng hoảng người di cư, thiên tai, dịch bệnh để lại các hậu quả nặng nề, đồng thời mang đến nhiều rủi ro về kinh tế.

Nhìn chung, triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới tiếp tục yếu đi trong năm 2016 do kinh tế Trung Quốc giảm tốc, tình trạng giảm phát và chính sách thắt chặt tài chính của nhiều Quốc gia. Ngoài ra, xu hướng tự do thương mại – một xu hướng tiên phong trong một thập kỷ nay lại đang được cảnh báo là có chiều hướng thụt lùi, đặc biệt là khi mà Mỹ đơn phương rút khỏi Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương TPP.

Trong sự khó khăn chung của kinh tế thế giới, năm 2016, nền kinh tế Việt Nam cũng đã trải qua nhiều biến động tiêu cực, tốc độ tăng trưởng GDP không đạt chỉ tiêu đề ra, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2016 ước tính tăng 6,21% so với năm 2015 – thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra.

Năm 2016, Ban lãnh đạo công ty đã từng bước tháo gỡ các khó khăn tồn đọng tại các dự án của Công ty, quyết tâm đưa các dự án hoạt động trở lại. Trung tâm Thương mại Grand Plaza được tái khởi động sau 3 năm đóng cửa với mô hình kinh doanh nội thất, tiệc cưới, Food Court. Diện tích văn phòng cho thuê tại tòa nhà Charmoit Tower tiếp tục được cho thuê và ưu tiên cho thuê dài hạn, tỷ lệ lấp đầy đạt 91%. Dự án đầu tư Hanoi Academy tiếp tục đạt kết quả kinh doanh khả quan. Dự án Hồng Dương Lương Sơn tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình đã có những tín hiệu tích cực khi trong năm qua đã có 1 số nhà đầu tư quan tâm đến việc tiếp tục dự án.

Bước sang năm 2017, tình hình kinh tế Thế giới vẫn có nhiều rủi ro chưa thể giải quyết trong ngắn hạn, kinh tế trong nước dự báo tăng trưởng không cao hơn năm trước, thị trường bất động sản thương mại và cho thuê văn phòng gia tăng áp lực cạnh tranh. Trước tình hình đó, Hội đồng quản trị

đề ra chiến lược hoạt động kinh doanh dài hạn của công ty là tiếp tục tháo gỡ khó khăn, cải thiện tình hình kinh doanh hiện tại, cơ cấu các khoản đầu tư dựa theo các tiêu chí về an toàn vốn và khả năng sinh lời, hướng tới sự phát triển bền vững trong tương lai.

Tôi tin tưởng rằng, với định hướng chiến lược dài hạn nêu trên, chúng ta sẽ vượt qua được giai đoạn khó khăn, gặt hái được thành công mới trong năm 2017 và những chặng đường tiếp theo.

Cuối cùng, xin thay mặt Hội đồng quản trị công ty, kính chúc các Quý vị mạnh khỏe, thành công!

Hà Nội, tháng 3 năm 2017.

Thay mặt Hội đồng quản trị

Chủ tịch

**Nguyễn Hoàng Linh**

## GIỚI THIỆU CÔNG TY




*Vượt qua thử thách*

*Ổn định lâu dài*

*Hướng tới tương lai*

## Quá trình hình thành và phát triển

### THÔNG TIN CHUNG

	TÊN CÔNG TY	Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam
	TÊN VIẾT TẮT	IDJ INVESTMENT .,JSC
	GIẤY CHỨNG NHẬN ĐKDN SỐ	0102186593 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 06/5/2016
	VỐN ĐIỀU LỆ	326.000.000.000 VNĐ
	TRỤ SỞ CHÍNH	Tầng 16, Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội
	SỐ ĐIỆN THOẠI	04 3555 8999
	SỐ FAX	04 3555 8990
	WEBSITE	Wwww.idji.vn
	EMAIL	contact@idjf.vn
	NIÊM YẾT	IDJ Investment niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán HNX từ ngày 13/09/2010 Loại CK: Phổ thông Mã CK: IDJ Số lượng cổ phiếu: 32.600.000 cổ phiếu

## Quá trình hình thành và phát triển

Hanoi Academy  
khai giảng niên  
khóa đầu tiên với  
trên 500 học sinh.

Đầu tư và phát  
triển dự án trường  
song ngữ Quốc tế  
Hanoi Academy.

15/3/2007

IDJ Investment được thành lập với số vốn điều lệ là 149,6 tỷ đồng dựa trên nền tảng hoạt động của IDJ Connection—Công ty hàng đầu trong lĩnh vực kết nối đầu tư và M&A tại Việt Nam

Tháng  
7/2007

Đầu tư phát triển khối Trung tâm thương mại và 3 tầng văn phòng hạng A tại tổ hợp Khách sạn 5 sao - Văn phòng - Trung tâm thương mại Grand Plaza do tập đoàn Charmvit - Hàn Quốc đầu tư.

05/1/2009

09/9/2009

05/6/2010

IDJ tăng vốn điều lệ từ 149,6t tỷ đồng lên 326 tỷ đồng.

Được công nhận là một trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam theo VNR 500

IDJ Investment thay mặt tập đoàn IDJ nhận giải thưởng Doanh nghiệp công nghệ, sáng tạo và chất lượng (The New Era Award For The Technology, Innovation & Quality) do Hiệp hội Quản trị OMAC Paris, Pháp trao tặng.

Khai trương Trung tâm thương mại Grand Plaza

17/7/2010

13/9/2010

IDJ niêm yết trên sàn Giao dịch HNX, mã CK IDJ, số lượng cổ phiếu: 32.600.000 cổ phiếu

15/1/2011

05/7/2012

IDJ lọt vào danh sách 30 cổ phiếu "vàng" HNX30

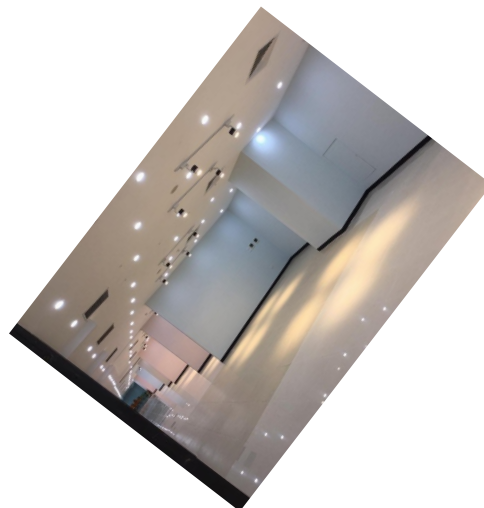
23/6/2015

### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH CHÍNH

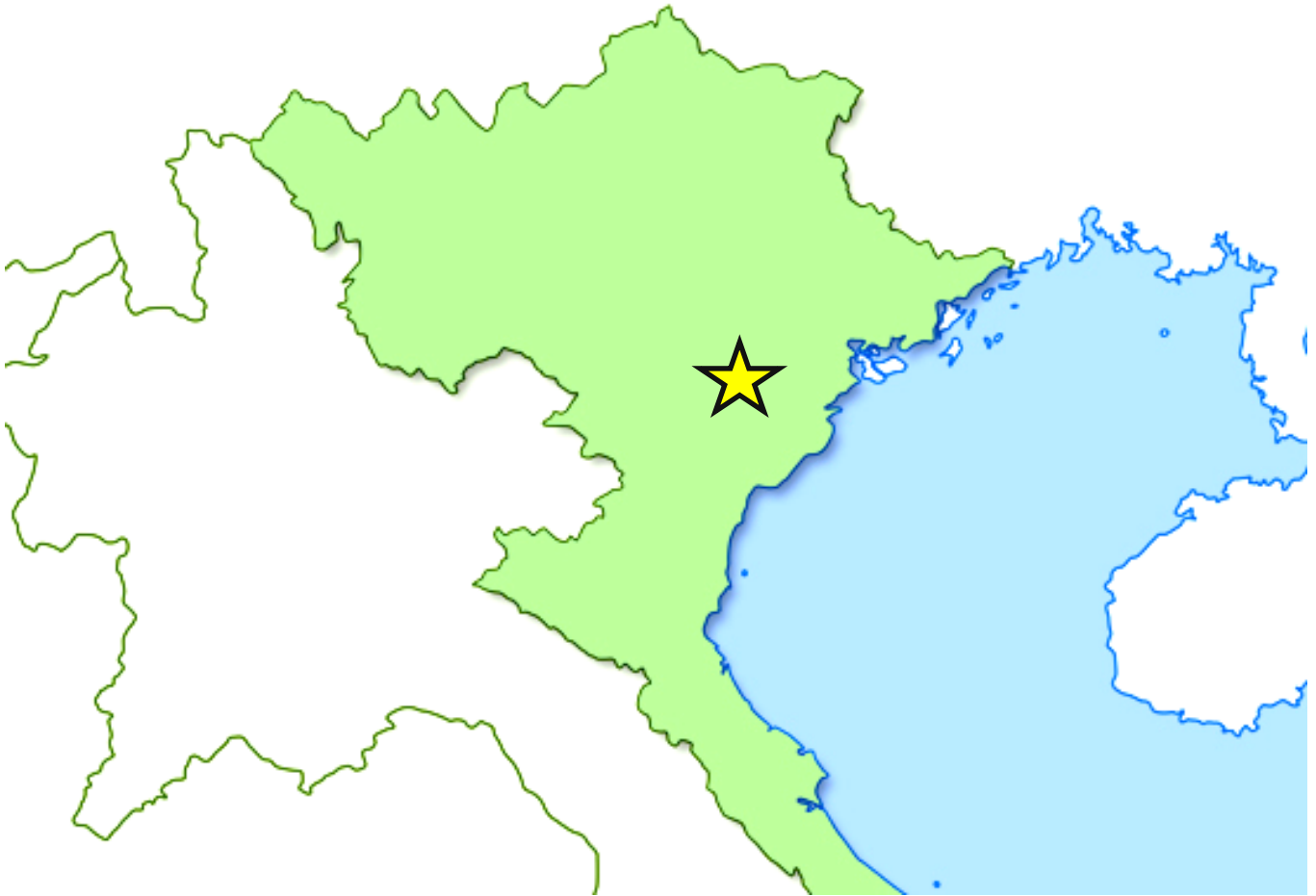
- ◆ Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng;
- ◆ Tư vấn đầu tư và tư vấn mua bán doanh nghiệp
- ◆ Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, các công trình phục vụ giáo dục, y tế.
- ◆ Kinh doanh Bất động sản.
- ◆ Dịch vụ quản lý và điều hành giao dịch Bất động sản.
- ◆ Dịch vụ tư vấn, môi giới, định giá, đấu giá, quảng cáo và quản lý bất động sản.
- ◆ Giáo dục mầm non, tiểu học, trung học cơ sở và trung học phổ thông
- ◆ Giáo dục nghề nghiệp, đào tạo cao đẳng, đại học và sau đại học.

### CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

- ◆ Trung tâm thương mại Grand Plaza
- ◆ Cho thuê văn phòng tại Charmvit Tower
- ◆ Hanoi Academy
- ◆ Việt Mường Resort







### **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI GRAND PLAZA**

Địa chỉ: Đường Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Hoạt động chính: Siêu thị nội thất, tiệc cưới, Food Court

### **VĂN PHÒNG CHO THUÊ TẠI CHARMVIT TOWER**

Địa chỉ: Số 117, Đường Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Hoạt động chính: Cho thuê Văn phòng

### **HANOI ACADEMY**

Địa chỉ: D45 - D46, Khu đô thị Ciputra, Tây Hồ, Hà Nội.

Hoạt động chính: Giáo dục, đào tạo

### **VIỆT MƯỜNG RESORT**

Địa chỉ: Huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Hoạt động chính: Du lịch, nghỉ dưỡng

## Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi



*IDJ Investment mong muốn trở thành Công ty đầu tư tài chính uy tín và chuyên nghiệp hàng đầu Việt Nam.*



Sứ mệnh

Để thực hiện mục tiêu trên, IDJ Investment tập trung:

- ◆ Đầu tư vào các cơ hội tăng trưởng, đa dạng.
- ◆ Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ chuyên nghiệp, hoàn hảo.
- ◆ Phát triển nguồn nhân lực chuyên nghiệp thông qua việc xây dựng một môi trường làm việc năng động với cơ hội phát triển cho từng cá nhân.

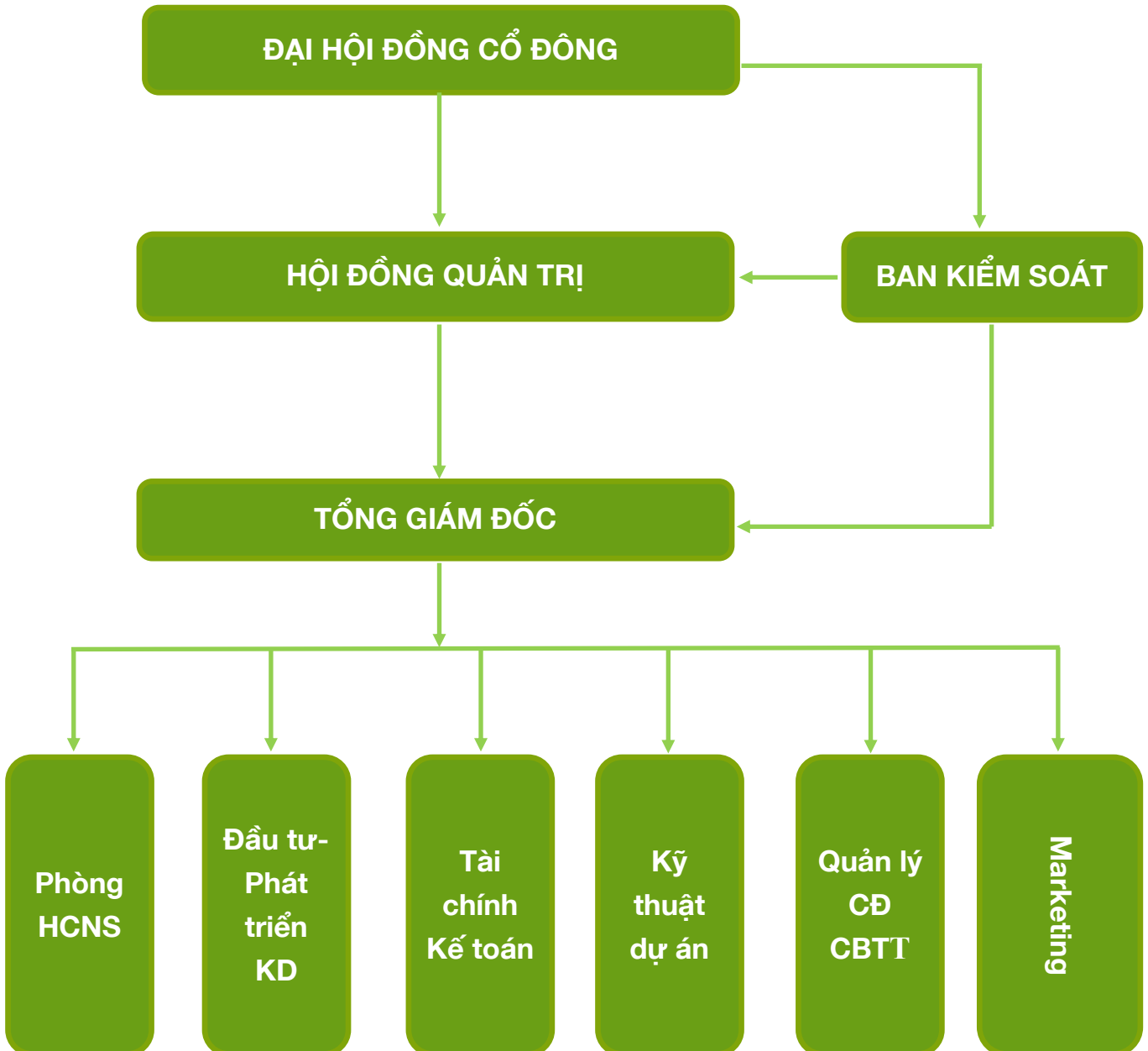


Giá trị cốt lõi

IDJ Investment xác định giá trị cốt lõi của Công ty là:

- ◆ Sáng tạo: Luôn đi đầu trong việc nắm bắt thị trường để tạo ra các cơ hội đầu tư đặc biệt.
- ◆ Môi trường làm việc năng động, mang tính khích lệ cao.
- ◆ Kết hợp hài hòa lợi ích của các bên: cổ đông - đối tác - nhân viên - xã hội.

