

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2017

Hà Nội, tháng 04 năm 2018



*Khởi dựng niềm tin,  
Xây dựng giá trị!*

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

### **IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

- **Add:** 16 Floor, Charmvit Tower, 117 Tran Duy Hung Street, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi City, Viet Nam.
- **Mobile:** (024) 3555 8999
- **Fax:** (024) 3555 8990
- **Email:** [contact@idjf.vn](mailto:contact@idjf.vn)

# MỤC LỤC

	Trang
<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

	Trang
<b>CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT</b>	<b>18</b>
- Công ty con	19
- Công ty liên kết	20

	Trang
<b>ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN</b>	<b>22</b>
- Đánh giá Thị trường	23
- Định hướng phát triển	24

	Trang
<b>QUẢN TRỊ RỦI RO</b>	<b>22</b>
- Rủi ro Kinh tế	27
- Rủi ro pháp luật	28
- Rủi ro khác	28

	Trang
<b>HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ</b>	<b>44</b>
- Báo cáo HDQT	44
- Báo cáo Ban TGD	50
- Báo cáo BKS	55

	Trang
<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>	<b>29</b>
- Tình hình Hoạt động kinh doanh	30
- Tổ chức, nhân sự	36
- Lao động, chính sách lao động	37
- Tình hình tài chính	38
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi VĐT của CSH	42

	Trang
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN</b>	<b>62</b>

**Thông điệp từ**

**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 2017 chứng kiến nhiều biến động tích cực hơn so với năm 2016.

Quy mô nền kinh tế năm 2017 theo giá hiện hành đạt trên 5 triệu tỷ đồng, trong đó khu vực công nghiệp - xây dựng và dịch vụ tiếp tục là thành phần chủ lực, đóng góp 74% vào quy mô nền kinh tế. GDP đầu người năm 2017 đạt 53,5 triệu đồng/năm (2.385 USD), tăng 170 USD so với 2016.

Trong sự khó khăn chung của kinh tế thế giới, năm 2017, nền kinh tế Việt Nam cũng đã có nhiều biến động tích cực. Năm 2017 tăng trưởng kinh tế đạt 6,81%, vượt chỉ tiêu 6,7% do Quốc hội đề ra, và là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm qua, theo số liệu mới công bố của Tổng cục thống kê. Đặc biệt, nền kinh tế trong hai quý cuối năm đều ghi nhận mức tăng trưởng trên 7%.

Năm 2017, 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, nhà hàng, khu văn phòng. 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%. 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 2018, 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 2018 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 04 năm 2018.

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 06/05/2016
	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	024 3555 8999
	SỐ FAX	024 3555 8990
	WEBSITE	<a href="http://www.idji.vn">www.idji.vn</a>
	EMAIL	<a href="mailto:contact@idjf.vn">contact@idjf.vn</a>
	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.



15/03/2007

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 07/2007

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.

05/01/2009

09/09/2009

05/06/2010

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

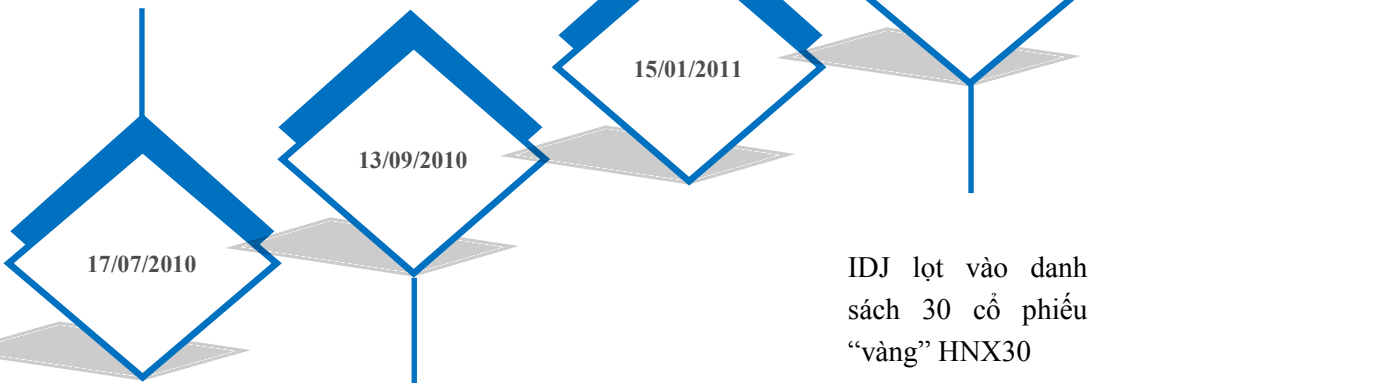


IDJ Investment thay mặt tập đoàn IDJ nhận giải thưởng Doanh nghiệp công nghệ, sáng tạo và chất lượng (The New Era Award For The Technology, Innovation & Quality) do Hiệp hội Quản trị OMAC Paris, Pháp trao tặng.



Khai trương Trung tâm thương mại Grand Plaza

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



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

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



### 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
- ◆ Trường liên cấp Hanoi Academy
- ◆ Việt Mường Resort
- ◆ Tổ hợp tòa nhà khách sạn Royal Park Bắc Ninh
- ◆ Khu đô thị Royal Park Huế - Thành phố xanh giữa lòng miền Trung
- ◆ Dự án xử lý rác thải tại An Giang







⇒ **TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI GRAND PLAZA**

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

Hoạt động chính: Siêu thị nội thất, nhà hàng Hàn Quốc, tổ hợp văn phòng, sân golf ảo, ...

⇒ **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 ngắn hạn và dài hạn

⇒ **TRƯỜNG SONG NGỮ HANOI ACADEMY**

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

Hoạt động chính: Giáo dục, đào tạo

⇒ **KHU DU LỊCH SINH THÁI LƯƠNG SƠN - HÒA BÌNH**

Địa chỉ: Huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Hoạt động chính: Du lịch, nghỉ dưỡng

⇒ **DỰ ÁN ROYAL PAK BẮC NINH**

Địa chỉ: Đường Kinh Dương Vương, TP. Bắc Ninh

Hoạt động chính: Căn hộ Condotel

⇒ **DỰ ÁN ROYAL PAK HUẾ**

Địa chỉ: Khu đô thị mới An Vân Dương, TP. Huế

Hoạt động chính: Căn hộ Shophouse, Nhà liền kề,...

## Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi



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

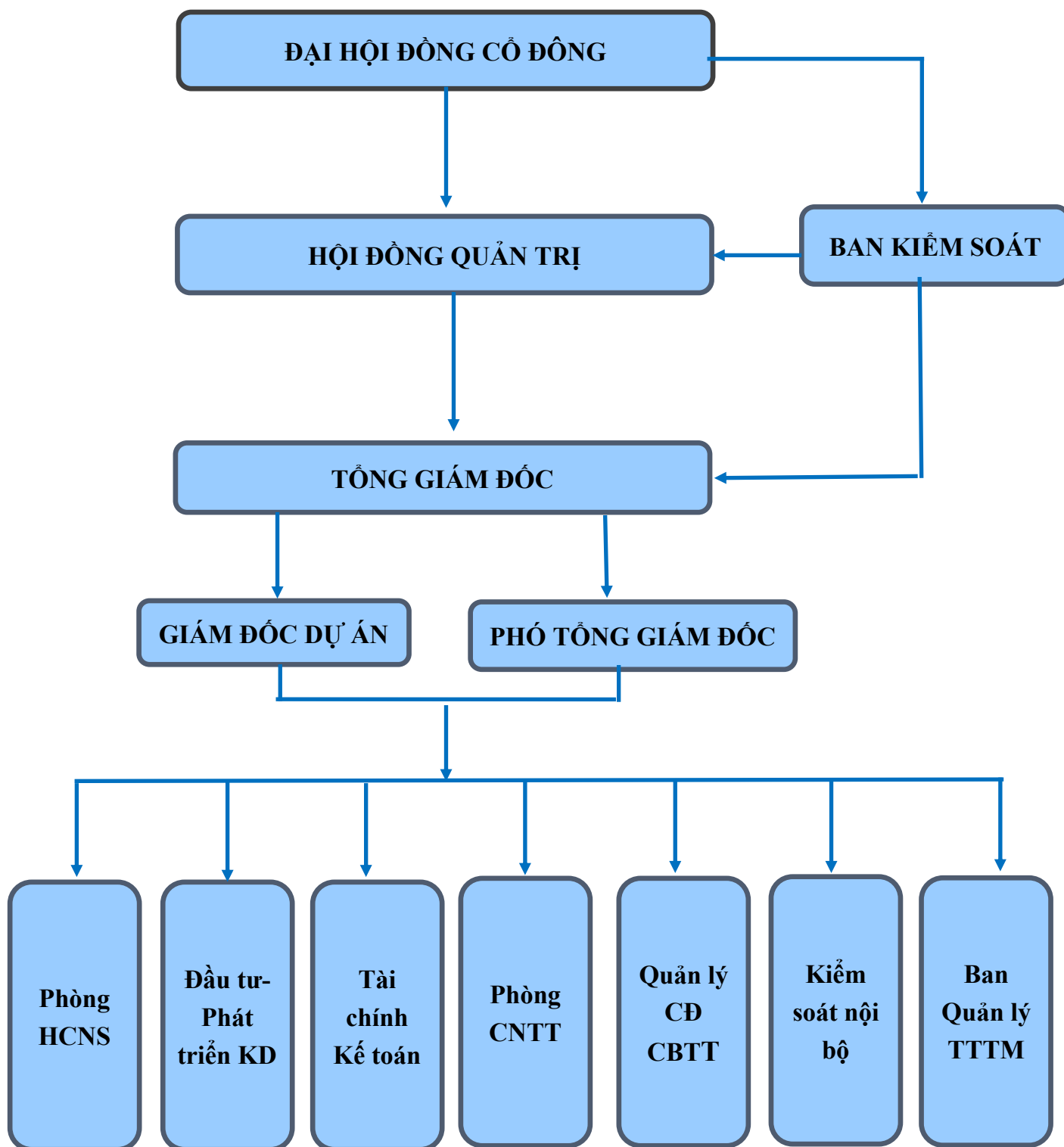
- ◆ Đầu tư vào các cơ hội tăng trưởng, đa dạng.
- ◆ Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ chuyên nghiệp, hoàn hảo.
- ◆ Phát triển nguồn nhân lực chuyên nghiệp thông qua việc xây dựng một môi trường làm việc năng động với cơ hội phát triển cho từng cá nhân.