## Mô hình tổ chức quản trị



## Giới thiệu Ban quản trị công ty

*Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban tổng giám đốc công ty chịu trách nhiệm quản lý, điều hành, giám sát hoạt động của công ty theo quy định tại Điều lệ Công ty và Pháp luật.*

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (Nhiệm kỳ 2015 - 2019)



**Mr. Nguyễn Hoàng Linh**  
Chủ tịch HĐQT  
Chairman



**Mr. Nguyễn Đỗ Lăng**  
Thành viên HĐQT  
Member of BODs



**Mr. Trần Vũ Phương**  
Thành viên HĐQT  
Member of BODs



**Mr. Đàm Đại Thắng**  
Thành viên HĐQT  
Member of BODs



**Mr. Trần Việt Phương**  
Thành viên HĐQT  
Member of BODs

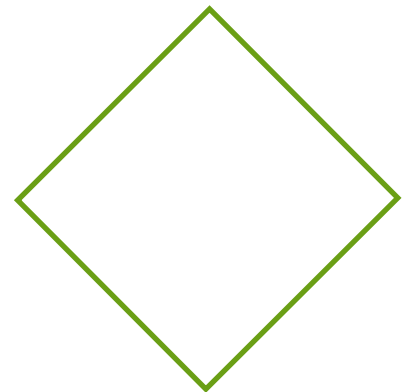
## BAN KIỂM SOÁT (Nhiệm kỳ 2015 - 2019)



**Mr. Phạm Duy Hưng**  
Trưởng Ban kiểm soát



**Mrs. Nguyễn Hoài Giang**  
Thành viên Ban kiểm soát

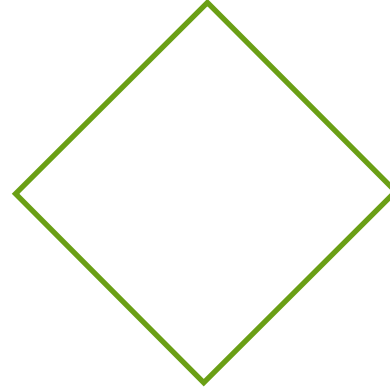


**Mrs. Nguyễn Thị Thanh Thúy**  
Thành viên Ban kiểm soát

## TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG



**Mr. Nguyễn Hoàng Linh**  
Tổng Giám đốc







**Mrs. Lã Thị Quy**  
Kế toán trưởng

Giới thiệu công ty con, công ty liên



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HỒNG DƯƠNG LƯƠNG SƠN

-  Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn
-  Vốn Điều lệ: 22.700.000.000 đồng
-  Tỷ lệ sở hữu của IDJ: 99,91%
-  Chức năng chính: Cung cấp dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng sinh thái, nhà hàng ăn uống, đại lý du lịch, ...

### Thông tin tiêu biểu:

Triển khai dự án khu du lịch sinh thái Làng văn hóa Việt Mường, có vị trí cách thủ đô Hà Nội 45 km về hướng Tây, thuộc huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Việt Mường được thiên nhiên ưu đãi với không gian trong lành, khung cảnh đậm nét truyền thống bởi kiến trúc nhà sàn dân tộc.

### Chi tiết:

Địa điểm: Huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình;

Cách trung tâm Hà Nội: 45 km, 50 phút di chuyển từ Hà Nội;

Tổng diện tích: 50 ha;





Cơ sở vật chất được trang bị khang trang, có đầy đủ dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng và giải trí.



## Công ty liên kết



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIÁO DỤC IDJ - AEC





-  Tên công ty: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Giáo dục IDJ - AEC
-  Vốn Điều lệ: 125.000.000.000 đồng
-  Tỷ lệ sở hữu của IDJ: 22,33%
-  Chức năng chính: Cung cấp dịch vụ giáo dục chất lượng cao các cấp Mẫu giáo,

#### Thông tin tiêu biểu:

Dự án Trường Quốc tế Hà Nội Academy, một trong những trường song ngữ quốc tế hàng đầu Việt Nam.

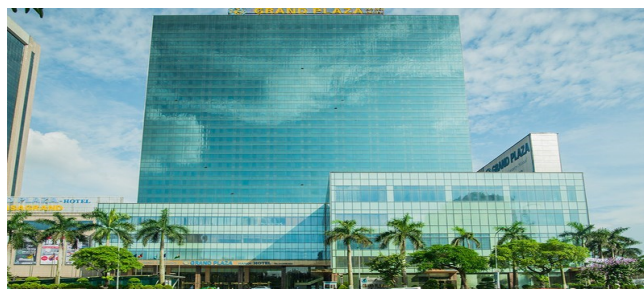


### CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ TÀI SẢN IDJ

-  Tên công ty: Công ty cổ phần Quản lý Tài sản IDJ
-  Vốn Điều lệ: 22.000.000.000 đồng
-  Tỷ lệ sở hữu của IDJ: 45%
-  Chức năng chính: Dịch vụ quản lý, kinh doanh môi giới bất động sản và dịch vụ quảng cáo thương mại

#### Thông tin tiêu biểu:

IDJ Asset là đơn vị cho thuê và quản lý TTTM Grand Plaza và 3 tầng văn phòng hạng A Charmvit Tower.





## Công ty liên kết



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CÔNG NGHỆ GIÁO DỤC IDJ



Tên công ty: Công ty cổ phần Công Nghệ Giáo Dục IDJ



Vốn Điều lệ: 7.060.000.000 đồng



Tỷ lệ sở hữu của IDJ: 33,58%



Chức năng chính: Cung cấp dịch vụ hỗ trợ giáo dục, đào tạo công nghệ thông tin; Tư vấn, phân tích, lập kế hoạch, thiết kế trong lĩnh vực công nghệ thông tin...

#### Thông tin tiêu biểu:

Trang Web [www.hoc360.vn](http://www.hoc360.vn) - Giải pháp mới cho các sĩ tử chinh phục “giấc mơ đại học” với nền tảng công nghệ e-learning được chuyển giao từ Tập đoàn JPJ Hàn Quốc.

### CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ VÀ ĐẦU TƯ VIỆT HÀN



Tên công ty: Công ty cổ phần TMDV và Đầu tư Việt Hàn



Vốn Điều lệ: 20.000.000.000 đồng



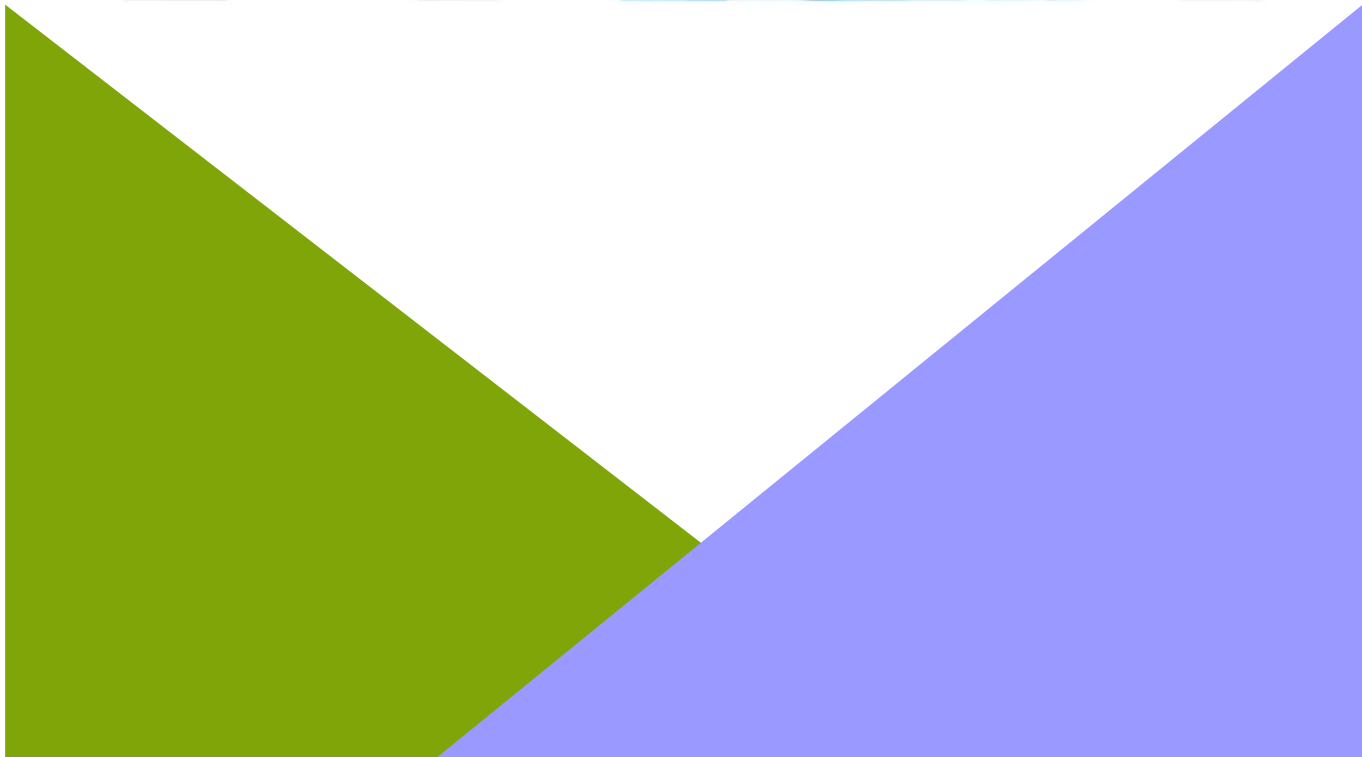
Tỷ lệ sở hữu của IDJ: 40%



Chức năng chính: Cung cấp dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng.

#### Thông tin tiêu biểu:

# ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



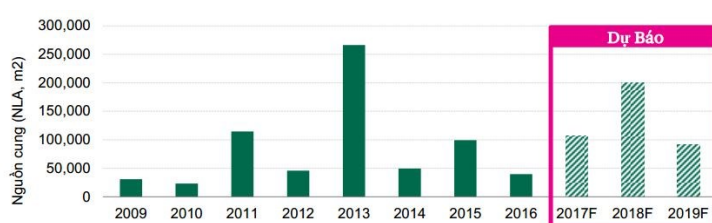
## Đánh giá thị trường

### BẤT ĐỘNG SẢN BÁN LẺ

Sự phát triển của thị trường Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê phụ thuộc vào sức mua của cả nền kinh tế; thị trường bán lẻ, cửa hàng tiện lợi được đánh giá là mỏ vàng cho các nhà bán lẻ trong và ngoài nước. Dự kiến năm 2017, nguồn cung cho thuê mặt bằng bán lẻ tại TP. Hồ Chí Minh sẽ tăng thêm khoảng 70.000 m<sup>2</sup>, năm 2018 khoảng 59.000 m<sup>2</sup> và năm 2019 là gần 40.000 m<sup>2</sup>.

Tại Hà Nội, trong quý III/2016, một trung tâm thương mại tại quận Long Biên (Hà Nội) đi vào hoạt động cung cấp thêm cho thị trường bán lẻ 24.000 m<sup>2</sup>, hai siêu thị mới gia nhập thị trường cung cấp thêm 2.000 m<sup>2</sup>, đưa tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ lên mức trên 1,1 triệu m<sup>2</sup>, trong đó, trung tâm thương mại đạt nguồn cung 908.000 m<sup>2</sup> (trong khi tại TP.HCM chỉ đạt 818.450 m<sup>2</sup>), tuy nhiên tỷ lệ lấp đầy chỉ đạt 75,3%, tăng 6,4% so với quý II/2016, mặt bằng bán lẻ cao cấp đạt mức 6.000 m<sup>2</sup>. Các diện tích bán lẻ có xu hướng chuyển dịch ra phía ngoài trung tâm thành phố, số liệu từ bộ phận nghiên cứu của CBRE cho thấy kể từ năm 2014, khu vực trung tâm không có nguồn cung mới, 90% nguồn cung lũy kế đều nằm ngoài khu vực này. Từ năm 2017 đến năm 2019, tất cả các dự án mới tại Hà Nội với diện tích gần 400.000 m<sup>2</sup> bán lẻ (riêng trong năm 2018 sẽ có thêm 200.000 m<sup>2</sup>) đều nằm ngoài trung tâm thành phố.

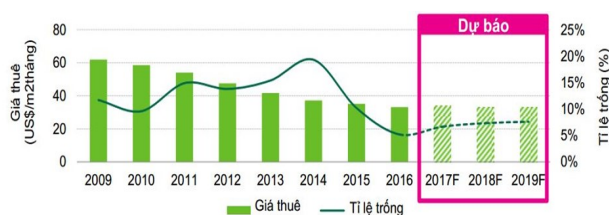
Hình 1: Nguồn cung BĐS bán lẻ tại Hà Nội



Nguồn: CBRE

Sự phát triển của thị trường trung tâm thương mại chịu ảnh hưởng gián tiếp của giá hàng hóa thị trường, theo báo cáo tổng quan thị trường tài chính năm 2016 của Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia vừa mới công bố, năm 2017 lạm phát chịu áp lực chủ yếu từ yếu tố giá thế giới, được dự báo tăng trở lại. Cụ thể, số liệu giai đoạn 2001-2016 cho thấy mối quan hệ cùng chiều giữa giá năng lượng thế giới và lạm phát, nhất là từ năm 2013. Yếu tố giá thế giới dự báo làm lạm phát năm 2017 tăng thêm khoảng 2.5 điểm % so với năm 2016, ngoài ra, lạm phát 2017 còn phụ thuộc vào giá dịch vụ công, khi tính cả yếu tố giá dịch vụ công, lạm phát năm 2017 được dự báo ở mức từ 4% đến 5%. Dù không còn ở mức thấp như năm 2015 nhưng mức lạm phát dự báo này vẫn nằm trong kiểm soát và không gây tác động làm tiêu cực đến tiêu dùng.

Hình 2: Diễn biến thị trường BĐS bán lẻ



Nguồn: CBRE

## Đánh giá thị trường

### BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG CHO THUÊ

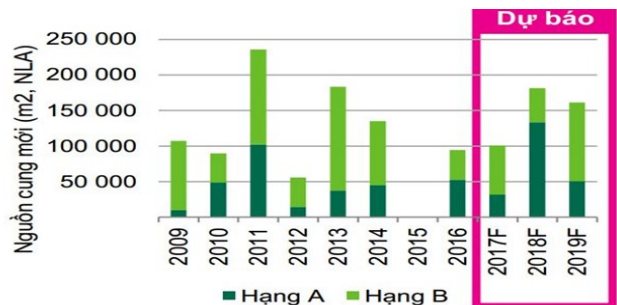
Việt Nam đang thúc đẩy phong trào khởi nghiệp, từ năm 2015, số lượng các công ty mới đăng ký đã tăng đáng kể trung bình khoảng 21% mỗi năm, khiến cho nhu cầu cho thuê văn phòng tăng, trong đó các ngành Công nghệ thông tin, kỹ thuật, tài chính, ngân hàng là các ngành đang dẫn đầu về nhu cầu thuê và dự đoán sẽ tiếp tục trong các năm tới. Với sự gia tăng mạnh mẽ về số lượng các doanh nghiệp, nhu cầu về văn phòng làm việc hiện đại, linh hoạt tăng cao, đặc biệt là ở hai thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM).

Tại Hà Nội, năm 2017 dự kiến khu vực ngoài trung tâm sẽ cung cấp thêm cho thị trường khoảng 100.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng, với nhiều lựa chọn về diện tích văn phòng, trong khi đó, khu vực trung tâm sẽ không có thêm dự án nào.

### THỊ TRƯỜNG GIÁO DỤC CHẤT LƯỢNG CAO

Hiện nay tại Việt Nam, đặc biệt là các thành phố lớn với mức sống cao như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, hình thức trường học quốc tế, trường học song ngữ đang phát triển rất mạnh. Các khu đô thị mới, các khu chung cư cao cấp hiện nay đều được quy hoạch thiết kế theo kiểu đầy đủ nhà, trường, trạm. Các trường học này được tạo lập dựa theo các tiêu chí về chất lượng, kiến trúc đẹp. Các trường học theo mô hình hiện đại theo phong cách giảng dạy của các nước phát triển phương tây, ngôn ngữ giảng dạy là tiếng Anh và tiếng Việt, chú trọng vào phát triển kỹ năng mềm cho học sinh. Có

Hình 2: Nguồn cung BĐS văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: CBRE

thể kể đến các tên tuổi điển hình như Vinschool của tập đoàn Vingroup, Brendon, Wellspring, ... Đây vẫn là xu hướng giáo dục được kỳ vọng sẽ còn phát triển mạnh trong tương lai.