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 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



**Mr. Nguyễn Đỗ Lăng**  
Thành viên HĐQT



**Mr. Trần Vũ Phương**  
Thành viên HĐQT  
(Từ nhiệm ngày 16/11/2017)



**Mr. Đàm Đại Thắng**  
Thành viên HĐQT  
(Từ nhiệm ngày 16/11/2017)



**Mr. Trần Việt Phương**  
Thành viên HĐQT

## 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

## BAN GIÁM ĐỐC



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



**Mr. Nguyễn Đức Quân**  
Giám đốc dự án



**Mr. Đinh Quốc Đức**  
Phó Tổng Giám đốc



**Mr. Nguyễn Ngọc Thăng**  
Phó Tổng Giám đốc

## Giới thiệu các bộ phận công ty

*Các phòng ban trong công ty bao gồm: Phòng Hành chính nhân sự, Phòng Kinh doanh, Phòng tài chính kế toán, Phòng CNTT, Phòng quản lý cổ đông, Phòng Kiểm soát nội bộ & Ban quản lý TTTM.*

*Mỗi phòng ban đều chịu trách nhiệm thực hiện nghiêm túc các chính sách của công ty đề ra, làm việc dựa trên tinh thần cống hiến hết mình vì công việc*

### PHÒNG HÀNH CHÍNH - NHÂN SỰ



**Mr. Lục Thanh Tùng**  
Trưởng phòng hành chính - nhân sự



**Ms. Lưu Thu Hằng**  
Chuyên viên hành chính



**Ms. Vũ Thanh Huyền**  
Chuyên viên Nhân sự

### PHÒNG KINH DOANH



**Ms. Phạm Thúy Quỳnh**  
Sales Admin



**Mr. Đinh Ngọc Hường**  
Chuyên viên kinh doanh



**Mr. Nguyễn Trọng Thành**  
Chuyên viên kinh doanh

## PHÒNG TÀI CHÍNH - KẾ TOÁN



**Mrs. Lê Thị Quy**  
Kế toán trưởng



**Mrs. Lê Thị Hồng Hạnh**  
Phó phòng kế toán



**Ms. Phạm Thúy Quỳnh**  
Chuyên viên kế toán

## PHÒNG CÔNG NGHỆ THÔNG TIN



**Mr. Cao Anh Chiến**  
Trưởng Phòng IT



**Mr. Nguyễn Văn Hào**  
Phó phòng IT



**Mr. Hồ Sỹ Quyết**  
Chuyên viên IT

## Giới thiệu các bộ phận công ty

### PHÒNG QUẢN LÝ CỔ ĐÔNG - CBTT



**Ms. Phạm Thị Đức Việt**  
Trưởng phòng QLCD



**Ms. Vũ Thị Vân**  
Chuyên viên QLCD



**Ms. Hòa Thị Hòe**  
Chuyên viên QLCD

### PHÒNG KIỂM SOÁT NỘI BỘ



**Mrs. Phạm Hoài Phương**  
Trưởng phòng KSNB



**Ms. Phạm Thị Tươi**  
Chuyên viên KSNB



## BAN QUẢN LÝ TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI



**Mr. Nguyễn Đức Tho**  
Chuyên viên kỹ thuật



**Mr. Hoàng Quốc Thịnh**  
Chuyên viên kỹ thuật

## Giới thiệu công ty con, công ty liên kết



## Công ty con



### 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;





## 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, Cấp I, cấp II, Cấp III


#### 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

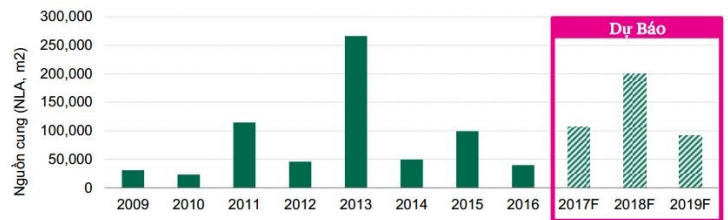
Năm 2017 kết thúc đánh dấu một sự chuyển mình của thị trường căn hộ bán từ tăng trưởng mạnh mẽ sang bền vững. Mặc dù số căn chào bán giảm nhưng cơ cấu sản phẩm phù hợp giúp cho khả năng hấp thụ của thị trường vẫn tốt.

Trong Quý 4/2017 thị trường đón nhận thêm 8.559 căn hộ, tăng 12% theo quý, đưa tổng nguồn cung cả năm và tổng nguồn cung lũy kế lần lượt là 31.106 căn và 228.903 căn. Tổng nguồn cung năm 2017 giảm 18% so với năm trước tạo điều kiện cho thị trường hấp thụ hàng tồn kho từ năm 2015 và 2016. Đây là giai đoạn các sản phẩm được đầu tư nhiều hơn về thiết kế, tiện ích, vật liệu hoàn thiện để đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng. Chiến lược bán hàng và tiếp thị cũng được chuẩn bị kỹ hơn.

Xét về tỉ lệ giữa các phân khúc sản phẩm, phân khúc trung cấp chiếm 64% tổng nguồn cung năm 2017 (so với 40% trong năm 2015) cho thấy sự chuyển dịch mạnh mẽ của thị trường để đáp ứng nhu cầu của người mua để ở và tạo nền tảng cho thị trường bền vững. Xét về vị trí, thị trường căn hộ tại TP.HCM tiếp tục mở rộng về phía Đông và Nam tập trung tại quận 2, 7, 9, và Bình Thạnh.

Tại Hà Nội, tình hình tiêu thụ trong quý 4 và cả năm 2017 khá khả quan tại các phân khúc. Trong Quý 4/2017 có 8.934 căn hộ được tiêu thụ, tăng 23% so với quý trước và giảm 29% so với năm trước. Tổng lượng căn bán được trong năm 2017 đạt 32.905 căn, giảm 5% so với năm trước, nhưng là năm đầu tiên trong vòng 5 năm qua ghi nhận số căn bán được nhiều hơn tổng số căn mới chào bán trong năm. Lượng tiêu thụ trung bình của các dự án mới chào bán đạt 75%. Tỷ lệ tiêu thụ cao đạt 90% đến 100% được ghi nhận tại một số dự án của chủ đầu tư uy tín và vị trí tốt như Empire City, d'Edge, Saigon South Residence, Lavita Charm, Mizuki Park... Xét về phân khúc, phân khúc trung cấp chiếm 60% số căn bán được trong năm 2017.