## BẤT ĐỘNG SẢN

Đưa Grand Plaza trở thành trung tâm thương mại sầm uất nhất Hà Nội

Nâng tỷ lệ lấp đầy diện tích cho thuê 100% tại Charmvit Tower

Tái khởi động dự án Việt Mường Resort

## GIÁO DỤC, CÔNG NGHỆ, Y TẾ, DU LỊCH

Xây dựng Công ty theo mô hình Công ty đầu tư tài chính với các danh mục đầu tư tài chính đa dạng. Thành công của công ty được hình thành dựa trên sự thành công của những dự án do công ty làm chủ đầu tư hay sự đầu tư hiệu quả của các công ty thành viên.

**IDJ**  
Investment

INVESTMENT

IDJ

# QUẢN TRỊ RỦI RO



## Rủi ro kinh tế

### Tăng trưởng Kinh tế

Tổng sản phẩm trong nước năm 2016 ước tính tăng 6,21% so với năm 2015, trong đó quý I tăng 5,48%; quý II tăng 5,78%; quý III tăng 6,56%; quý IV tăng 6,68%. Mức tăng trưởng năm nay tuy thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra, nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới không thuận, giá cả và thương mại toàn cầu giảm, trong nước gặp nhiều khó khăn do thời tiết, môi trường diễn biến phức tạp. Dự báo, năm 2017, tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam sẽ đạt 6,3%, tiếp tục là một trong số các quốc gia có tăng trưởng kinh tế tốt nhất khu vực Châu Á.

### Lạm phát

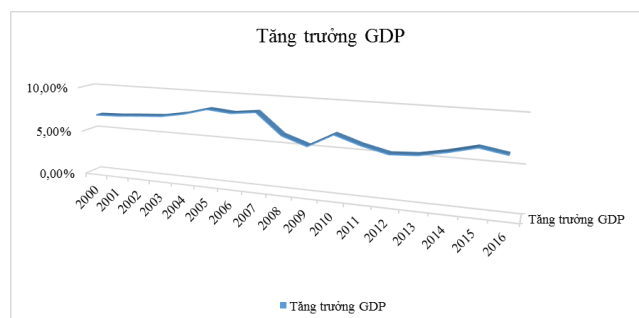
CPI tháng 12/2016 tăng 4,74% so với tháng 12/2015, bình quân mỗi tháng tăng 0,4%. CPI bình quân năm 2016 tăng 2,66% so với bình quân năm 2015. Mức tăng CPI tháng 12/2016 so với cùng kỳ năm 2015 và mức tăng CPI bình quân năm 2016 so với bình quân năm 2015 tăng cao hơn so với năm trước, nhưng thấp hơn nhiều so với mức tăng CPI bình quân của một số năm gần đây, đồng thời vẫn nằm trong giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra. Lạm phát trong nước tác động đến giá cả hàng hóa, dịch vụ, từ đó ảnh hưởng đến hoạt động cho thuê trung tâm thương mại, cho thuê văn phòng và dịch vụ giáo dục của Công ty.

### Lãi suất

Các biến động ngoài dự tính của lãi suất sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến các chính sách nguồn vốn công ty, phản ánh vào chi phí lãi vay, từ đó làm biến động lãi nhuận hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Kể từ năm 2015, mặt bằng lãi

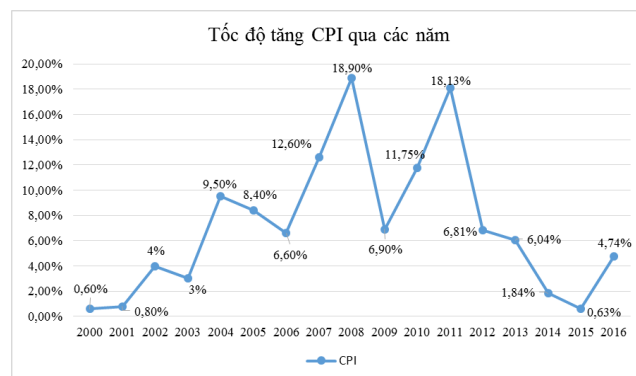
suất ngân hàng tại Việt Nam được duy trì ở mức thấp và ổn định nhờ các chính sách quản lý của NHNN, tạo ra điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp vay vốn.

Hình 3: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam



Nguồn: GSO

Hình 4: Tốc độ tăng CPI Việt Nam



Nguồn: GSO

## Rủi ro pháp luật

Do hoạt động trong nhiều lĩnh vực, đồng thời lại là công ty đại chúng quy mô lớn, doanh nghiệp niêm yết trên sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, IDJ chịu sự điều chỉnh của nhiều bộ luật khác nhau như luật doanh nghiệp, luật dân sự, luật chứng khoán, luật thương mại, luật đầu tư, luật kinh doanh BĐS, ...

Hệ thống pháp luật của Việt Nam chưa thực sự hoàn chỉnh, còn nhiều chồng chéo, tính thực thi còn ít nhiều hạn chế, đồng thời Việt Nam đã tham gia nhiều các hiệp định, hiệp ước quốc tế về kinh tế, thương mại nên có nhiều ràng buộc liên quan đến các hiệp định này, hệ thống pháp luật có thể sẽ được điều chỉnh để phù hợp với các chuẩn mực pháp lý quốc tế. Vì vậy, hoạt

động của Công ty cũng chịu những rủi ro về tính biến động pháp lý.

Khả năng quản trị và kiểm soát hoạt động doanh nghiệp là một trong những yếu tố quan trọng góp phần hạn chế rủi ro pháp lý. Cùng với quá trình phát triển, Công ty sẽ tiếp tục có cơ chế theo dõi, cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý. Tuy nhiên, có thể thấy rằng cùng với xu hướng phát triển của nền kinh tế, hệ thống pháp lý cũng sẽ ngày càng được hoàn thiện hơn, các thủ tục hành chính cũng thông thoáng hơn, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp hoạt động linh hoạt hơn.

## Rủi ro đặc thù và rủi ro khác

### Rủi ro đặc thù

Hoạt động kinh doanh Bất động sản chịu tác động của các yếu tố đặc thù đến từ quy hoạch tổng thể thành phố và khu vực, hệ thống giao thông, các công trình lân cận, ... Các thay đổi của các chủ thể trên sẽ làm thay đổi định vị bất động sản mà IDJ đang quản lý.

Biện pháp: Liên hệ chặt chẽ với các cấp chính quyền để nắm bắt các thay đổi về chính sách quy hoạch. Nghiên cứu thị trường để biết được việc mất đi hoặc tham gia mới của các công trình BĐS lân cận, từ đó điều chỉnh mục đích sử dụng BĐS của IDJ phù hợp hơn trong điều kiện mới.

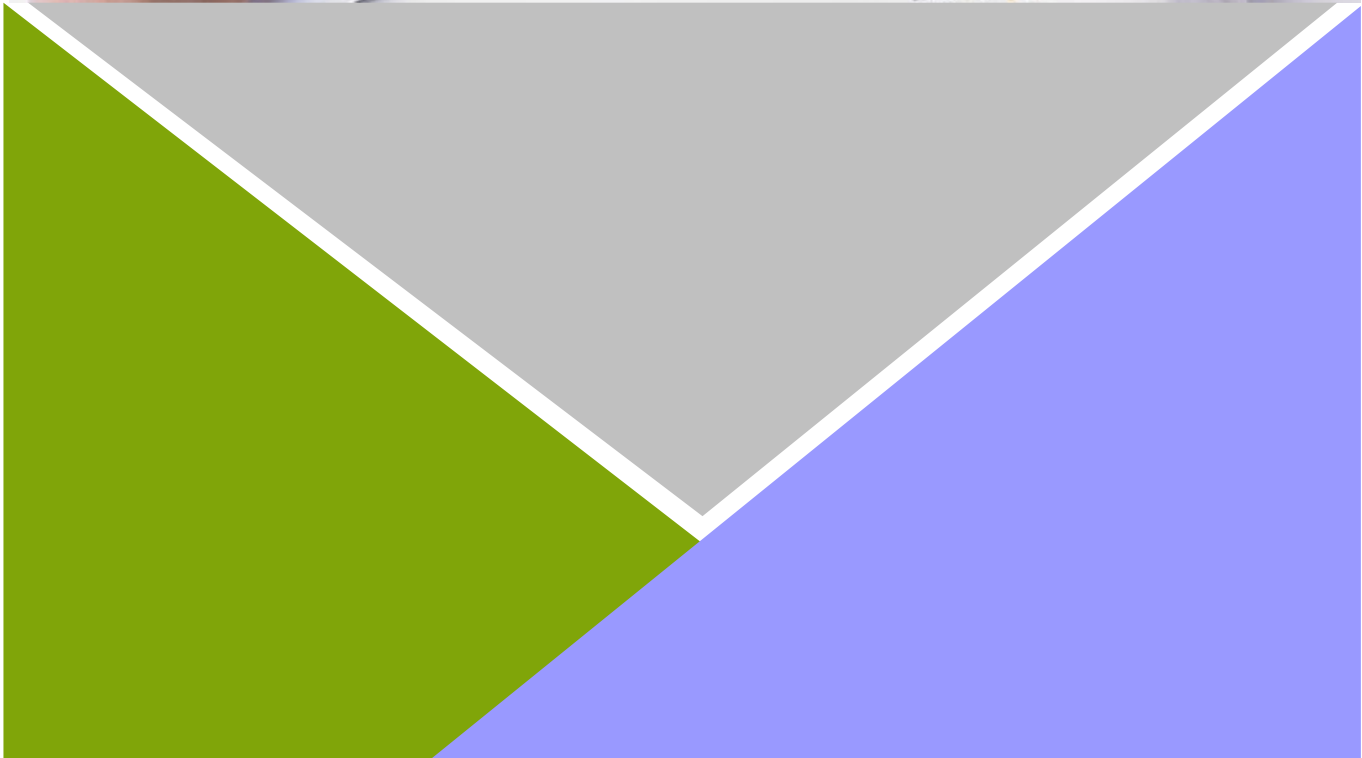
### Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã phân tích ở các phần trên, các rủi ro khách quan do thiên nhiên, môi trường gây ra có ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của công ty như: bão, lụt, động đất, hỏa hoạn,...

Biện pháp: Chuẩn bị kỹ lưỡng các biện pháp phòng chống thiên tai, hỏa hoạn như đầu tư trang thiết bị kỹ thuật phòng ngừa, tập huấn cho cán bộ công nhân viên để đối phó với các tình huống có thể xảy ra.



# KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2016



## Tình hình hoạt động kinh doanh

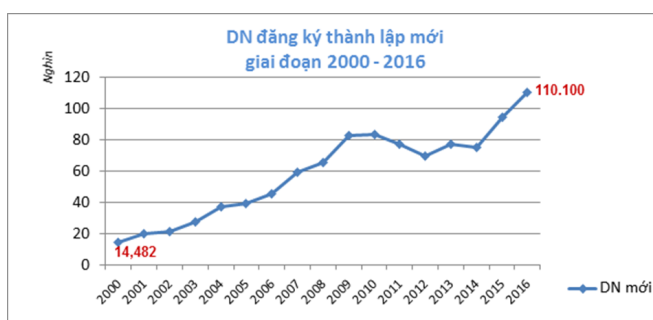
Các chỉ số kinh tế vĩ mô cơ bản như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất ổn định tạo môi trường tích cực cho hoạt động của thị trường văn phòng cho thuê và mặt bằng bán lẻ.

### KINH DOANH VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Từ năm 2015, số lượng các công ty mới đăng ký đã tăng đáng kể, trung bình khoảng 21% mỗi năm, khiến nhu cầu thuê văn phòng tăng cao.

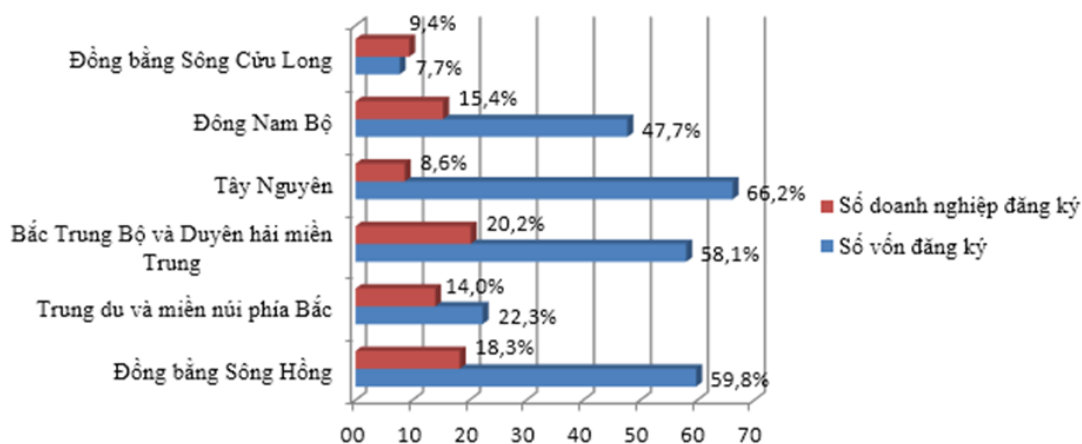
Trong năm 2016, cả nước có 110.100 doanh nghiệp thành lập mới với số vốn đăng ký là 891.094 tỷ đồng, tăng 16,2% về số lượng doanh nghiệp và tăng 48,1% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2015. Đây là số doanh nghiệp tăng cao kỷ lục từ trước đến nay và là lần đầu tiên Việt Nam có trên 100 nghìn doanh nghiệp thành lập trong một năm, trong đó doanh nghiệp thành lập mới tại Đồng bằng sông Hồng chiếm 18,3% về số lượng và 59,8% về vốn đăng ký trên tổng cả nước. Đây là một trong số các yếu tố tác động tích cực đến tăng trưởng thị trường văn phòng cho thuê.

Hình 5: DN đăng ký thành lập mới giai đoạn 2000 - 2016



Nguồn: Cơ sở dữ liệu quốc gia về ĐKDN

Hình 6: Doanh nghiệp và vốn đăng ký thành lập mới theo vùng lãnh thổ



Nguồn: Cơ sở dữ liệu quốc gia về ĐKDN

## KINH DOANH VĂN PHÒNG CHO THUÊ

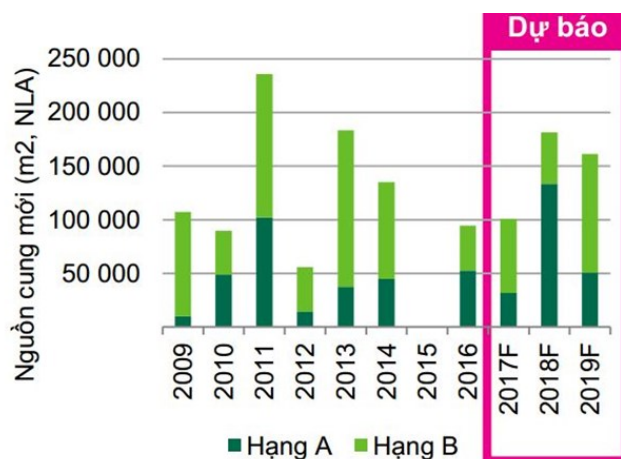
Sau năm 2015 không có nguồn cung mới, thị trường văn phòng Hà Nội năm 2016 liên tiếp chào đón các tòa nhà ở cả Hạng A và Hạng B đi vào hoạt động. Theo báo cáo của CBRE, các dự án này cung cấp thêm 10.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng cho thuê vào tổng nguồn cung. Nguồn cung mới đều nằm ở khu vực ngoài trung tâm tại khu vực Đống Đa – Ba Đình (một tòa nhà Hạng A và một tòa nhà Hạng B mới đi vào hoạt động, chiếm 37% tổng nguồn cung mới), hoặc phía Tây thành phố (Bốn tòa nhà hạng B, chiếm 63% tổng nguồn cung).

Theo bộ phận nghiên cứu của tổ chức CBRE, nguồn cung văn phòng tại Hà Nội đã tăng trưởng nhanh hơn nguồn cầu, do đó, giá thuê tại thị trường Hà Nội chưa thể tăng và giá thị trường phụ thuộc nhiều vào khách thuê. Tuy nhiên, tại khu vực trung tâm, do nguồn cung hạn chế và tỷ lệ trống thấp nên giá thuê tại các tòa nhà trung tâm trong giai đoạn tới.

Tỷ lệ trống ở các tòa nhà Hạng A và Hạng B ở khu vực trung tâm ở ngưỡng dưới 6% trong suốt năm 2016, các tòa nhà Hạng A có tỷ lệ trống thấp kỷ lục trong 4 năm gần đây.

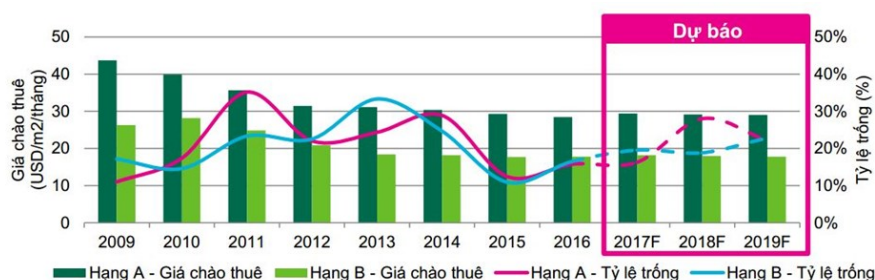
Nhu cầu thuê văn phòng chính tại thị trường Hà Nội vẫn đến từ các ngành chủ đạo như Bảo hiểm, ngân hàng, sản xuất, công nghệ thông tin. Khách hàng thuê văn phòng tại Hà Nội ngày càng chú trọng đến chất lượng tòa nhà nói chung và chất lượng tầng thuê nói riêng.

Hình 7: Nguồn cung văn phòng cho thuê tại Hà Nội



Nguồn: CBRE

Hình 8: Giá thuê văn phòng và tỷ lệ trống tại Hà Nội



Nguồn: CBRE

## Tình hình hoạt động kinh doanh

### KINH DOANH VĂN PHÒNG CHO THUÊ

IDJ hiện đang cho thuê diện tích văn phòng tại tòa nhà Charmvit.

Charmvit Tower là tòa nhà văn phòng hạng A với không gian làm việc lý tưởng, tọa lạc tại ngã tư Trần Duy Hưng – Hoàng Minh Giám, là một trong những vị trí chiến lược trong quá trình phát triển của khu vực phía Tây Hà Nội. Gần kề các khu dân cư, trung tâm thương mại trọng yếu.

IDJ thuê dài hạn 50 năm một số diện tích tại tổ hợp Charmvit Tower, bao gồm: Trung tâm Thương mại, văn phòng, tầng hầm.

Hiện tại, IDJ đã cho thuê dài hạn 50 năm nhiều diện tích văn phòng, còn lại một số diện tích văn phòng và tầng hầm cho thuê ngắn hạn (3 - 5 năm).



Khu dân cư Trung Hòa - Nhân Chính



Trung tâm Hội Nghị Quốc Gia



Keangnam Landmark Tower



Deawoo Hotel



**91%** tỷ lệ lấp đầy

**20'** Cách Trung tâm  
Thành phố Hà Nội  
Đi ô tô



Cách sân  
bay Nội Bài

**30'** Đi ô tô



**2464**

M<sup>2</sup> mỗi sàn

## Tình hình hoạt động kinh doanh

### KINH DOANH TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI

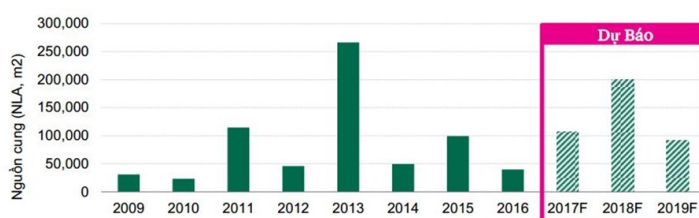
Năm 2016 được đánh giá là một năm lạc quan của thị trường bán lẻ Việt Nam khi xuất hiện thêm nguồn cung mới và thương hiệu quốc tế mới. Tuy nhiên, nhu cầu của người tiêu dùng ngày càng đa dạng, để có những trung tâm thương mại có thể đáp ứng tất cả các nhu cầu đa dạng đó vẫn sẽ là một thách thức cho nguồn cung cho nhiều năm tới.

Tại Hà Nội, cũng như văn phòng cho thuê, các diện tích bán lẻ có xu hướng nằm ngoài trung tâm. Kể từ năm 2015, khu vực trung tâm không có nguồn cung mới trong khi 90% nguồn cung lũy kế hiện nay đều nằm ngoài trung tâm. Các trung tâm thương mại mới thường có xu hướng tản ra xung quanh thành phố và gần khu đông dân cư, để tiếp cận tầng lớp khách hàng trung lưu. Năm 2015, 2016 là hai năm bùng nổ của hình thức kinh doanh chuỗi cửa hàng khi các thương hiệu trong nước mở rộng chuỗi và một số thương hiệu nước ngoài đã tham gia vào thị trường Việt Nam.

Với sự lạc quan của thị trường, Trung tâm thương mại Grand Plaza do IDJ quản lý đã được tái khởi động và hoạt động sôi động trong năm 2016 với hình thức kinh doanh nội thất cao cấp và trung tâm hội nghị tiệc cưới. Tỷ lệ lấp đầy đạt 70%.

Grand Plaza là trung tâm thương mại thuộc tổ hợp văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng Charmvit Tower, đây là Trung tâm thương mại được tập đoàn Charmvit Hàn Quốc phát triển, thiết kế, xây dựng theo đẳng cấp quốc tế, khu mua sắm 5 tầng này có diện tích lên tới 15.000 m<sup>2</sup>.

Hình 9: Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội



Nguồn: CBRE



## Tình hình hoạt động kinh doanh

### CÁC LĨNH VỰC ĐẦU TƯ KHÁC

Ngoài Các khoản đầu tư tại Trung tâm thương mại Grand Plaza và tòa nhà văn phòng Charmvit, IDJ còn 2 dự án đầu tư nổi bật trong lĩnh vực giáo dục và du lịch, đó là: Trường Hanoi Academy và Làng văn hóa Việt Mường: Dự án Hồng Dương Lương Sơn – Hòa Bình.

#### **Trường Hanoi Academy**

Trường Hanoi Academy là một trong những ngôi trường có cơ sở vật chất hiện đại, đẹp và an toàn nhất Hà Nội. Hanoi Academy vẫn duy trì số lượng học sinh ổn định trong năm 2016. Hình thức đào tạo theo hướng “công dân toàn cầu”, đào tạo song ngữ, chú trọng kỹ năng mềm đang là xu hướng nổi bật trong khoảng 5 năm trở lại đây và đang dần trở thành một thị trường đầy cạnh tranh. Năm 2016, Hanoi Academy vẫn đảm bảo việc tạm ứng trả cổ tức cho cổ đông. Cổ tức năm 2015 được chi trả trong năm 2016 là 6%.



#### **Làng văn hóa Việt Mường: Dự án Hồng Dương Lương Sơn - Hòa Bình**

Dự án Hồng Dương Lương Sơn là dự án du lịch nghỉ dưỡng tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, cách Hà Nội khoảng một giờ đi xe ô tô theo hướng đại lộ Thăng Long hoặc quốc lộ 6, hoạt động tại dự án này vẫn còn nhiều khó khăn, IDJ đang tích cực liên hệ và đề xuất hợp tác với một số nhà đầu tư trong và ngoài nước để tiếp tục phát triển dự án này.



## Tình hình hoạt động kinh doanh

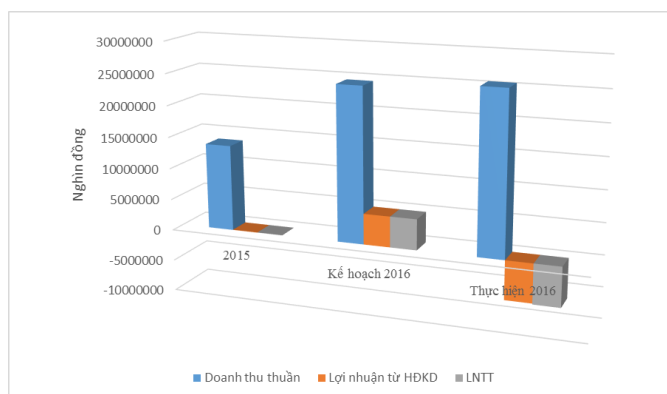
### Kết quả kinh doanh 2016 so với năm 2015 và kế hoạch 2016

Đơn vị: nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Kế hoạch năm 2016	Thực hiện 2016		
				Giá trị	So với năm 2015	So với kế hoạch
1	Doanh thu thuần	13.611.894	24.501.409	25.567.521	187,83%	104,35%
2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	42.777	4.860.423	(6.188.178)	(144,66%)	(127,32%)
3	Lợi nhuận trước thuế	40.777	4.860.423	(6.329.694)	(155,23)	(130,23%)

Nguồn: BCTCHN KT 2016, Nghị quyết ĐHĐCĐ 2016

#### Kết quả kinh doanh 2016, kế hoạch 2016, năm 2015



Nguồn: Tổng Hợp BCTCHN KT

So với năm 2015, doanh thu thuần thực hiện năm 2016 tăng 87,83%, chủ yếu do tăng trưởng doanh thu từ hoạt động cho thuê trung tâm thương mại tại Grand Plaza và cho thuê văn phòng tại tòa nhà Charmvit Tower.

Do chi phí giá vốn cao, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế năm 2015 chỉ đạt hơn 40 triệu đồng. Sang năm 2016, dù doanh thu tăng trưởng tốt nhưng do giá vốn hàng bán quá cao, lợi nhuận gộp hợp nhất của IDJ ghi nhận âm 3.674.486 nghìn đồng. Giá vốn hàng bán năm 2016 đã tăng trưởng 118,67% so với năm 2015, trong khi doanh

thu chỉ tăng 87,83%. Hoạt động kinh doanh của công ty ghi nhận lỗ thuần 6.188.178 nghìn đồng, lỗ trước thuế là 6.329.694 đồng.



## Tổ chức, nhân sự



Ông Nguyễn Hoàng Linh - Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng GD; tốt nghiệp thạc sỹ Quản trị kinh doanh tại Trường Tổng hợp Trento (Italia)

Từ năm 2003 đến năm 2011: Giám đốc Công ty CP Đầu tư Việt Nam – Châu Âu, Giám đốc điều hành Công ty CP Bất động sản An Phát Lan.

Từ năm 2011 – 2015: Phó tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương.

Năm 2016 – nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.

Ông Nguyễn Đổ Lãng - Thành viên HĐQT; tốt nghiệp thạc sỹ Quản trị kinh doanh tại Trường đại học Tổng hợp Trento (Italia).

Từ năm 1998 đến năm 2006, ông Lãng đã đảm nhiệm vai trò quản lý tại các công ty trong nước và nước ngoài như: Giám đốc điều hành Công ty Prometeo (Italia), Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cát Tường (CIC).

Hiện nay, ông Lãng cũng là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty CP Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương (APS) và Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương (API).



Ông Trần Vũ Phương - Thành viên HĐQT: là chuyên gia quản trị doanh nghiệp với 20 năm kinh nghiệm làm việc trong các lĩnh vực kinh doanh hàng tiêu dùng, sản phẩm công nghiệp, dịch vụ tài chính, bất động sản, tư vấn quản trị và đầu tư.

Tốt nghiệp Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh (MBA) của CFVG năm 1998, ông Phương đã đảm nhận các vị trí quản lý, điều hành tại các tập đoàn và công ty đa quốc gia, trong các lĩnh vực đa dạng: Royal Dutch Shell Corporation, Fujifilm, Merloni Thermo Sanitari SPA (Ariston)...

Hiện tại, ông Phương cũng là Thành viên HĐQT của CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

Ông Đàm Đại Thắng - Thành viên HĐQT: là Kiến trúc sư và có hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và quản trị doanh nghiệp

Từ năm 2001 đến năm 2012, Ông giữ nhiều vị trí quan trọng ở các Công ty lớn: Giám đốc Công ty Tư vấn Đầu tư Xây dựng AC, Giám đốc Ban Đầu tư Xây dựng Tổng Công ty CP Xây lắp Dầu khí Việt Nam, Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí Việt Nam

Từ năm 2013 đến nay, Ông giữ chức vụ Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Tài chính VIF Việt Nam.



Ông Trần Việt Phương tốt nghiệp thạc sỹ Quản trị kinh doanh. Ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, tài chính và quản trị doanh nghiệp

Từ năm 2007 đến năm 2015: Ông giữ chức vụ Trưởng phòng Tư vấn đầu tư Công ty Cổ phần Chứng khoán MHB, Phụ trách Kinh doanh Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long, Giám đốc Khối đầu tư quốc tế CTCP Dịch vụ nền Di động Việt Nam

Từ năm 2015 đến nay, Ông giữ chức vụ Trưởng ban Đầu tư kinh doanh CTCP Thương mại Đầu tư và Phát triển Công nghệ Quốc tế

### Lực lượng lao động: Công ty luôn bố trí đủ nhân sự phục vụ hoạt động quản lý và kinh doanh

#### 100% số lao động đạt trình độ trên Đại học

##### Chính sách đối với người lao động

Với IDJ INVESTMENT, con người là nền tảng làm nên sự thành công của Công ty. Do đó công ty đã đặc biệt chú ý đến công tác đào tạo, cơ hội thăng tiến và môi trường tập thể, tạo điều kiện cho nhân viên được trang bị thêm kiến thức và trưởng thành trong công việc, đồng lòng phấn đấu vì sự thành công chung của IDJ INVESTMENT. Vì vậy, trong điều kiện cạnh tranh ngày càng cao về nhân sự trong lĩnh vực tài chính, IDJ INVESTMENT đã và đang tạo ra được sự ổn định về mặt nhân sự, đặc biệt là nhân sự cấp cao.

##### Chế độ làm việc

Thời gian làm việc: 08 giờ/ngày; 5,5 ngày/tuần

Chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, tết, nghỉ ốm, thai sản, nghỉ đặc biệt: theo quy định của Bộ luật Lao động và thỏa ước lao động tập thể.

Điều kiện làm việc: Người lao động được cung cấp đầy đủ các phương tiện lao động, đảm bảo các điều kiện về vệ sinh và an toàn lao động.

##### Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Với phương châm nhân sự là nguồn tài nguyên quý giá, Công ty có chính sách hỗ trợ và khuyến khích cán bộ nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn, các kỹ năng mềm phục vụ cho công việc như kỹ năng đàm phán, bán hàng chuyên nghiệp, quản lý nhân sự cấp cao...

Về đào tạo nội bộ, công ty cũng tổ chức các hoạt động đào tạo về phát triển cá nhân, về tinh thần làm việc tập thể để xây dựng một tập thể đoàn kết và hiệu quả cho IDJ INVESTMENT.

##### Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

IDJ INVESTMENT thực hiện nghiêm túc việc ký kết hợp đồng lao động với người lao động theo đúng quy định của pháp luật.

Tính đến thời điểm 31/12/2016, mức lương bình quân của cán bộ công nhân viên của Công ty đạt 8.000.000 đồng/người/tháng.

Với chính sách thưởng phạt thỏa đáng, hợp lý, chế độ lương thưởng của Công ty đã và đang góp phần khuyến khích người lao động gắn bó, cống hiến cho sự phát triển của Công ty.

Ngoài ra, Công ty cũng tổ chức các chuyến nghỉ mát, dã ngoại để xây dựng tinh thần đồng đội và nâng cao tình đoàn kết trong Công ty.