Hình 1: Nguồn cung BĐS bán lẻ tại Hà Nội

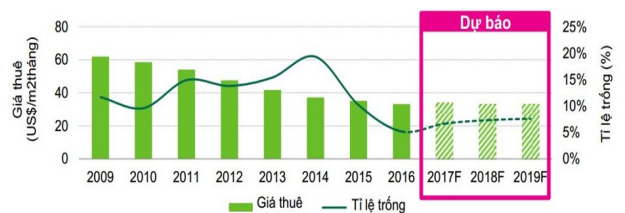


Nguồn: CBRE

Trong quý 1 có 715 căn biệt thự, 319 căn liền kề và 204 căn nhà phố đã được mở bán, đến từ 6 dự án, bao gồm: Ciputra khu K, Dreamland Tây Hồ, Vinhomes Green Bay, Vinhomes Riverside Giai đoạn 2, Eurowindow River Park và Marina Arc (khu cuối của Giai đoạn 3 Ecopark Aquabay). Như vậy, đã có tổng 1.238 căn được mở bán mới trong quý 1, bằng 40% tổng nguồn cung mới trong năm 2016.

Từ năm 2017 đến năm 2019, tất cả các dự án mới tại Hà Nội với diện tích gần 400.000 m2 bán lẻ (riêng trong năm 2018 sẽ có thêm 200.000 m2) đều nằm ngoài trung tâm thành phố.

Hình 2: Diễn biến thị trường BĐS bán lẻ



Nguồn: CBRE

## Đánh giá thị trường

### BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG CHO THUÊ

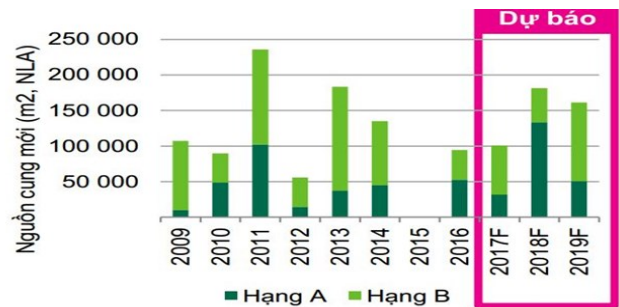
Trong quý đầu tiên của năm 2017, một tòa nhà văn phòng hạng B mới ra mắt thị trường là tòa Horison Tower với tổng cộng 8.385 m<sup>2</sup> diện tích thực cho thuê.

Về giá chào thuê, trong Q1 2017, giá thuê tăng ở cả hai phân hạng văn phòng, một xu hướng không dễ thấy trong các quý trước đó. Cụ thể, giá chào thuê văn phòng hạng A tăng 3,3% theo quý trong khi văn phòng hạng B tăng giá nhẹ so với quý trước ở mức 0,2%. Văn phòng hạng A cho thấy kết quả hoạt động tốt tại tất cả các khu vực trong thành phố với mức tăng so với quý trước từ 0,7% đến 5,2%. Kết thúc Q1 2017, giá thuê trung bình của hạng A đạt 29,4 USD/m<sup>2</sup>/tháng, và hạng B đạt 17,8 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

Về tỷ lệ trống, các tòa nhà hạng A cho thấy sự cải thiện với mức giảm 2,2 điểm % so với quý trước, đạt mức trung bình 13,2%. Điều đáng nói là tỷ lệ trống của văn phòng hạng A tại khu vực phía Tây đạt mức thấp nhất từ trước đến nay. Trong khi đó, văn phòng hạng A tại khu trung tâm cũng đạt mức thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây. Ở một diễn biến khác, tỷ lệ trống của văn phòng hạng B tăng 0,2 điểm % so với quý trước đạt mức 16,4% trung bình. Về nhu cầu, tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 25.500 m<sup>2</sup> trong quý đầu tiên của năm 2017, tăng so với quý trước.

Dự kiến nguồn cung mới tại khu vực trung tâm hạn chế và tỷ lệ trống ở mức thấp, khách thuê sẽ bắt đầu

Hình 2: Nguồn cung BĐS văn phòng tại Hà Nội



Nguồn: CBRE

chuyển hướng sang tìm kiếm các diện tích ngoài trung tâm để mở rộng văn phòng. Xu hướng này dẫn đến giá thuê của khu trung tâm dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới đây!

### 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 thể kể đến các tên tuổi điển hình như hệ thống đào

tạo Vinschool của tập đoàn Vingroup, Brendon, Wellspring, ...

Bên cạnh đó, vào ngày 05/09/2017 đã khai giảng năm học đầu tiên của Trường đào tạo liên cấp TH School được sáng lập bởi tập đoàn TH True milk với nhiều những thay đổi mới trong các môn học. Và đây vẫn sẽ là xu hướng giáo dục được kỳ vọng sẽ còn phát triển mạnh trong tương lai.



## BẤT ĐỘNG SẢN

Đưa Grand Plaza trở thành khu tổ hợp trung tâm thương mại - văn phòng - nhà hàng 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 & Phát triển các dự án tại Bắc Ninh, Huế, Ninh Thuận, ...

## 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.



## QUẢN TRỊ RỦI RO



## Rủi ro kinh tế

### Tăng trưởng Kinh tế

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2017 ước tính tăng 6,81% so với năm 2016, trong đó quý I tăng 5,15%; quý II tăng 6,28%; quý III tăng 7,46%; quý IV tăng 7,65%. Mức tăng trưởng năm nay vượt mục tiêu đề ra 6,7% và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2016, khẳng định tính kịp thời và hiệu quả của các giải pháp được Chính phủ ban hành, chỉ đạo quyết liệt các cấp, các ngành, các địa phương cùng nỗ lực thực hiện. Trong mức tăng 6,81% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đã có sự phục hồi đáng kể với mức tăng 2,90% (cao hơn mức tăng 1,36% của năm 2016), đóng góp 0,44 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,00%, đóng góp 2,77 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 7,44%, đóng góp 2,87 điểm phần trăm.

### Lạm phát

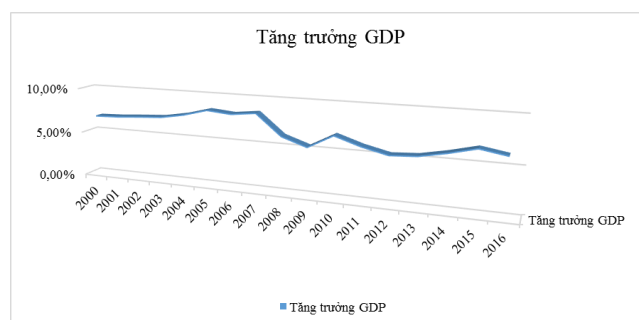
CPI tháng 12/2017 tăng 4,74% so với tháng 12/2015, bình quân mỗi tháng tăng 0,4%. CPI bình quân năm 2016 tăng 2,66% so với bình quân năm 2015. Mức tăng CPI tháng 12/2017 so với cùng kỳ năm 2017 và mức tăng CPI bình quân năm 2017 so với bình quân năm 2017 tăng cao hơn so với năm trước, nhưng thấp hơn 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. Lãi suất huy động trong năm tương đối ổn định. Lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,8%-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,3%-5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,3%-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,5%-7,3%/năm. Mặt bằng lãi

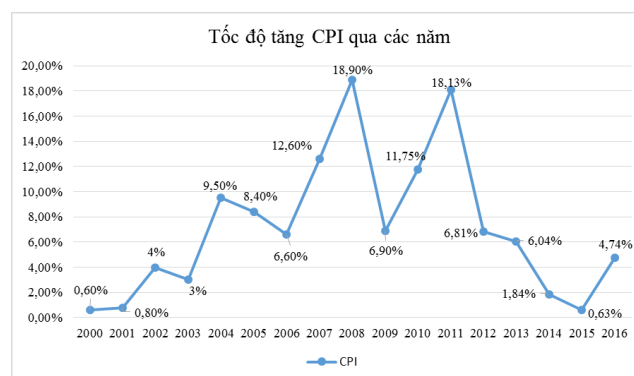
suất cho vay phổ biến của các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6%-6,5%/năm đối với ngắn hạn, 9%-10%/năm đối với trung và dài hạn. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8%-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3%-11%/năm đối với trung và dài hạn.

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 bất động sản 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 2017



## Tình hình hoạt động kinh doanh

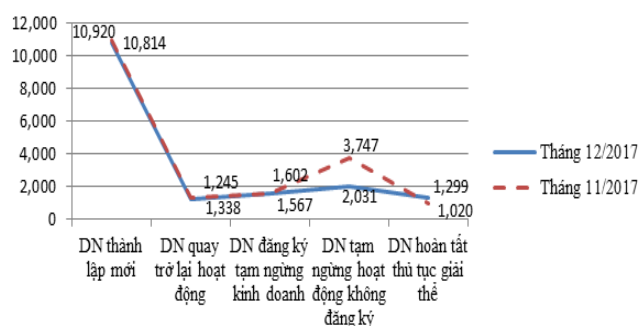
Các chỉ số kinh tế vĩ mô cơ bản như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất ổn định tạo môi trường tích cực cho hoạt động của thị trường văn phòng cho thuê và mặt bằng bán lẻ.

### 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.

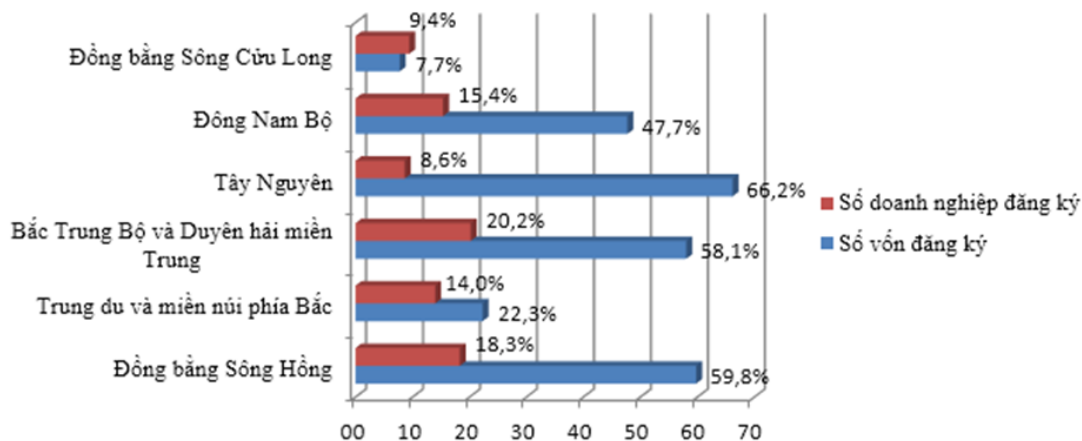
Trong tháng 12 năm 2017, số doanh nghiệp được thành lập mới là 10.814 doanh nghiệp với số vốn đăng ký là 164.092 tỷ đồng, giảm 1,0% về số doanh nghiệp và tăng 49,3% về số vốn đăng ký so với tháng trước. Tỷ trọng vốn đăng ký bình quân trên một doanh nghiệp trong tháng 12 đạt 15,2 tỷ đồng, tăng 50,8% so với tháng trước. Số lao động đăng ký của các doanh nghiệp thành lập mới trong tháng 12 là 96.306 lao động, tăng 8,7% so với tháng trước. Số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong tháng 12 trên cả nước là 1.245 doanh nghiệp, giảm 7,0% so với tháng 11/2017.

Hình 5: DN đăng ký thành lập mới năm 2017



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

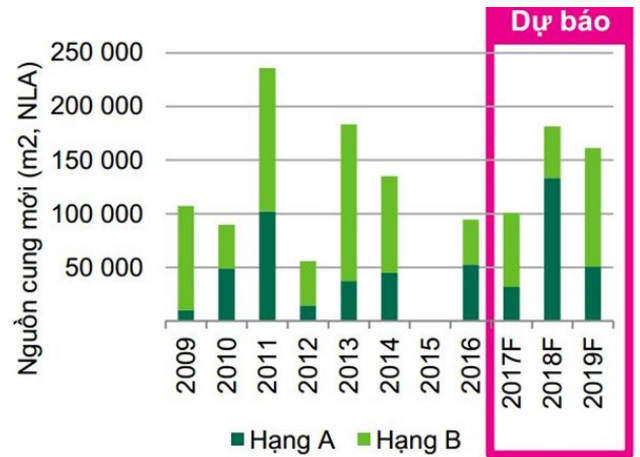
## KINH DOANH VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Thị trường văn phòng Hà Nội năm 2017 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.

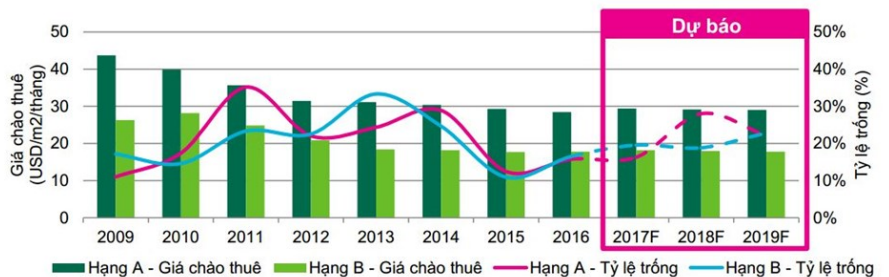
Nhu cầu thuê văn phòng chính tại thị trường Hà Nội vẫn đến từ các ngành chủ đạo như Bảo hiểm, ngân hàng, sản xuất, công nghệ thông tin. Khách hàng thuê văn phòng tại Hà Nội ngày càng chú trọng đến chất lượng tòa nhà nói chung và chất lượng tầng thuê nói riêng.

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

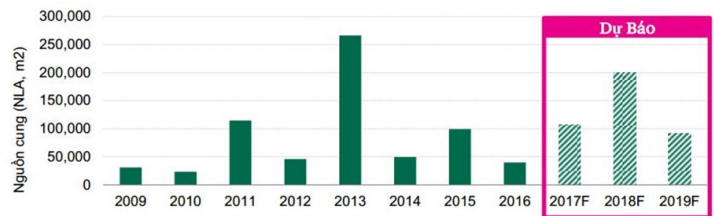
Năm 2017 được đánh giá là một năm lạc quan của thị trường bán lẻ Việt Nam khi xuất hiện thêm nguồn cung mới và thương hiệu quốc tế mới. Tuy nhiên, nhu cầu của người tiêu dùng ngày càng đa dạng, để có những trung tâm thương mại có thể đáp ứng tất cả các nhu cầu đa dạng đó vẫn sẽ là một thách thức cho 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 2016, 2017 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 2017 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 2017. 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 2017, Hanoi Academy vẫn đảm bảo việc tạm ứng trả cổ tức cho cổ đông. Cổ tức năm 2016 được chi trả trong năm 2017 là 7%.



#### Làng văn hóa Việt Mường: Dự án Khu nghỉ dưỡng Hòa Bình Paradise



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.

IDJ đã Thuê đội ngũ thiết kế từ Bi để phát triển dự án Hồng Dương Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình trở thành khu đô thị nghỉ dưỡng Hòa Bình Paradise, tìm kiếm các nhà đầu tư trong nước và Quốc tế có tiềm lực kinh tế lớn, có kinh nghiệm trong ngành để mời hợp tác đầu tư.

## 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 Land

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 Đỗ Lăng** - Thành viên HĐQT; tốt nghiệp thạc sỹ Quản trị kinh doanh tại Trường đại học Tổng hợp Trento (Italia).

- Từ năm 1998 đến 2006, ông Lăng 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 Lăng 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.

(Từ nhiệm ngày 16/11/2017)

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 nhiệm ngày 16/11/2017)

- 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 31/12/2017, 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	2014	2015	2016	2017	
					Giá trị	Tăng trưởng so với 2016
1	Doanh thu thuần	33.416.444	13.611.894	25.567.521	301.816.137	1.080%
2	Lợi nhuận gộp	(6.378.409)	239.513	(3.674.486)	6.774.061	80%
3	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(31.311.176)	42.777	(6.188.178)	3.468.196	150%
4	Lợi nhuận trước thuế	(31.134.278)	40.777	(6.329.694)	3.016.966	140%
5	Lợi nhuận sau thuế	(31.134.278)	40.777	(6.329.694)	3.016.966	140%

Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2014 - 2016

### Cơ cấu Doanh thu thuần

Đơn vị: nghìn đồng

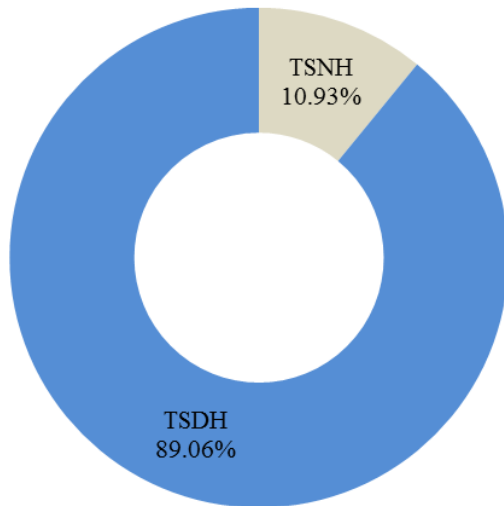
Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần hoạt động cho thuê ngắn hạn và dài hạn TTTM và văn phòng	13.513.248	99,28%	25.567.521	100%	38.494.020	12,75%
Doanh thu Hợp đồng xây dựng, kinh doanh BĐS	-	-	-	-	263.322.116.769	87,2%
Tổng	13.513.248	100%	25.567.521	100%	301.816.137.131	100%

Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2015 - 2017

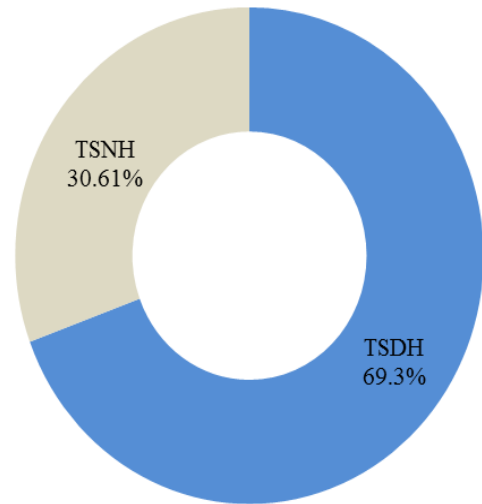
## Tình hình tài chính

### Cơ cấu tài sản

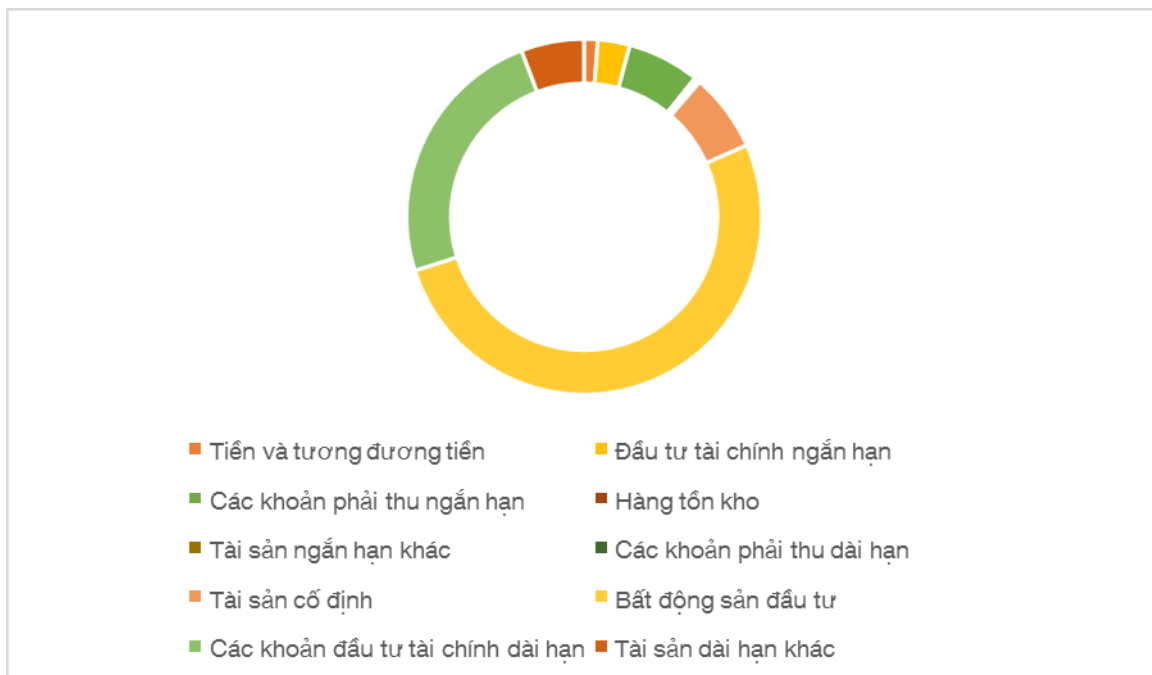
Cơ cấu Tài sản tại ngày 31/12/2016



Cơ cấu Tài sản tại ngày 31/12/2017



### Cơ cấu chi tiết Tài sản tại 31/12/2017



Nguồn; BCTCKT Hợp nhất 2017

## Tình hình tài chính

### Chi tiết tài sản

Đơn vị: Nghìn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017		
		Giá trị	Tỷ trọng	Biến động
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>30.273.230</b>	<b>98.356.876</b>	<b>30,60%</b>	<b>24,59%</b>
Tiền và tương đương tiền	3.420.911	12.612.174	3,92%	3,32%
Đầu tư tài chính ngắn hạn	8.088.000	19.500.500	6,06%	4,12%
Các khoản phải thu ngắn hạn	18.262.527	63.749.034	19,84%	16,43%
Hàng tồn kho	9.769	132.496	0,04%	0,04%
Tài sản ngắn hạn khác	492.023	2.362.671	0,73%	0,68%
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>246.577.390</b>	<b>222.970.978</b>	<b>69,40%</b>	<b>-8,53%</b>
Các khoản phải thu dài hạn	958.801	745.586	0,23%	0,08%
Tài sản cố định	19.741.234	19.377.193	6,03%	-0,13%
Bất động sản đầu tư	143.112.251	123.754.391	38,51%	-6,99%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	66.883.276	62.285.114	20,31%	-0,58%
Tài sản dài hạn khác	15.881.828	13.808.692	4,29%	-0,75%
<b>Tổng Tài sản</b>	<b>276.850.620</b>	<b>321.327.855</b>	<b>100,00%</b>	<b>16,07%</b>

Nguồn: BCTCKT Hợp nhất 2016 - 2017



## Tình hình tài chính

### Các chỉ số tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSNH/Nợ NH	Lần	5,15	20,68
+ Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-HTK)/Nợ NH	Lần	5,15	2,06
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,03	0,16
+ Hệ số Nợ/VCSH	Lần	0,04	0,19
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Doanh thu thuần/Tổng Tài sản	Lần	0,09	0,94
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ LNST/Doanh thu thuần	%	-24,76%	0,99%
+ LNST/VCSH bình quân (ROE)	%	-2,34%	1,12%
+ LNST/TTS bình quân (ROA)	%	-2,28%	1%
+ Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-24,20%	1,15%

Nguồn: BCTCKT hợp nhất 2016, 2017

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

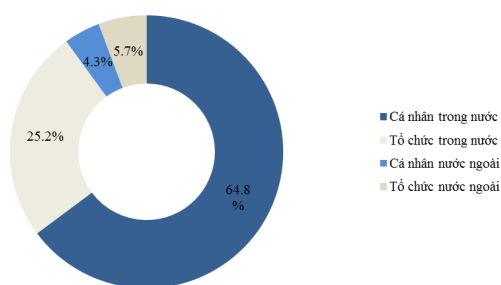
### Cổ phần

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	832	29.259.400	90%
Tổ chức	6	8.218.700	25,2%
Cá nhân	825	21.040.700	64,8%
Nước ngoài	14	3.220.600	10,03%
Tổ chức	5	1.870.400	5,7%
Cá nhân	9	1.470.200	4,3%
<b>Tổng cộng</b>	<b>846</b>	<b>32.600.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Danh sách cổ đông VSD chốt tại ngày 06/04/2018



**Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm 2017: 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%
2	Phạm Thanh Hải	Viet Nam	1.907.900	5,85%
3	Nguyễn Thị Kim Dung	Viet Nam	1.595.000	4,9%
4	Matsuo Yoshihiro	Japan	1.040.000	3%

## HOẠT ĐỘNG QUẢN TRỊ



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

Quyết định của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) và nhiều tổ chức tài chính khác trên thế giới đồng loạt nâng mức dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu lên 3,7% hoặc 3,6%, cao hơn nhiều so với con số 3,2% đạt được trong năm 2016, đã phần nào khẳng định sự phục hồi mạnh mẽ của kinh tế thế giới trong năm qua. Có thể thấy, chưa khi nào kể từ khi bùng phát cuộc khủng hoảng kinh tế - tài chính toàn cầu 2008-2009, các nền kinh tế lớn thế giới lại đồng thời phát đi dấu hiệu lạc quan như hiện nay, bất chấp tác động của những yếu tố bất lợi như xu thế gia tăng bảo hộ thương mại toàn cầu.

Không chỉ Mỹ, Trung Quốc, mà châu Âu, Nhật Bản, những nền kinh tế vốn được xem có tốc độ tăng trưởng ẻo uột trong nhiều năm qua, cũng đã bứt phá và trở thành động lực thúc đẩy kinh tế toàn cầu khởi sắc.

Việc Trung Quốc duy trì mức tăng trưởng 6,9% trong cả 3 quý đầu năm nay, vượt mục tiêu 6,5% mà chính phủ đặt ra, là yếu tố quyết định để IMF nâng mức dự báo tăng trưởng của nền kinh tế lớn thứ hai thế giới này trong lần thứ 4 liên tiếp, lên 6,8% trong năm nay và 6,5% năm 2018.