## Tình hình tài chính

### Một số chỉ tiêu kết quả kinh doanh

Đơn vị: nghìn đồng

STT	Chỉ tiêu	2013	2014	2015	2016	
					Giá trị	Tăng trưởng so với 2015
1	Doanh thu thuần	34.417.011	33.416.444	13.611.894	25.567.521	87,83%
2	Lợi nhuận gộp	(3.508.830)	(6.378.409)	239.513	(3.674.486)	-
3	Lợi nhuận thuần từ HĐKD*	(22.416.352)	(31.311.176)	42.777	(6.188.178)	-
4	Lợi nhuận trước thuế	(13.112.190)	(31.134.278)	40.777	(6.329.694)	-
5	Lợi nhuận sau thuế	(13.112.190)	(31.134.278)	40.777	(6.329.694)	-

Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2013 - 2016

\* Lợi nhuận thuần từ HĐKD năm 2013, 2014, 2015 đã được điều chỉnh theo thông tư 200/2014/TT-BTC của bộ tài chính

### Cơ cấu Doanh thu thuần

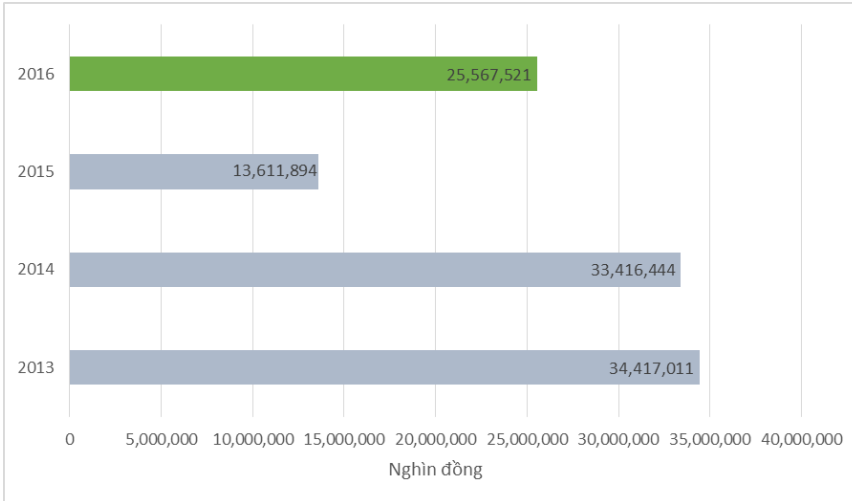
Đơn vị: nghìn đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần hoạt động cho thuê ngắn hạn và dài hạn TTTM và văn phòng	33.416.444	100%	13.513.248	99,28%	25.567.521	100%
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	-	-	98.646	0,72%	-	-
Tổng	33.416.444	100%	13.611.894	100%	25.567.521	100%

Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2014 - 2016

## Tình hình tài chính

### Biến động Doanh thu thuần

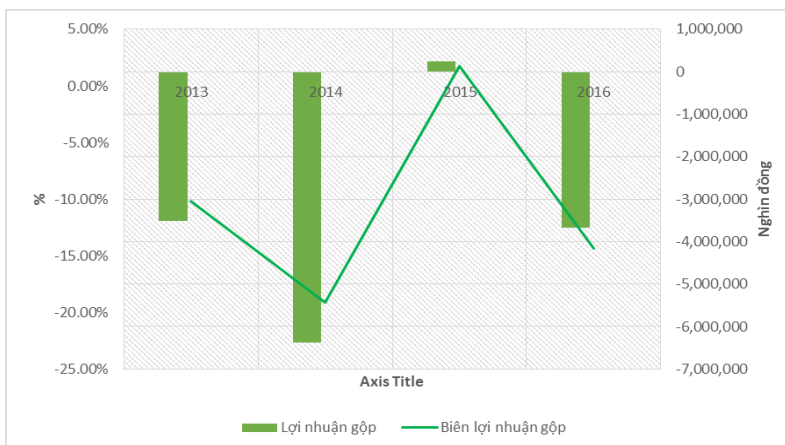


Nguồn; BCTCKT Hợp nhất 2013 - 2016

Trong giai đoạn 2013 – 2016, doanh thu thuần của công ty giảm mạnh vào năm 2015 với tỷ lệ giảm 59,27% so với năm 2014. Kết thúc năm tài chính 2016, doanh thu thuần của công ty đạt 25.567.521 nghìn đồng, tăng 87,83% so với chỉ tiêu này năm 2015. Doanh thu của công ty suy giảm trong giai đoạn 2013 – 2016 do khó khăn trong việc triển khai các dự án lớn, đặc biệt là khó khăn trong việc cho thuê văn phòng tại Charmvit Tower và Grand Plaza,

trong đó Grand Plaza phải đóng cửa trong 3 năm liên tiếp. Grand Plaza được tái khởi động vào cuối năm 2015, góp phần làm doanh thu thuần năm 2016 tăng mạnh.

### Lợi nhuận gộp, biên lợi nhuận gộp



Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2013 - 2016

Do giá vốn hàng bán – chi phí thuê Grand Plaza và Charmvit Tower lớn, lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của IDJ chủ yếu ghi nhận âm trong giai đoạn 2013 – 2016.

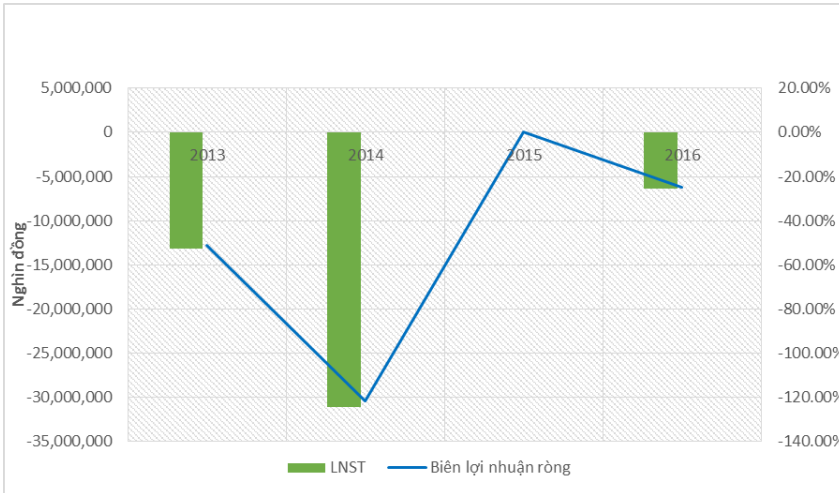
IDJ thuê dài hạn 50 năm các diện tích văn phòng, tầng hầm, trung tâm thương mại của Charmvit. Diện tích văn phòng được công ty cho thuê lại dài hạn 50 năm cho một số nhà đầu tư, diện tích còn lại 1.337,61 m<sup>2</sup> công ty cho thuê ngắn hạn (3

– 5 năm). Các diện tích Trung tâm thương mại được IDJ cho thuê ngắn hạn.

Do hoạt động cho thuê khó khăn, tình hình cạnh tranh gay gắt hơn, đồng thời xu hướng giá thuê mặt bằng bán lẻ và văn phòng giảm tại thị trường Hà Nội, IDJ đã phải hạ giá cho thuê cũng như áp dụng nhiều biện pháp khác để nâng tỷ lệ lấp đầy tại các diện tích cho thuê, giá cho thuê lại thấp hơn giá cho IDJ thuê dài hạn từ Charmvit.

## Tình hình tài chính

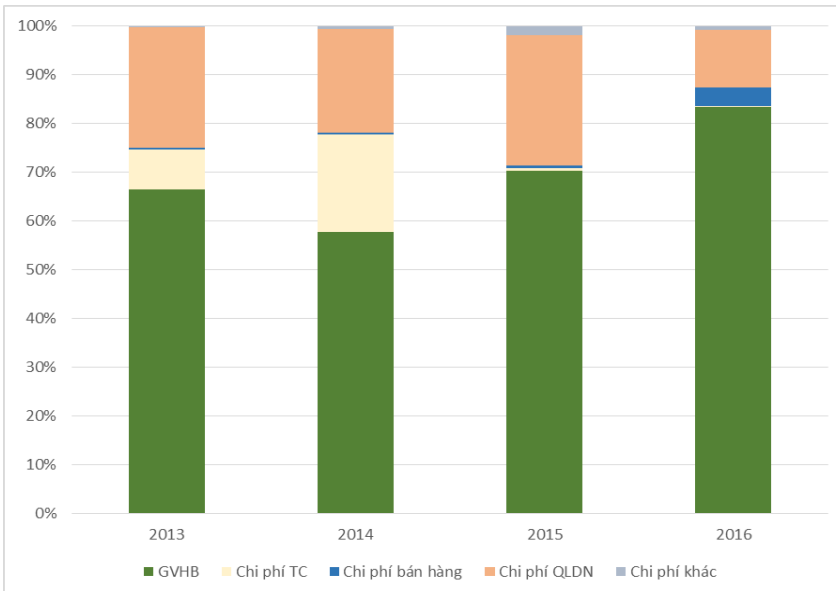
### Lợi nhuận ròng, biên lợi nhuận ròng



Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2013 - 2016

Trong giai đoạn 2013 – 2016, công ty chỉ ghi nhận lãi vào năm 2015 (lãi hơn 40 triệu đồng), còn lại các năm 2013, 2014, 2016 công ty đều ghi nhận lỗ ròng. Nguyên nhân chính vẫn đến từ dự án cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại tại Charmvit Tower.

### Cơ cấu chi phí



Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2013 - 2016

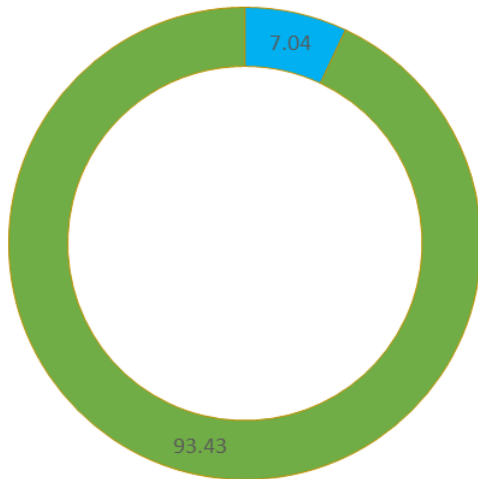
Chi phí giá vốn luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của IDJ, tiếp đó là chi phí quản lý doanh nghiệp. Chi phí giá vốn được ghi nhận khi IDJ cho thuê dài hạn, ngắn hạn các diện tích tại Trung tâm thương mại, văn phòng, tầng hầm tại tổ hợp Charmvit. Công ty đã phải thuê dài hạn trả tiền một lần các tài sản trên từ Tập đoàn Charmvit Hàn Quốc với mức phí cao, tuy nhiên do điều kiện kinh doanh không khả quan, lượng khách thuê các năm trước thấp, IDJ đã phải hạ giá cho thuê để nâng tỷ lệ lấp đầy, tạo dòng

tiền thương xuyên, thu hồi vốn để đầu tư vào các dự án khác.

## Tình hình tài chính

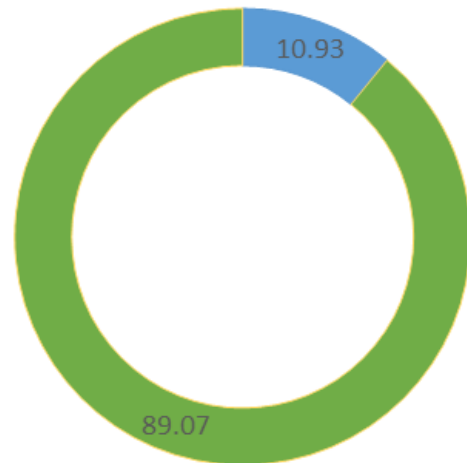
### Cơ cấu tài sản

Cơ cấu Tài sản tại ngày 31/12/2015



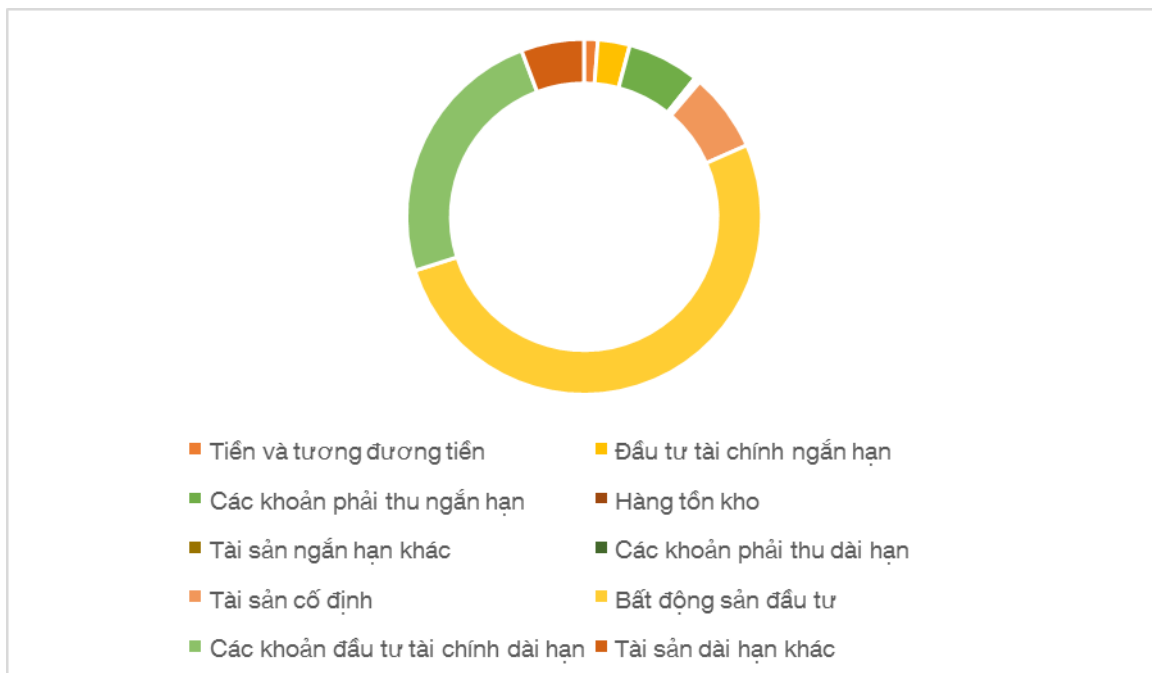
■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

Cơ cấu Tài sản tại ngày 31/12/2016



■ Tài sản ngắn hạn ■ Tài sản dài hạn

### Cơ cấu chi tiết Tài sản tại 31/12/2016



Nguồn; BCTCKT Hợp nhất 2016

## Tình hình tài chính

### Chi tiết tài sản

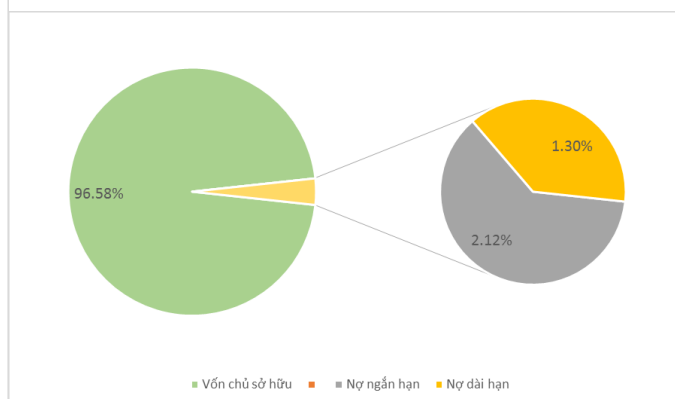
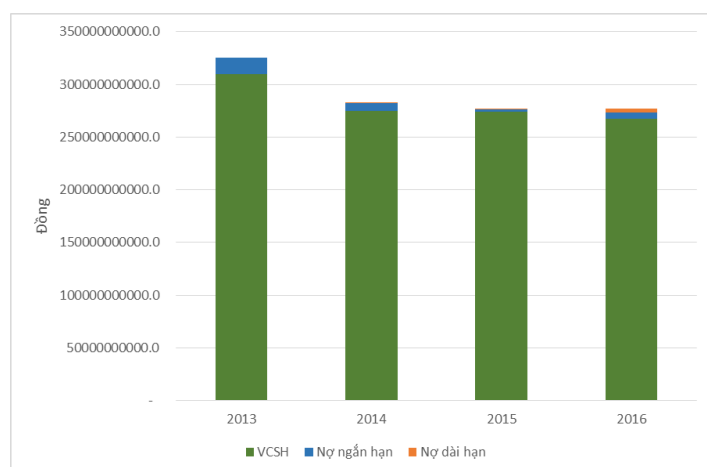
Đơn vị: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016		
		Giá trị	Tỷ trọng	Biến động
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>18.234.695</b>	<b>30.273.230</b>	<b>10,93%</b>	<b>63,02%</b>
Tiền và tương đương tiền	5.833.765	3.420.911	1,24%	-41,36%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.800.000	8.088.000	2,92%	39,45%
Các khoản phải thu ngắn hạn	6.147.319	18.262.527	6,60%	197,08%
Hàng tồn kho	-	9.769	0,00%	-
Tài sản ngắn hạn khác	453.611	492.023	0,18%	8,47%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>259.104.513</b>	<b>246.577.390</b>	<b>89,07%</b>	<b>-4,83%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	308.680	958.801	0,35%	210,61%
Tài sản cố định	20.105.275	19.741.234	7,13%	-1,81%
Bất động sản đầu tư	156.065.256	143.112.251	51,69%	-8,30%
Các khoản đầu tư tài chính dài	65.630.998	66.883.276	24,16%	1,91%
Tài sản dài hạn khác	16.994.304	15.881.828	5,74%	-6,55%
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>277.339.208</b>	<b>276.850.620</b>	<b>100,00%</b>	<b>-0,18%</b>