Trong sự phát triển của kinh tế thế giới, năm 2016, nền kinh tế Việt Nam cũng đã trải qua nhiều biến động tiêu cực. Năm 2017, tăng trưởng kinh tế đạt 6,81%. Sau những khó khăn chạm đáy vào năm 2012, nền kinh tế quốc gia đang cho thấy sự tăng trưởng khá ổn định khi luôn cao hơn mức tăng trưởng trung bình trong giai đoạn 2011 - 2017.

Bên cạnh diễn biến tích cực của các chỉ số kinh tế như bội chi ngân sách, nợ công, cán cân thương mại, tỷ lệ lạm phát... nền kinh tế đã có những cải thiện trong hiệu quả đầu tư và năng lực cạnh tranh. Hệ số ICOR năm 2017 đạt 4,93, thấp hơn so với năm 2016 là 5,15. Mặc dù có thể biến động lên xuống do nhiều yếu tố tác động, nhưng rõ ràng đường xu hướng ICOR

giảm xuống. Điều này phản ánh hiệu quả đầu tư của nền kinh tế đang dần được cải thiện.

Ngoài ra, theo Báo cáo đánh giá năng lực cạnh tranh toàn cầu của Diễn đàn Kinh tế Thế giới (WEF), chỉ số năng lực cạnh tranh của Việt Nam đã tăng từ 4,31 năm 2016 lên 4,4 năm 2017. Xếp hạng năng lực cạnh tranh của nền kinh tế Việt Nam tăng 5 bậc so với năm 2016 và tăng 20 bậc so với 5 năm trước đây.

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 2017 đưa ra. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty tăng 87,83% so với năm 2016 khả quan hơn so với năm 2016, 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, thực hiện các dự án xây lắp tại Bắc Ninh, Huế, Ninh Thuận, ... Năm 2017, 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 Nhà Đầu Tư thuê lại từng phần hoạt động của Trung tâm thương mại, Trung tâm thương mại đã tái khởi động với mô hình kinh doanh nội thất, khu văn phòng mở, nhà hàng, công ty chứng khoán, ...

### 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 đắc 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, đưa dự án trở thành khu nghỉ dưỡng Hòa Bình Paradise.

⇒ Về Dự án Royal Park Bắc Ninh do CT TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương làm chủ đầu tư và Dự án Royal Park Huế do Công ty Cổ phần Apec Land Huế đầu tư xây dựng đang tiếp tục triển khai kịp tiến độ.

Năm 2016, Doanh thu thuần đạt khoảng 301 tỷ đồng, tăng 87,83% so với năm 2016, chủ yếu đến từ hoạt động xây dựng bất động sản. Hoạt động tài chính mang lại doanh thu 1,27 tỷ đồng, doanh thu từ các công ty liên doanh liên kết đạt hơn 528 triệu đồng. Bên cạnh đó, chi phí quản lý doanh nghiệp và các khoản chi phí khác chiếm khoảng 5,8 tỷ đồng (giảm khoảng 78 triệu đồng so với năm 2016).

Vì vậy, lợi nhuận gộp, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh của Công ty ghi nhận giá trị dương. Công ty đã được ghi nhận khoản lãi sau thuế là hơn 3 tỷ đồng.



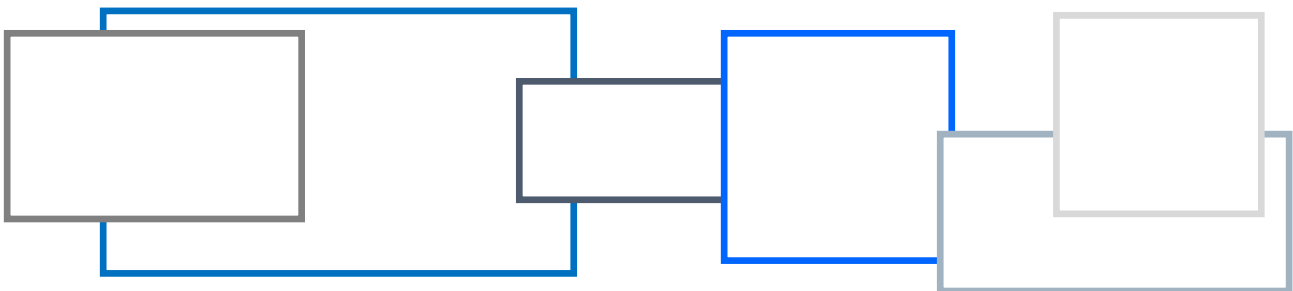
## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TGD

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 2017, 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 2017, 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 2017

Trong năm 2017, HĐQT đã định hướng, chỉ đạo sát sao Ban Tổng giám đốc để thực hiện định hướng kinh doanh của Công ty đã được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông năm 2017. Cụ thể như sau:

1. Triển khai ký kết các hợp đồng xây lắp cho các dự án Royal Park Bắc Ninh do Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh làm chủ đầu tư và Dự án Royal Park Huế do Công ty Cổ phần Apec Land Huế đầu tư xây dựng.

2. Chủ động liên hệ, tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước để cho thuê các diện tích tại trung tâm thương mại Grand Plaza và văn phòng tại tòa nhà Charmvit Tower, duy trì tỷ lệ lấp đầy đạt 91%.

3. Tiếp tục theo dõi khoản đầu tư vào Hanoi Academy. Trong năm 2017, trường Hanoi Academy đạt kết quả kinh doanh khả quan, mức cổ tức chi trả trong năm 2017 là 1.953.700.000 đồng.

4. Tiếp tục theo dõi khoản đầu tư tại 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.

Đồng thời, 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.



## KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2018

Theo dự báo, trong năm 2018, sẽ có những chuyển biến mạnh mẽ nhờ lợi thế hàng loạt cơ sở hạ tầng đột phá, nhiều tuyến đường kết nối thuận tiện với khu trung tâm, những dự án "đắp chiếu" nhiều năm cũng sẽ được các Nhà Đầu Tư khởi động lại.

Thị trường bất động sản năm 2018 dự báo sẽ tốt hơn năm 2017 nhờ nhiều yếu tố hỗ trợ, trong đó có chính sách. Nghị định liên quan đến vấn đề quy hoạch, dự án mới và đặc biệt là phân khúc từng thị trường BĐS sẽ hợp lý hơn.

Thị trường năm 2018 được dự đoán sẽ phát triển và không có "bong bóng" vì Chính phủ đã có những công cụ để quản lý và giám sát. Điểm sáng đầu tiên có thể nhìn thấy trên thị trường đó là tồn kho BĐS đang trên đà giảm. Bên cạnh đó, đã có những thay đổi về chính sách giúp thị trường BĐS Việt Nam ngày càng hấp dẫn các nhà đầu tư nước ngoài.

Bước sang năm 2018, 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, tiềm năng của thị trường bất động sản tại các khu đô thị loại 2. Trong bối cảnh đó, Hội đồng Quản trị định hướng như sau:





KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT NĂM 2017

1

Tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước để cho thuê các diện tích tại trung tâm thương mại Grand Plaza và văn phòng tại tòa nhà Charmvit Tower, duy trì tỷ lệ lấp đầy đạt 100%;

2

Tiếp tục thực hiện chiến lược kinh doanh là tổng thầu xây lắp cho các dự án bất động sản: Royal Park Bắc Ninh do Công ty TNHH Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh làm chủ đầu tư và Dự án Royal Park Huế do Công ty Cổ phần Apec Land Huế đầu tư xây dựng.

3

Thực hiện ký kết, triển khai hợp đồng xây dựng cho dự án Aqua Park Bắc Giang do Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương làm chủ đầu tư

4

Phát triển dự án Hồng Dương Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình trở thành khu đô thị nghỉ dưỡng Hòa Bình Paradise, tìm kiếm các nhà đầu tư trong nước và Quốc tế có tiềm lực kinh tế lớn, có kinh nghiệm trong ngành để mời hợp tác đầu tư.

5

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.

6

Xây dựng chiến lược nhân sự hiệu quả, thu hút những nhân sự có chuyên môn cao, nhiệt tình và chuyên nghiệp phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty.

7

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

8

Duy trì điều hành, giám sát theo quy chế quản trị, không ngừng khắc phục những điểm yếu kém trong quy trình làm việc.

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2017

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

Năm 2017 có thể coi là một năm có bước tiến đột phá của IDJ trong chiến lược kinh doanh. Bên cạnh duy trì các hoạt động truyền thống của Công ty là cho thuê tầng hầm, văn phòng, trung tâm thương mại ngắn hạn và dài hạn, đầu tư góp vốn vào Hanoi Academy, cho thuê văn phòng tại tòa nhà Charmvit, Dự án Hồng Dương Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình, HĐQT đã nắm bắt thời cơ của thị trường, nghiên cứu, tìm ra hướng đi mới cho Công ty là trở thành tổng thầu xây dựng cho các dự án bất động sản tiềm năng, có tỷ suất sinh lợi cao.