Nguồn: BCTCKT Hợp nhất 2013 - 2016

### Biến động nguồn vốn

### Cơ cấu nguồn vốn tại 31/12/2016



Nguồn: BCTCKT Hợp nhất 2013 - 2016

## Tình hình tài chính

### Các chỉ số tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2016
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSNH/Nợ NH	Lần	7,96	5,15
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-HTK)/Nợ NH	Lần	7,96	5,15
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,01	0,03
+ Hệ số Nợ/VCSH	Lần	0,01	0,04
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	Lần	0,05	0,09
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	0,30%	-24,76%
+ Hệ số LNST/VCSH bình quân (ROE)	%	0,01%	-2,34%
+ Hệ số LNST/TTS bình quân (ROA)	%	0,01%	-2,28%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	0,31%	-24,20%

Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2015, 2016



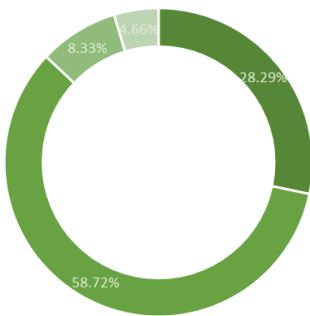
## Cơ cấu cổ đông, thay đổi VĐT của CSH

### Cổ phần

Cổ phần	Tự do chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng	Tổng
Cổ phần phổ thông	32.600.000	-	32.600.000
Cổ phần ưu đãi	-	-	-
Cổ phiếu quỹ	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>32.600.000</b>	<b>-</b>	<b>32.600.000</b>

### Cơ cấu cổ đông

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ (%)
Trong nước	975	28.365.000	87,01%
Tổ chức	8	9.222.500	28,29%
Cá nhân	967	19.142.500	58,72%
Nước ngoài	13	4.235.000	12,99%
Tổ chức	3	2.714.700	8,33%
Cá nhân	10	1.520.300	4,66%
<b>Tổng cộng</b>	<b>988</b>	<b>32.600.000</b>	<b>100%</b>



- Tổ chức trong nước
- Cá nhân trong nước
- Tổ chức nước ngoài
- Cá nhân nước ngoài

Nguồn: Danh sách cổ đông VSD chốt tại ngày 22/3/2017

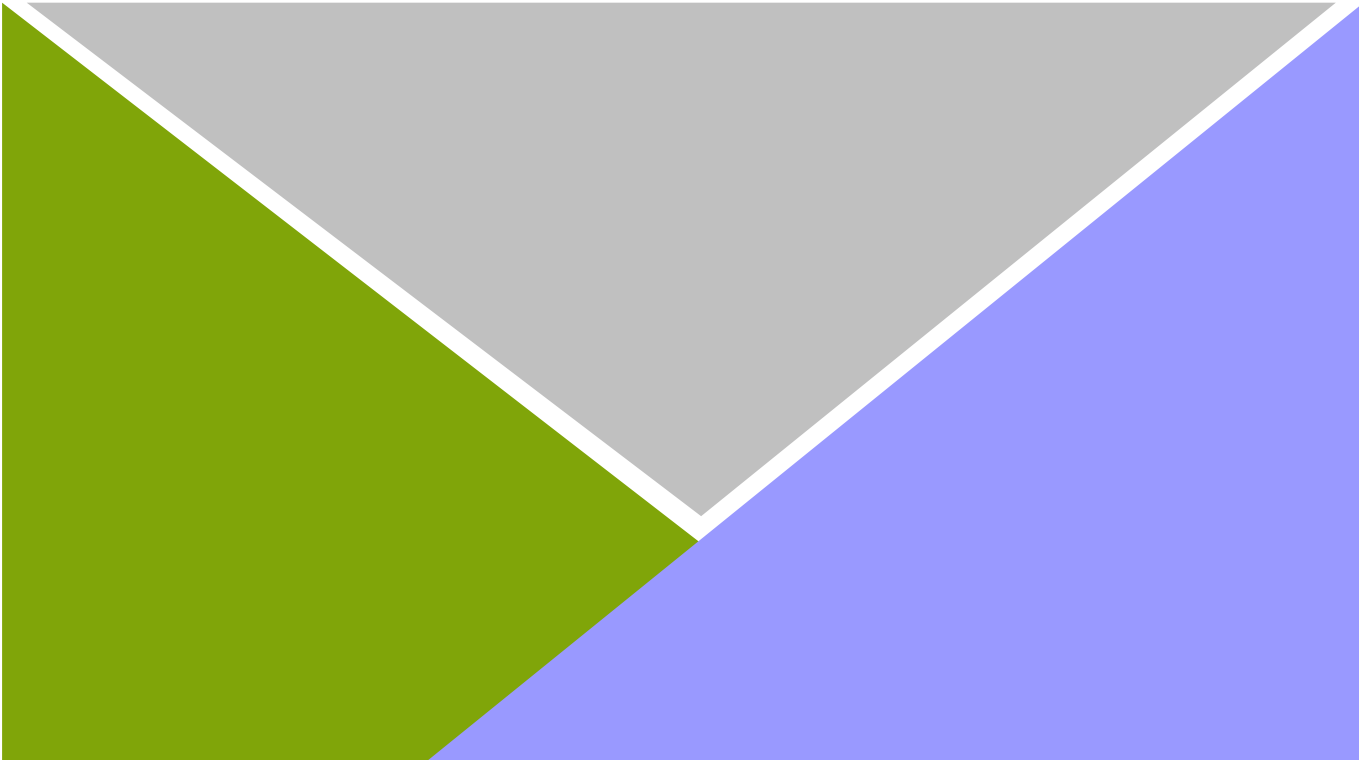
**Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm 2016: Không có**

**Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có**

**Các chứng khoán khác: Không có**

STT	Cổ đông	Quốc tịch	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương	Viet Nam	6.522.400	20,01%
2	Phạm Thanh Hải	Viet Nam	1.906.000	5,85%
3	Asean Deep Value Fund	Cayman Islands	1.8031.00	5,53%

# HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ



### ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Nền kinh tế toàn cầu năm 2016 chứng kiến nhiều biến động tiêu cực, triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới tiếp tục yếu đi trong năm 2016 do kinh tế Trung Quốc giảm tốc, tình trạng giảm phát và chính sách thắt chặt tài chính của nhiều Quốc gia. Ngoài ra, xu hướng tự do thương mại – một xu hướng tiên phong trong một thập kỷ nay lại đang được cảnh báo là có chiều hướng thụt lùi, đặc biệt là khi mà Mỹ đơn phương rút khỏi Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương TPP.

Các tổ chức tài chính thế giới như World Bank, IMF, OECD đưa ra mức dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2017 chỉ ở mức 3,3%-3,4%.

Trong sự khó khăn chung của kinh tế thế giới, năm 2016, nền kinh tế Việt Nam cũng đã trải qua nhiều biến động tiêu cực, tốc độ tăng trưởng GDP không đạt chỉ tiêu đề ra, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2016 ước tính tăng 6,21% so với năm 2015 – thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra.

Năm 2016, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ đạt 1.200.000 m<sup>2</sup>, tăng 10% so với năm 2015, giá thuê trung bình tầng trệt giảm ở tất cả các hạng mục bán lẻ và chạm đáy 4 năm. Tỷ lệ lấp đầy bình quân giảm 3 điểm % so với năm 2015. Về thị trường văn phòng, tổng nguồn cung thị trường văn phòng Hà Nội đạt 1,64 triệu m<sup>2</sup>, tăng 4% so với năm 2015, riêng quý 4 năm 2016 đã ghi nhận khoảng 9.700 m<sup>2</sup> nguồn cung mới đến từ dự án Sun Square; Giá cho thuê trung bình của toàn thị trường ổn định qua các quý nhưng tăng 1,1% theo năm trong khi công suất thuê

tăng 4 điểm 5 so với năm 2015, công suất thuê văn phòng Hạng A ở khu vực nội thành tăng cao do chủ đầu tư đưa ra nhiều chính sách ưu đãi, ở khu vực phía tây, chỉ có khoảng 6% diện tích trống ở các tòa Hạng A trong khi các tòa Hạng B vẫn ở mức cao.

Trong bối cảnh kinh tế trong nước không có động lực tăng trưởng mạnh, thị trường ngành cạnh tranh gay gắt, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc của công ty đã chủ động thực hiện các biện pháp cải thiện tình hình hoạt động kinh doanh theo chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2016 đưa ra. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty tăng 87,83% so với năm 2015, thu nhập từ các công ty liên kết ghi nhận hơn 1,6 tỷ đồng, khả quan hơn so với năm 2015, tập trung vào các dự án:

Trung tâm thương mại Grand Plaza, đầu tư xây dựng trường Hanoi Academy, cho thuê văn phòng tại tòa nhà Charmvit, Dự án Hồng Dương Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình. Năm 2016, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Giám đốc thực hiện các biện pháp đưa Trung tâm thương mại hoạt động trở lại. Công ty tiếp tục liên hệ với các đối tác như: Lotte, Win to win (Hàn Quốc), My Way, Viettel, ... để cho thuê các diện tích tại Grand Plaza. Công ty đã tìm được đối tác Hàn Quốc thuê lại toàn bộ hoạt động của Trung tâm thương mại, Trung tâm thương mại đã tái khởi động với mô hình kinh doanh nội thất, tiệc cưới, Food court.

**ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

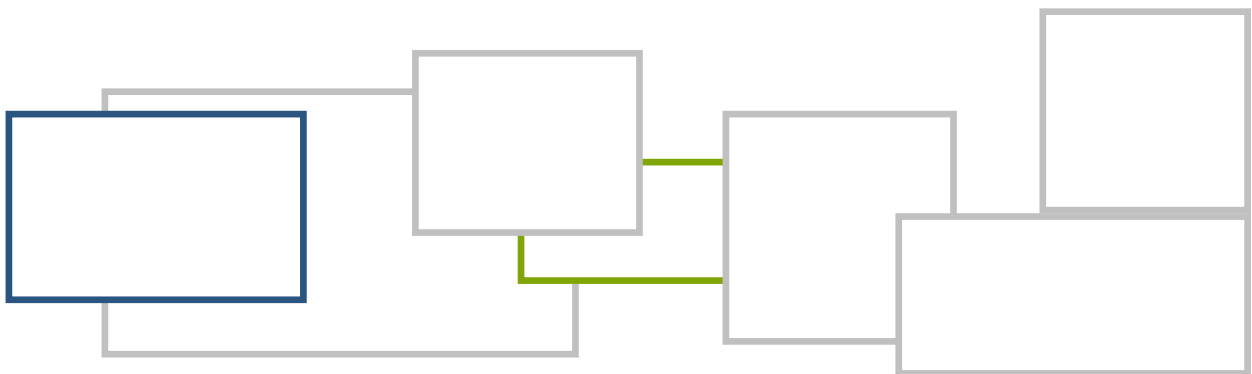
Diện tích văn phòng cho thuê tại tòa nhà Charmvit Tower tiếp tục được cho thuê và ưu tiên cho thuê dài hạn, tỷ lệ lấp đầy đạt 91%.

Về đầu tư Hanoi Academy. Đây là dự án giáo dục hiện đại. Trong các năm vừa qua, trường Hanoi Academy đạt kết quả kinh doanh khả quan, mức chia cổ tức ổn định 7 – 8%/năm. Dự án này do IDJ làm chủ đầu tư chính và hiện đang là mối quan tâm lớn của các nhà đầu tư nước ngoài vì vị trí đặc địa và lĩnh vực đầu tư giáo dục đã mang lại tỷ suất lợi nhuận vượt quá 60% đối với một số trường chất lượng quốc tế tại Việt Nam.

Về Dự án Hồng Dương Lương Sơn tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Dự án này đã có những tín hiệu tích cực khi trong năm qua đã có 1 số nhà đầu tư quan tâm đến việc tiếp tục dự án.

Năm 2016, Doanh thu thuần đạt 25,57 tỷ đồng, tăng 87,83% so với năm 2015, chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê trung tâm thương mại và văn phòng. Hoạt động tài chính mang lại doanh

thu 502,4 triệu đồng, doanh thu từ các công ty liên doanh liên kết đạt hơn 2,5 tỷ đồng. Tuy nhiên, do giá vốn cao (đạt 29,24 tỷ đồng, cao hơn 14,37% so với doanh thu thuần), dẫn tới lợi nhuận gộp, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty ghi nhận giá trị âm. Công ty phải ghi nhận khoản lỗ sau thuế là 6,3 tỷ đồng.



---

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD

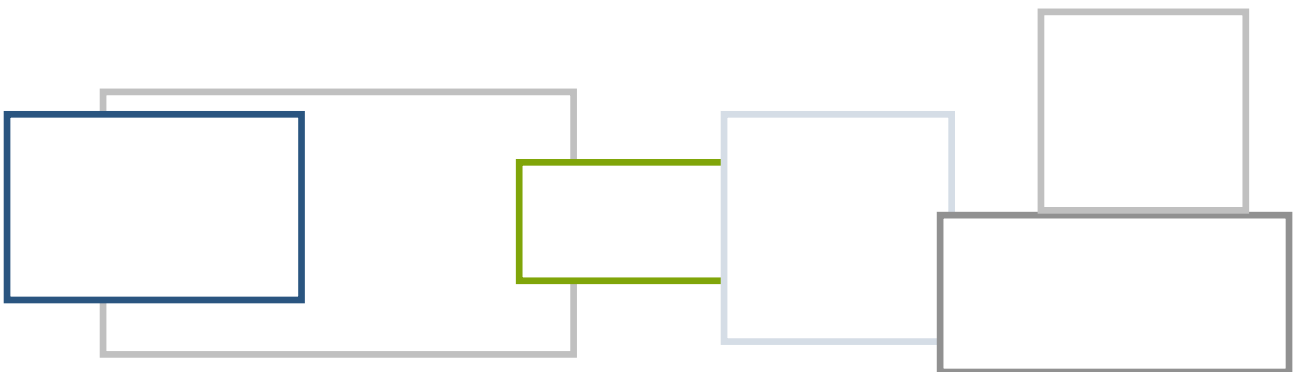
---

Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam hoạt động đầu tư trên nhiều lĩnh vực, ngành nghề đa dạng, địa bàn kinh doanh rộng, vì thế công tác quản lý rất phức tạp, đòi hỏi đội ngũ quản lý phải có trình độ chuyên môn cao, hiểu biết tại các lĩnh vực kinh doanh. Năm 2016, dù kết quả kinh doanh không được khả quan do nhiều nguyên nhân khách quan, các dự án đầu tư của Công ty bị đình trệ từ các năm trước nhưng Ban Tổng Giám đốc công ty đã tích cực thực hiện các biện pháp, từng bước tháo gỡ các khó khăn đặc thù tại các dự án mà công ty đang quản lý, đồng thời đẩy mạnh hoạt động tại các dự án mà công ty đang triển khai hiệu quả.

Năm 2016, Hội đồng quản trị đã đẩy mạnh công tác giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận quản lý nhằm thúc đẩy tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc tại các dự án đầu tư, tuân thủ theo đúng pháp luật và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị phối hợp với Ban kiểm soát của công ty thực hiện các công tác quản trị rủi ro, chuẩn hóa quy chế quản trị, đảm bảo giám sát thực thi các quy chế này trong suốt quá trình

hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị đánh giá rằng, trong năm 2016, Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm báo cáo, giải trình, công bố thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh một cách đầy đủ, minh bạch và đúng quy định của pháp luật cũng như Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Tuy còn chưa tháo gỡ hoàn toàn các khó khăn tại các dự án, đưa các dự án vào hoạt động bình thường, kết quả kinh doanh năm 2017 phải ghi nhận lỗ nhưng thực tế cho thấy Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện các chiến lược đúng hướng, cụ thể: khai thác triệt để diện tích Văn phòng Charmvit Tower, tỷ lệ lấp đầy đạt 91%, liên hệ với khách thuê tiềm năng để cho thuê toàn bộ Trung tâm thương mại Grand Plaza và cơ cấu lại một số danh mục đầu tư.