Chiến lược này được đưa ra kịp thời trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam nóng sốt và bùng nổ. Năm 2017, phân khúc đất nền sôi lên cơn sốt suốt từ Nam ra Bắc, có những khu vực giá đất sốt "bồng tay" tăng gấp 2-3 lần chỉ trong vòng chưa đầy 1 năm. Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục xuất hiện hàng loạt dự án lớn với sản phẩm đa dạng. Bên cạnh đó, dòng vốn FDI ồ ạt đổ vào Bất động sản. Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 về thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) năm 2017 với tổng vốn đăng ký 3,05 tỷ USD, chiếm 8,5% tổng vốn đầu tư đăng ký. 2017 còn là một năm bùng nổ của M&A bất động sản tại Việt Nam. Giá trị M&A trên thị trường bất động sản Việt Nam năm 2017 đạt khoảng 2 tỷ USD. Về mặt chính sách, Việt Nam tiếp tục nới lỏng các quy định cho người nước ngoài mua nhà. Sau một quá trình nghiên cứu kỹ lưỡng, tìm hiểu, thăm dò thị trường, Ban Điều Hành đã lựa chọn ra hai dự án đầy triển vọng để đầu tư, ký kết các hợp đồng xây dựng.

Royal Park Bắc Ninh là tổ hợp chung cư thương mại, căn hộ khách sạn cao cấp 5\* đầu tiên tại trung tâm thành phố Bắc Ninh, hướng đến phục vụ các chuyên gia quốc tế và các cư dân thượng lưu. Với tổng mức đầu tư của dự án được duyệt trong khoảng 670 – 750 tỷ, dự án được phát triển trên khu đất có diện tích 7,571 m<sup>2</sup>, trong đó tổng diện tích sàn xây dựng khoảng 4,951 m<sup>2</sup>, diện tích dành cho phần công trình công cộng, công trình xanh lên đến xấp xỉ 2,520 m<sup>2</sup>. Dự án gồm tổ hợp 2 tòa nhà: tòa Diamond (6 tầng) cao 21m và tòa Ruby (18 tầng) cao 60m. Đến thời điểm hiện tại, 100% căn hộ đã được bán và đang trong giai đoạn hoàn thiện nội thất, bàn giao cho khách hàng.

Dự án Royal Park Huế là khu đô thị xanh có tổng diện tích 34,7 ha, với hơn 800 căn nhà ở đủ loại: nhà phố thương mại (shophouse), nhà phố liên kế, nhà biệt thự; 10 tòa nhà chung cư thương mại và nhà ở xã hội với hơn 2.000 căn hộ. Đây là công trình đầu tiên tại Huế cung cấp toàn diện các tiện ích tiêu chuẩn quốc tế ngay trong khu dự án như Fitness Center, Bể bơi bốn mùa, Skybar, Clubhouse, Phố đi bộ, Phố ẩm thực, Vườn Hồng Lavie en Rose, Vườn Nhật Fuji, Bể cá Koi, Quảng trường ánh sáng Shiny Square, Con đường thanh xuân, Vườn tinh tâm Zen Garden, Khu vui chơi trẻ em Disneyland, Ốc đảo Liti, trường mầm non quốc tế Montessori...

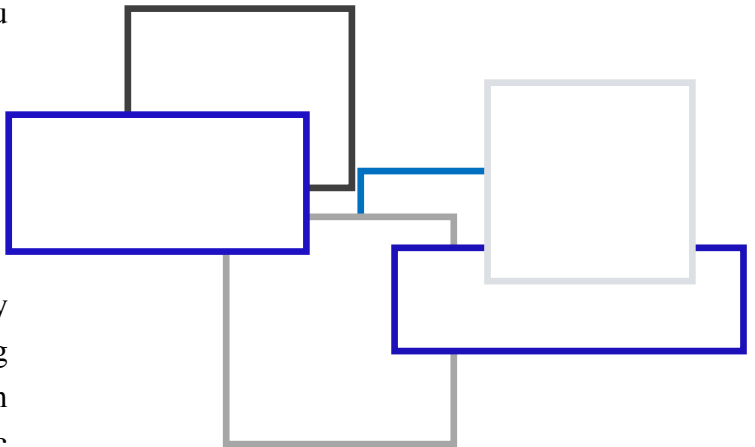
Nhờ vào việc ký kết các hợp đồng xây lắp tại các dự án tiềm năng, có tiến độ xây dựng, bán hàng được đảm bảo, khả năng thanh toán cho nhà thầu kịp thời nêu trên, kết quả sản xuất kinh doanh của IDJ năm 2017 đã có bước tăng trưởng vượt bậc so với năm 2016

## KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2018

### Kế hoạch triển khai hoạt động kinh doanh năm 2018

Trong năm 2018, Ban Tổng Giám đốc đề ra kế hoạch hoạt động kinh doanh trên cơ sở tiếp tục duy trì chiến lược kinh doanh năm 2017 và giải quyết khó khăn, vướng mắc trong các dự án đầu tư hiện tại để đẩy mạnh hiệu quả kinh doanh, cụ thể như 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 các đơn vị thuê đảm bảo việc vận hành Trung tâm thương mại đạt hiệu quả tối đa.
3. Tiếp tục tìm kiếm các đối tác tiềm năng nhằm mục đích cho thuê ngắn hạn và dài hạn các Diện tích Văn phòng còn trống tại tòa nhà Charmvit Tower & tỷ lệ lấp đầy tại Khu TTTM Grand Plaza Hà Nội đạt 100%.
4. 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.



5. IDJ đã tiến hành thuê đội ngũ thiết kế từ Bỉ để phát triển dự án Hồng Dương Lương Sơn – tỉnh Hòa Bình trở thành khu đô thị nghỉ dưỡng Hòa Bình Paradise. Nhiều đối tác trong nước và quốc tế đã có những bước đầu 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.
6. Trong năm 2018, mục tiêu IDJ đề ra là tiếp tục tìm kiếm đối tác để hợp tác cùng phát triển các Dự án Bất động sản - chủ yếu tập trung ở phân khúc chung cư và khu đô thị tại Hải Dương, Bắc Giang, Ninh Thuận, ... ngoài ra còn phát triển dự án Khu công nghiệp xử lý rác thải tại An Giang.



***“IDJ Investment - Invest to Development!”***

## Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

### Kế hoạch kết quả kinh doanh năm 2018

Trên cơ sở định hướng như trên, chúng tôi dự kiến kế hoạch và kết quả trong năm 2018 như sau:

#### ⇒ Doanh thu và Chi phí dự kiến 2018:

STT	Nội dung	Doanh thu (đồng)
1	Doanh thu thuần từ việc bán hàng và cung cấp dịch vụ	313.754.828.505
2	Giá vốn hàng bán	300.433.705.693
3	Lợi nhuận gộp	13.321.122.812
4	Doanh thu tài chính	1.953.700.000
5	Chi phí tài chính	800.000.000
6	Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	4.067.400.000

#### ⇒ Lợi nhuận dự kiến 2018:

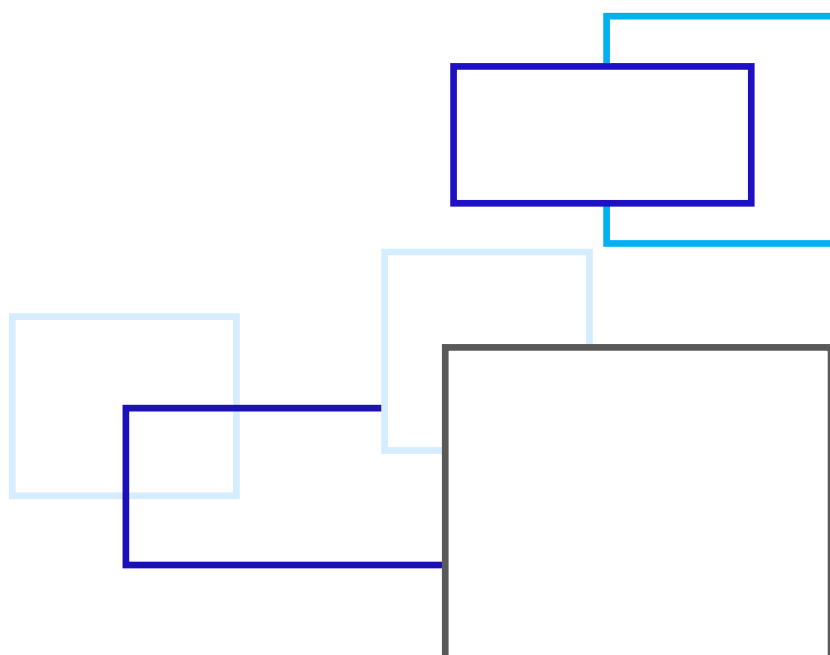
**Lợi nhuận trước thuế = Doanh thu thuần – Chi phí = 10.407.422.812 (đồng)**

## Tổng kết

Năm tài chính 2017 đã trôi qua, IDJ đã đạt được những thành công vượt bậc trong hoạt động cung cấp dịch vụ so với các năm trước, thể hiện qua việc doanh thu thuần tăng gần 12 lần so với năm 2016 và công ty đã bắt đầu có lãi, lợi nhuận sau thuế đạt hơn 3 tỷ đồng.