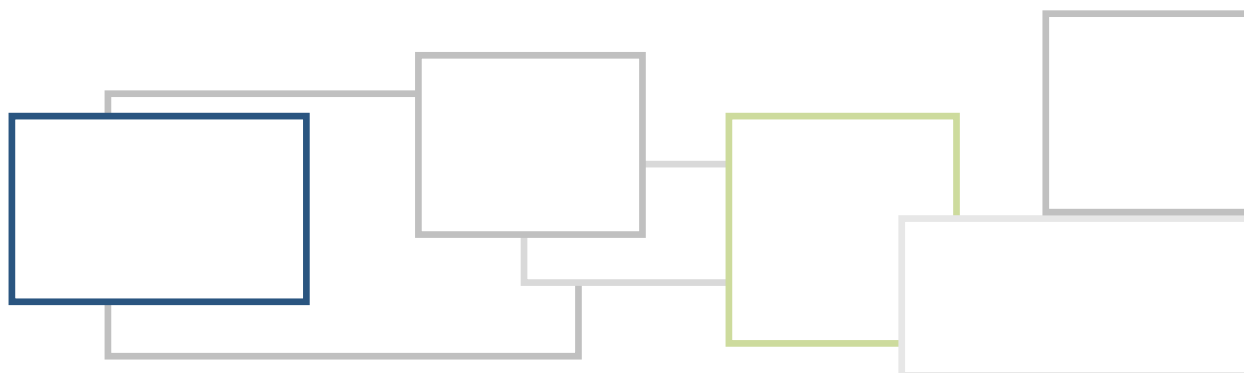


## Báo cáo của Hội đồng quản trị

### CÁC HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2016

Năm 2016, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành 08 Nghị quyết về các vấn đề sau đây:

1. Chấp thuận đơn từ nhiệm của thành viên Hội đồng Quản trị - ông Mai Trần Hưng;
2. Thay đổi người đại diện pháp luật;
3. Ủy quyền giao dịch vay vốn tại ngân hàng BIDV;
4. Thay đổi người đại diện phần vốn góp vào Công ty cổ phần TMDV và Đầu tư Việt Hàn;
5. Lựa chọn công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam là đơn vị kiểm toán BCTC năm 2016;
6. Cho thuê dài hạn diện tích văn phòng Charmvit

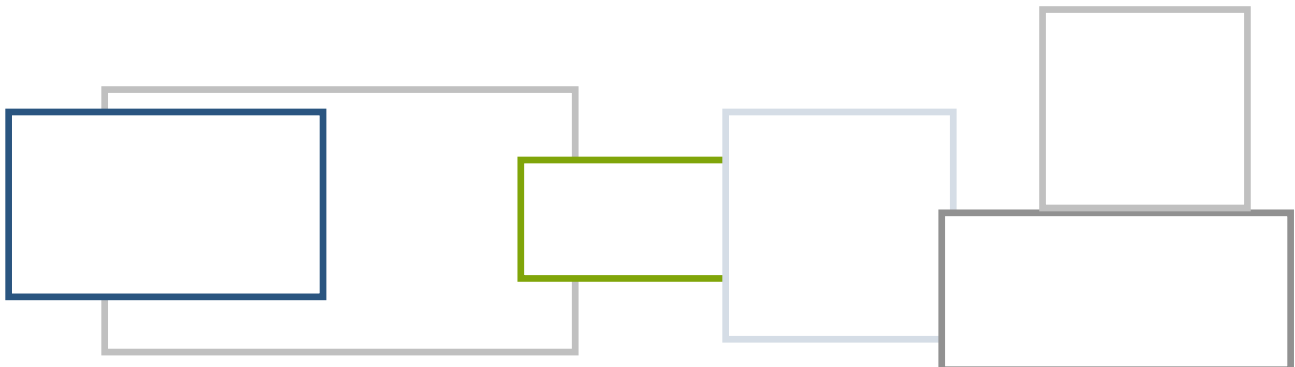


## KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2017

Theo dự báo, trong năm 2017, 2018, nguồn cung bất động sản thương mại bán lẻ mới sẽ tập trung chủ yếu ở khu vực phía Tây và nội thành. Thị trường Bất động sản văn phòng cho thuê dự kiến sẽ đón nhận 2 dự án mới tung ra thị trường trong Quý 1 năm 2017, cung cấp khoảng 70.000 m<sup>2</sup>. Theo ghi nhận của Công thông tin Đăng ký Doanh nghiệp Quốc Gia, trong năm 2016, Hà Nội có hơn 22.000 doanh nghiệp đăng ký mới, tăng 19% so với năm 2015, đồng thời các doanh nghiệp khác trong nước mở rộng quy mô kinh doanh và các công ty nước ngoài gia nhập thị trường, đây là nguồn cầu diện tích thuê văn phòng và sẽ là động lực giúp thị trường ngách này tăng trưởng trong năm 2017, giá thuê văn phòng được dự báo tăng khoảng 4% trong năm 2017.

Tựu chung lại, năm 2017, tình hình kinh tế Thế

giới vẫn có nhiều rủi ro chưa thể giải quyết trong ngắn hạn, kinh tế trong nước dự báo tăng trưởng không cao hơn năm trước, thị trường bất động sản thương mại và cho thuê văn phòng gia tăng áp lực cạnh tranh; tuy nhiên vẫn có những điểm sáng tích cực như Chính phủ đẩy mạnh cải cách thể chế, tạo môi trường đầu tư công khai, minh bạch, hấp dẫn, giá hàng hóa phục hồi, nhu cầu sử dụng bất động sản thương mại và văn phòng tăng. Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị định hướng như sau:



KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2017

1

Tiếp tục tìm kiếm khách hàng, cho thuê các diện tích còn lại tại Trung tâm thương mại Grand Plaza;

Nâng cao tỷ lệ lấp đầy, ưu tiên cho thuê dài hạn các diện tích văn phòng tại Tòa nhà Charmvit Tower;

2

3

Tiếp tục duy trì đầu tư tại Hanoi Academy, thực hiện các biện pháp hỗ trợ công ty liên kết để gia tăng chất lượng giảng dạy, số lượng học sinh theo học;

Thực hiện các biện pháp giải quyết vướng mắc tồn đọng tại Dự án Hồng Dương Lương Sơn;

4

5

Nghiên cứu, cơ cấu lại các khoản đầu tư của Công ty;

Xây dựng chiến lược nhân sự hiệu quả;

6

7

Duy trì điều hành, giám sát theo quy chế quản trị.



### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2016

#### Báo cáo tổng quát hoạt động kinh doanh

Năm 2016, nền kinh tế Việt Nam đã trải qua nhiều biến động, tốc độ tăng trưởng GDP không đạt chỉ tiêu đề ra, các ngành nông – lâm – thủy sản gặp nhiều khó khăn do tác động của thiên tai và thảm họa môi trường, ngành khai khoáng gặp nhiều khó khăn, các doanh nghiệp khai khoáng trì trệ làm ảnh hưởng tiêu cực đến bức tranh chung của nền Kinh tế.

Trong bối cảnh kinh tế trong nước không có động lực tăng trưởng mạnh, Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc của công ty đã chủ động thực hiện các biện pháp cải thiện tình hình hoạt động kinh doanh theo chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2016 đưa ra, nhờ đó, kết quả doanh thu cung cấp dịch vụ của công ty năm 2016 đã cải thiện tích cực so với năm 2015. Các điểm nhấn trong hoạt động đầu tư của IDJ bao gồm: Trung tâm thương mại Grand Plaza, đầu tư xây dựng trường Hanoi Academy, cho thuê văn phòng tại tòa nhà Charmvit, Dự án Hồng Dương Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình.

Năm 2016, Ban lãnh đạo Công ty đã liên hệ với nhiều đối tác trong và ngoài nước để cho thuê một phần hoặc toàn bộ Grand Plaza như: Lotte, Win to win (Hàn Quốc), My Way, Viettel, ...

Ban lãnh đạo IDJ đã thực hiện các biện pháp liên kết nhà đầu tư Grand Plaza để cùng chia sẻ khó khăn và đưa Grand Plaza hoạt động trở lại. Với nỗ lực đó, Công ty đã tìm được đối tác Hàn Quốc thuê lại toàn bộ hoạt động của Trung tâm thương mại, Trung tâm thương mại đã tái khởi

động với mô hình kinh doanh nội thất, tiệc cưới, Food court.

Bên cạnh hạng mục đầu tư Trung tâm thương mại, hạng mục đầu tư diện tích văn phòng tòa nhà Charmvit bao gồm cho thuê ngắn hạn và dài hạn các diện tích sở hữu đã cung cấp dòng tiền ổn định. Để tạo dòng tiền luân chuyển, nắm bắt các cơ hội đầu tư mới. Trong năm 2016, Công ty đã tiến hành ký kết hợp đồng với các đối tác cho thuê dài hạn một diện tích văn phòng. Hiện tại, Công ty đã cho thuê 91% diện tích văn phòng tại Charmvit.

IDJ tiếp tục tham gia góp vốn đầu tư xây dựng trường Hanoi Academy. Đây là dự án thuộc lĩnh vực giáo dục, được đầu tư bài bản và được các chuyên gia đánh giá là có quy mô và khả năng tạo lợi nhuận ổn định trong thời gian dài. Trong các năm vừa qua, trường Hanoi Academy đạt kết quả kinh doanh khả quan, mức cổ tức năm 2015 chia trong năm 2016 là 6%.

Về Dự án Hồng Dương Lương Sơn tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, cách Hà Nội khoảng một giờ đi xa ô tô theo hướng đại lộ Thăng Long hoặc quốc lộ 6. Năm 2016, đã có một số nhà đầu tư cả trong và ngoài nước quan tâm đến việc tiếp tục phát triển dự án này đến thăm và làm việc với Làng văn hóa Việt Mường. Đây là tín hiệu rất tích cực tạo tiền đề cho việc tái khởi động và phát triển dự án trong các năm sắp tới.

### KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

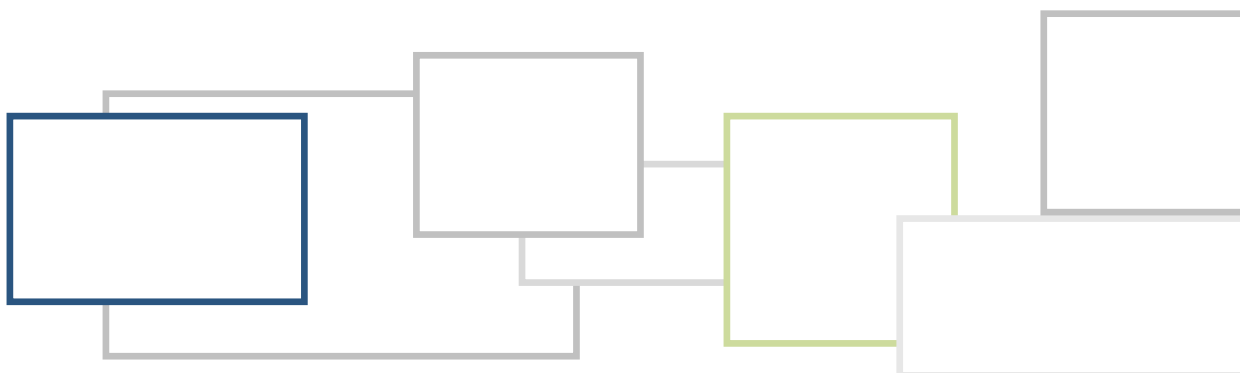
#### Kế hoạch triển khai hoạt động kinh doanh năm 2017

Trong năm 2017, Ban tổng giám đốc đã đề ra kế hoạch hoạt động kinh doanh trên cơ sở duy trì các hoạt động kinh doanh năm 2016 và tiếp tục giải quyết các vướng mắc trong các dự án đầu tư hiện tại để đẩy mạnh hiệu quả kinh doanh. Hoạt động của Công ty tập trung chủ yếu vào các hoạt động sau:

1. Thực hiện tìm kiếm đối tác và cho thuê dài hạn các diện tích văn phòng tại tòa nhà Văn phòng Charmvit Tower, giải phóng vốn bị ứ đọng đồng thời tạo ra sự chủ động trong kinh doanh.
2. Trong năm 2017, một phần Trung tâm thương mại đã tái khởi động. Nhiệm vụ đặt ra cho Ban lãnh đạo của IDJ là phối hợp với đơn vị thuê đảm bảo việc vận hành Trung tâm thương mại hiệu quả.
3. Trường Hanoi Academy là danh mục đầu tư hiệu quả nhất so với các danh mục đầu tư dài hạn của Công ty. Tuy nhiên, hiện tại, số

lượng học sinh đang theo học tại trường còn thấp so với khả năng đào tạo, do vậy, Công ty sẽ luôn hỗ trợ thường xuyên trên mọi phương diện cho nhà trường trong việc quảng bá hình ảnh để giúp cho công tác tuyển sinh đạt được hiệu quả cao nhất.

4. Làng văn hóa Việt – Mường sau khi vận hành hoạt động trở lại thì đã có nhiều nhà đầu tư trong nước và Quốc tế đến thăm quan dự án này. Nhiều đối tác cũng đã đề cập đến việc xin chuyển nhượng hoặc kết hợp cùng đầu tư để phát triển dự án. IDJ vẫn sẽ làm việc sát sao với các Nhà đầu tư này cũng như liên tục mở rộng kênh thông tin để tiếp cận được tới các đối tác có tiềm lực kinh tế lớn, có kinh nghiệm trong ngành để mời chuyển nhượng dự án hoặc phối hợp tiếp tục đầu tư.



## CÁC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH 2017

### Doanh thu dự kiến 2017

STT	Nội dung	Doanh thu (đồng)
1	Doanh thu cho thuê văn phòng ngắn hạn và dài hạn	16.691.372.040
2	Doanh thu cho thuê diện tích Trung tâm thương mại	19.650.828.328
3	Doanh thu cho thuê tầng hầm	872.727.273
4	Doanh thu khác từ hoạt động xây lắp	278.527.000.000
5	Cổ tức ghi nhận từ việc góp vốn trường Hanoi Academy	1.600.000.000
<b>Tổng</b>		<b>317.341.927.641</b>

### Chi Phí dự kiến 2017

STT	Nội dung	Chi phí (đồng)
1	Giá vốn (bất động sản đầu tư)	33.493.434.877
2	Giá vốn hoạt động xây lắp	264.600.650.000
3	Chi phí lương	2.455.000.000
4	Chi phí bán hàng	250.000.000
5	Chi phí khác	650.000.000
<b>Tổng</b>		<b>301.449.084.877</b>

### Lợi nhuận dự kiến 2017

**Lợi nhuận trước thuế = Doanh thu thuần – Chi phí = 15.892.842.764 (đồng)**

### Tình hình chấp hành điều lệ, nghị quyết ĐHCĐ năm 2016

Năm 2016, Ban kiểm soát thấy rằng việc thực hiện Điều lệ Công ty, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên, Nghị quyết của hội đồng quản trị có nhiều tiến bộ hơn so với trước đây. Cụ thể:

1. Các hoạt động của Hội đồng quản trị bám sát quy định của Điều lệ Công ty hơn trước. Bản thân từng thành viên HĐQT nhận thức trách nhiệm của mình cụ thể hơn. Các cuộc họp được tổ chức thường xuyên, dân chủ bàn bạc hơn và ý kiến thống nhất đều được ban hành Nghị quyết để chỉ đạo thực hiện.
2. Nghị quyết của Đại hội cổ đông năm 2016 về các vấn đề cụ thể đã được Công ty tổ chức thực hiện như sau:
  - ◆ Đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 là Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam, thành viên hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.
  - ◆ Thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2016 ở mức điều chỉnh theo đúng tờ trình Đại hội đồng cổ đông.

Trong năm 2016, thông qua hoạt động giám sát của mình, Ban kiểm soát cho rằng Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, các hoạt động của Công ty đã diễn ra theo đúng chủ trương, trên nguyên tắc an toàn vốn và tuân thủ

Pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Nghị quyết Đại hội Cổ đông và Hội đồng Quản trị. Tuy nhiên, do tình hình kinh tế thế giới cũng như kinh tế Việt Nam khó khăn, thị trường bất động sản thương mại và bất động sản văn phòng cạnh tranh gay gắt, đồng thời các vướng mắc còn tồn đọng từ các năm trước tại các dự án mà công ty triển khai nên một số chỉ tiêu tài chính không đạt kế hoạch đề ra, kết quả kinh doanh không khả quan.

Kết thúc năm tài chính 2016, Doanh thu thuần của Công ty đạt 25,57 tỷ đồng, đạt 104,35% so với kế hoạch, tuy nhiên lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế ghi nhận giá trị âm hơn 6 tỷ đồng, không đạt kế hoạch đề ra.

### Kiểm tra báo cáo tài chính năm 2016

Thực hiện nhiệm vụ giám sát việc tuân thủ chế độ tài chính – kế toán của công ty, đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động hạch toán, kế toán, đảm bảo an toàn tài chính, Ban kiểm soát đã thực hiện các công việc sau:

1. Xem xét báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất hàng quý, 6 tháng, năm trước khi Công ty báo cáo cho các cơ quan quản lý nhà nước trong lĩnh vực chứng khoán.
2. Thường xuyên đối thoại với đơn vị Kiểm toán độc lập – Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam về kết quả kiểm toán và các vấn đề cần lưu ý trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

Ban kiểm soát đã nhận được Báo cáo tài chính hợp nhất 2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam, trên cơ sở kiểm tra số liệu và giải trình chi tiết của bộ phận kế toán, Ban kiểm soát có các ý kiến như sau:

1. Báo cáo tài chính năm 2016 đã được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.
2. Số liệu trong Báo cáo tài chính năm 2016 đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.
3. Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập đầy đủ, kịp thời các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng, đáp ứng các quy định liên quan và nhu cầu của nhà đầu tư.

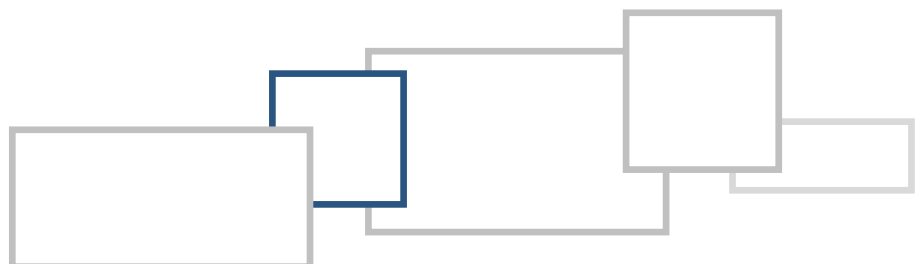
### **Kế hoạch hoạt động năm 2017**

Trong năm 2017, Ban kiểm soát tiếp tục thực hiện các nhiệm vụ theo Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định, bao gồm kiểm soát hoạt động kinh doanh, quản trị, điều hành, tài chính – kế toán. Các nhiệm vụ cụ thể như sau:

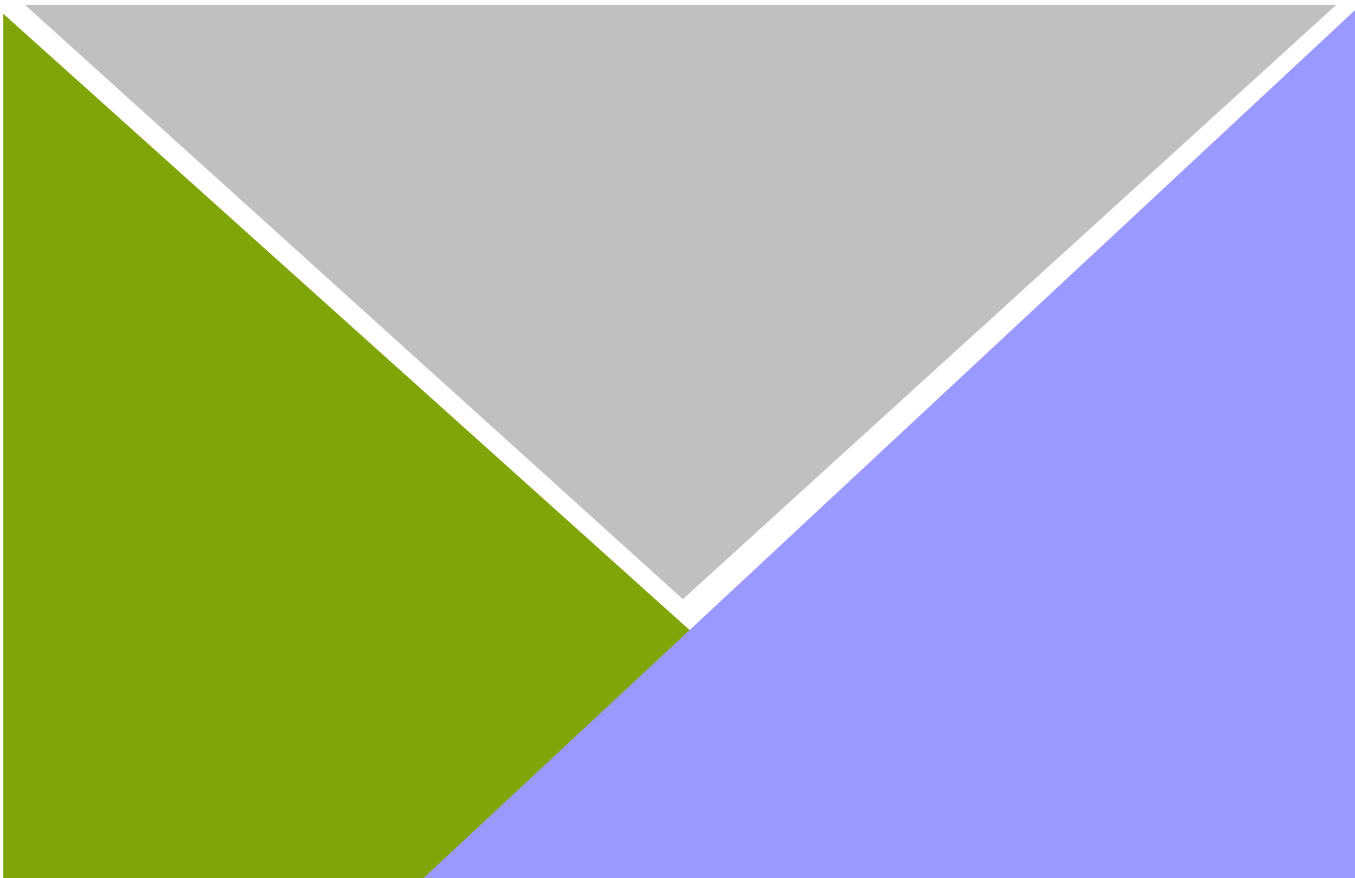
1. Thực hiện nhiệm vụ kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành, quản lý của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và cẩn trọng trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Công ty, xem xét các kế hoạch, báo cáo về

tình hình kinh doanh của Công ty và các phương án phát triển, các quy định về quản lý các quỹ tài chính tập trung, các quy chế về quản lý lao động, chế độ tiền lương, thưởng, các chế độ liên quan đến Công ty và tập thể người lao động;

2. Kiểm tra sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu khác của Công ty khi thấy cần thiết hoặc định kỳ;
3. Kiểm tra, thẩm định báo cáo tài chính riêng và hợp nhất hàng quý, 6 tháng, năm của Công ty;
4. Tiếp tục hoàn thiện quy trình kiểm soát nội bộ;
5. Tiếp tục duy trì phối hợp chặt chẽ với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc của Công ty và Công ty liên kết;
6. Tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị.
7. Định kỳ hàng tháng, quý, Ban kiểm soát làm việc chính thức với các bộ phận liên quan của Công ty, báo cáo trước Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty và yêu cầu các phòng chức năng chuẩn bị số liệu, hồ sơ trước ít nhất 1 tuần. Nếu có dấu hiệu vi phạm chế độ và điều lệ công ty thì ban kiểm soát sẽ tiến hành làm việc kịp thời để có báo cáo Đại hội cổ đông.



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN



## Báo cáo của ban Tổng giám đốc

### BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (gọi tắt là “Công ty”) hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007, thay đổi lần thứ 11 ngày 19/06/2015 về việc chuyển đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ thành Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593 ngày 19/06/2015 là 326.000.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi sáu tỷ đồng).

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội. Mã cổ phiếu: IDJ. Cổ phiếu của Công ty đã bị vào diện cảnh báo từ ngày 05/4/2016 do lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2015 dương, lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31/12/2015 âm tại BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.

Trụ sở chính của Công ty tại Tầng 16, tòa nhà văn phòng Charmvit Tower, 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

<b>Hội đồng Quản trị</b>	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Chủ tịch
	Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên
	Ông Trần Vũ Phương	Thành viên
	Ông Đàm Đại Thắng	Thành viên
	Ông Trần Việt Phương	Thành viên

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

<b>Ban Tổng Giám đốc</b>	Ông Nguyễn Trung Phương	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 29/4/2016
	Ông Nguyễn Hoàng Linh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29/4/2016

#### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

## Báo cáo của ban Tổng giám đốc

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất để Báo cáo tài chính hợp nhất không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất được lập phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



**Nguyễn Hoàng Linh**  
**Tổng Giám đốc**

*Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2017*



## Báo cáo kiểm toán độc lập

### **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016  
của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

**Kính gửi:** **Các cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, được lập ngày 28/3/2017 từ trang 06 đến trang 28 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2016, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

#### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ Chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## Báo cáo kiểm toán độc lập

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



**Đình Văn Thắng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2015-137-1

Giấy Ủy quyền số: 16/2015/UQ-CPA VIETNAM ngày 05/10/2015 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.**

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2017

**Nguyễn Thị Mai Hoa**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2326-2015-137-1

## Báo cáo tài chính hợp nhất

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31/12/2016

Mẫu số B 01 - DN

	MS	31/12/2016 (VND)	01/01/2016 (VND)
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>30.273.230.034</b>	<b>18.234.694.869</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>3.420.910.558</b>	<b>5.833.765.198</b>
Tiền	111	920.910.558	1.833.765.198
Các khoản tương đương tiền	112	2.500.000.000	4.000.000.000
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>8.088.000.000</b>	<b>5.800.000.000</b>
Chứng khoán kinh doanh	121	4.000.000.000	4.000.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	4.088.000.000	1.800.000.000
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>18.262.527.494</b>	<b>6.147.319.177</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	9.363.465.940	9.007.689.979
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	1.794.455.717	411.387.718
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	10.192.666.667	-
Phải thu ngắn hạn khác	136	10.770.397.667	10.586.699.977
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(13.858.458.497)	(13.858.458.497)
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9.768.945</b>	<b>-</b>
Hàng tồn kho	141	9.768.945	-
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>492.023.037</b>	<b>453.610.494</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	45.734.700	10.449.989
Thuế GTGT được khấu trừ	152	445.711.053	443.137.766
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	577.284	22.739

## Báo cáo tài chính hợp nhất

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp)

Tại ngày 31/12/2016

Mẫu số B 01 - DN/HN

	MS	31/12/2016 (VNĐ)	01/01/2016(VNĐ)
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>246.577.390.295</b>	<b>259.104.512.943</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>958.801.653</b>	<b>308.680.000</b>
Phải thu dài hạn khác	216	958.801.653	308.680.000
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>19.741.234.105</b>	<b>20.105.274.865</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	3.284.737.765	3.472.437.061
<i>Nguyên giá</i>	<i>222</i>	<i>5.408.227.127</i>	<i>5.408.227.127</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>223</i>	<i>(2.123.489.362)</i>	<i>(1.935.790.066)</i>
Tài sản cố định vô hình	227	16.456.496.340	16.632.837.804
<i>Nguyên giá</i>	<i>228</i>	<i>16.897.350.000</i>	<i>16.897.350.000</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>229</i>	<i>(440.853.660)</i>	<i>(264.512.196)</i>
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>143.112.251.181</b>	<b>156.065.255.995</b>
<i>Nguyên giá</i>	<i>231</i>	<i>165.510.714.250</i>	<i>176.145.492.168</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>232</i>	<i>(22.398.463.069)</i>	<i>(20.080.236.173)</i>
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>66.883.275.748</b>	<b>65.630.998.316</b>
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	61.883.275.748	61.630.998.316
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.000.000.000	4.000.000.000
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>15.881.827.608</b>	<b>16.994.303.767</b>
Chi phí trả trước dài hạn	261	6.942.983.164	6.823.459.323
Lợi thế thương mại	269	8.938.844.444	10.170.844.444
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>	<b>276.850.620.329</b>	<b>277.339.207.812</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp)**

Tại ngày 31/12/2016

Mẫu số B 01 - DN/HN

	MS	31/12/2016 (VND)	01/01/2016 (VND)
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>9.474.264.103</b>	<b>3.047.832.000</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>5.873.837.396</b>	<b>2.290.611.347</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	311	131.305.663	95.062.359
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2.266.621.030	513.362
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	617.180.001	538.755.605
Phải trả người lao động	314	213.708.865	144.764.999
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	1.051.018.526	407.286.398
Phải trả ngắn hạn khác	319	941.217.687	430.315.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	652.785.624	673.913.624
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>3.600.426.707</b>	<b>757.220.653</b>
Phải trả dài hạn khác	337	3.600.426.707	757.220.653
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU(400 = 410+430)</b>	<b>400</b>	<b>267.376.356.226</b>	<b>274.291.375.812</b>
Vốn chủ sở hữu	410	267.376.356.226	274.291.375.812
Vốn góp của chủ sở hữu	411	326.000.000.000	326.000.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411 a	326.000.000.000	326.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412	1.523.000.000	1.523.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(60.164.442.927)	(53.249.931.018)
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421 a	(53.835.256.456)	(52.746.800.219)
LNST chưa phân phối kỳ này	421 b	(6.329.186.471)	(503.130.799)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	17.799.153	18.306.830
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>	<b>276.850.620.329</b>	<b>277.339.207.812</b>

Người lập



Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2017

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 02 - DN/HN

Chi tiêu	MS	Năm 2016 (VND)	Năm 2015 (VND)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.567.521.335	17.162.693.651
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	3.550.800.000
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)</b>	<b>10</b>	<b>25.567.521.335</b>	<b>13.611.893.651</b>
Giá vốn hàng bán	11	29.242.007.698	13.372.380.388
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>	<b>(3.674.486.363)</b>	<b>239.513.263</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	502.373.276	5.686.732.061
Chi phí tài chính	22	51.964.553	90.985.433
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	51.964.553	90.985.433
Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24	2.512.202.870	(597.684.615)
Chi phí bán hàng	25	1.352.996.946	89.793.918
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.123.306.604	5.105.004.474
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>	<b>(6.188.178.320)</b>	<b>42.776.884</b>
Thu nhập khác	31	131.266.836	345.174.241
Chi phí khác	32	272.782.664	347.173.975
<b>Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>(141.515.828)</b>	<b>(1.999.734)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>	<b>(6.329.694.148)</b>	<b>40.777.150</b>
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	-	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)</b>	<b>60</b>	<b>(6.329.694.148)</b>	<b>40.777.150</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61	(6.329.186.471)	41.269.844
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	(507.677)	(492.694)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(194,16)	1,25
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		

Người lập

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2017

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Linh

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN/HN

STT	Chỉ tiêu	MS	Năm 2016 (VNĐ)	Năm 2015 (VNĐ)
<b>I</b>	<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(6.329.186.471)</b>	<b>(40.777.150)</b>
<b>2</b>	<b>Điều chỉnh cho các khoản</b>			
-	<b>Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư</b>	<b>02</b>	<b>4.093.945.128</b>	<b>4.236.428.223</b>
-	Các khoản dự phòng	03	-	1.553.634.474
-	<i>Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư</i>	<i>05</i>	<i>309.864.451</i>	<i>(9.444.758.334)</i>
-	<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>06</i>	<i>51.964.553</i>	<i>90.985.433</i>
-	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	(73.070.214)
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>(1.873.412.339)</b>	<b>(3.596.003.268)</b>
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(2.575.791.135)	(3.679.809.204)
-	Tăng giảm hàng tồn kho	10	(9.768.945)	-
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11	6.425.924.426	(960.707.935)
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.077.191.448	618.934.150
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	(4.000.000.000)
-	Tiền lãi vay đã trả	14	(51.964.553)	(90.985.433)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(434.671.875)
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(544.400.642)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>2.992.178.902</b>	<b>(12.687.644.207)</b>

## Bảng cân đối kế toán hợp nhất

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016

Mẫu số B 03 - DN/HN

STT	Chi tiêu	MS	Năm 2016 (VNĐ)	Năm 2015 (VNĐ)
<b>II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	8.410.862.719	11.517.900.000
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(39.288.000.000)	(15.000.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	27.000.000.000	31.500.000.000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(1.837.602.870)	(12.000.000.000)
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	309.706.609	1.686.732.061
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>30</b>	<b>(5.405.033.542)</b>	<b>17.704.632.061</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3	Tiền thu từ đi vay	33	26.517.330.354	-
4	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(26.517.330.354)	(3.233.935.511)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>40</b>	<b>-</b>	<b>(3.233.935.511)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>		<b>50</b>	<b>(2.412.854.640)</b>	<b>1.783.052.343</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>60</b>	<b>5.833.765.198</b>	<b>4.050.712.855</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>		<b>61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)</b>		<b>70</b>	<b>3.420.910.558</b>	<b>5.833.765.198</b>

Người lập

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lã Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2017

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Linh



## Lời kết

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2016 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Chúng tôi cam đoan những thông tin trên đây là chính xác, phản ánh chân thực tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Xin chân thành cảm ơn Quý cổ đông, các đối tác đã đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian vừa qua. Kính chúc Quý cổ đông, Quý đối tác sức khỏe, thành công.

Trân trọng./.

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN HOÀNG LINH**

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

**Website:** [www.idji.vn](http://www.idji.vn)

**Mobile:** (+844) 3555 8999

**Fax:** (+844) 3555 8990

**Add:** 16 Floor, Charmvit Tower, 117 Tran Duy Hung Str.,  
Trung Hoa ward, Cau Giay District, Ha Noi City, Viet Nam.