Trên tinh thần phát huy giá trị đạt được và khắc phục các yếu kém trong năm 2017 và đẩy mạnh hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ trong năm 2018, Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng rằng có thể gia tăng doanh thu, quản lý chi phí và được kết quả lợi nhuận khả quan hơn.

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông./.



## Báo cáo của Ban Kiểm soát

### Tình hình chấp hành điều lệ, nghị quyết ĐHCĐ năm 2017

Năm 2017, 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 2017 ở mức điều chỉnh theo đúng tờ trình Đại hội đồng cổ đông.

Trong năm 2017, 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.

Nhờ vậy, kết quả hoạt động kinh doanh của công ty khởi sắc rõ rệt. Kết thúc năm tài chính 2017, Doanh thu thuần của Công ty đạt 301,8 tỷ đồng, tuy mới hoàn thành 95% so với kế hoạch, nhưng tăng gấp 12 lần so với Doanh thu thuần của công ty năm 2016 và sau nhiều năm, công ty kinh doanh đã có lãi, lợi nhuận sau thuế ghi nhận giá trị dương hơn 3 tỷ đồng.

### Kiểm tra báo cáo tài chính năm 2017

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, 06 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.
3. Thuê Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính soát xét 06 tháng năm 2017 và Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017.

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 2017 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 2017 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.

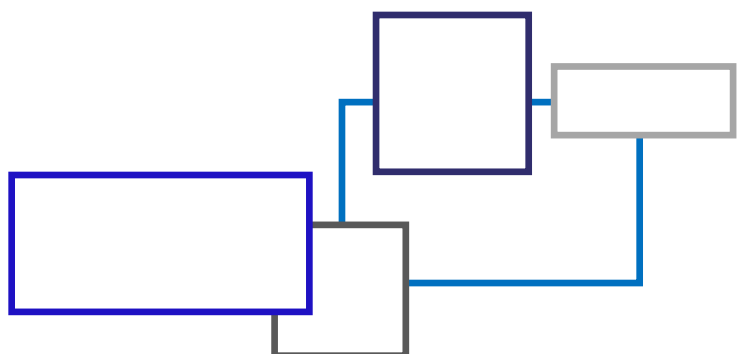
### **Kế hoạch hoạt động năm 2018**

Trong năm 2018, 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, 06 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 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017**



## 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 2017.

#### 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	Miễn nhiệm ngày 16/11/2017
	Ông Đàm Đại Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16/11/2017
	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:

**Ban Tổng Giám đốc** Ông Nguyễn Hoàng Linh

#### 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 2017

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 03 năm 2018

## Báo cáo kiểm toán độc lập

**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 28/03/2018 từ trang 05 đến trang 30 bao gồm Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2017, 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho 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.



**Phan Thanh Nam**  
**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1009-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 03/2018/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2018 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 03 năm 2018

**Đinh Văn Thắng**  
**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2018-137-1

**Báo cáo tài chính hợp nhất****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01 - DN/HN

	Mã Số	31/12/2017 (VNĐ)	01/01/2017 (VNĐ)
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>98.356.876.839</b>	<b>30.273.230.034</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>12.612.174.307</b>	<b>3.420.910.558</b>
1. Tiền	111	612.174.307	920.910.558
2. Các khoản tương đương tiền	112	12.000.000.000	2.500.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>19.500.500.000</b>	<b>8.088.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	3.912.500.000	4.000.000.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	15.588.000.000	4.088.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>63.749.034.858</b>	<b>18.262.527.494</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	55.076.105.086	9.363.465.940
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	11.761.140.520	1.794.455.717
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	10.192.666.667
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	10.770.247.749	10.770.397.667
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(13.858.458.497)	(13.858.458.497)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>132.496.217</b>	<b>9.768.945</b>
1. Hàng tồn kho	141	132.496.217	9.768.945
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>2.362.671.457</b>	<b>492.023.037</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	1.901.215.092	45.734.700
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	460.879.081	445.711.053
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	577.284	577.284

## Báo cáo tài chính hợp nhất

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01 - DN/HN

	Mã Số	31/12/2017 (VNĐ)	01/01/2017 (VNĐ)
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>222.970.978.574</b>	<b>246.577.390.295</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>745.586.071</b>	<b>958.801.653</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	745.586.071	958.801.653
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>19.377.193.345</b>	<b>19.741.234.105</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	3.097.038.469	3.284.737.765
- Nguyên giá	222	4.893.160.763	5.408.227.127
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(1.796.122.294)	(2.123.489.362)
2. Tài sản cố định vô hình	227	16.280.154.876	16.456.496.340
- Nguyên giá	228	16.897.350.000	16.897.350.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(617.195.124)	(440.853.660)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>123.754.391.943</b>	<b>143.112.251.181</b>
- Nguyên giá	231	146.731.814.195	165.510.714.250
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	(22.977.422.252)	(22.398.463.069)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>65.285.114.667</b>	<b>66.883.275.748</b>
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	57.985.114.667	61.883.275.748
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	7.300.000.000	5.000.000.000
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>13.808.692.548</b>	<b>15.881.827.608</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	6.101.848.104	6.942.983.164
5. Lợi thế thương mại	269	7.706.844.444	8.938.844.444
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>	<b>321.327.855.413</b>	<b>276.850.620.329</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 01 - DN/HN

	Mã Số	31/12/2017 (VNĐ)	01/01/2017 (VNĐ)
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>51.107.757.226</b>	<b>9.474.264.103</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>47.558.059.531</b>	<b>5.873.837.396</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	39.693.047.734	131.305.663
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	2.003.365.880	2.266.621.030
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	579.976.904	617.180.001
4. Phải trả người lao động	314	202.503.024	213.708.865
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	1.175.581.487	1.051.018.526
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	418.392.796	941.217.687
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	2.807.846.082	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	677.345.624	652.785.624
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>3.549.697.695</b>	<b>3.600.426.707</b>
7. Phải trả dài hạn khác	337	3.549.697.695	3.600.426.707
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU(400 = 410+430)</b>	<b>400</b>	<b>270.220.098.187</b>	<b>267.376.356.226</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>270.220.098.187</b>	<b>267.376.356.226</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	326.000.000.000	326.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	326.000.000.000	326.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	1.523.000.000	1.523.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(57.320.214.729)	(60.164.442.927)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	(60.357.788.064)	(53.835.256.456)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	3.037.573.335	(6.329.186.471)
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	17.312.916	17.799.153
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>	<b>321.327.855.413</b>	<b>276.850.620.329</b>

Người lập

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hoàng Linh



# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 02 - DN/HN

Chi tiêu	Mã số	Năm 2017 (VNĐ)	Năm 2016 (VNĐ)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	301.816.137.131	25.567.521.335
Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)</b>	<b>10</b>	<b>301.816.137.131</b>	<b>25.567.521.335</b>
Giá vốn hàng bán	11	295.042.075.840	29.242.007.698
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)</b>	<b>20</b>	<b>6.774.061.291</b>	<b>(3.674.486.363)</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.274.778.882	502.373.276
Chi phí tài chính	22	175.432.662	51.964.553
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	<i>152.571.349</i>	<i>51.964.553</i>
Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	24	528.763.817	2.512.202.870
Chi phí bán hàng	25	266.003.747	1.352.996.946
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.667.970.855	4.123.306.604
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)+24-(25+26)}</b>	<b>30</b>	<b>3.468.196.726</b>	<b>(6.188.178.320)</b>
Thu nhập khác	31	307.162.251	131.266.836
Chi phí khác	32	758.392.118	272.782.664
<b>Lợi nhuận khác (40 = 31-32)</b>	<b>40</b>	<b>(451.229.867)</b>	<b>(141.515.828)</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)</b>	<b>50</b>	<b>3.016.966.859</b>	<b>(6.329.694.148)</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>3.016.966.859</b>	<b>(6.329.694.148)</b>
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61	3.017.453.096	(6.329.186.471)
Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	(486.237)	(507.677)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	92,54	(194,16)

Người lập



Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 03 - DN/HN

STT	Chỉ tiêu	Mã Số	Năm 2017 (VNĐ)	Năm 2016 (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>3.016.966.859</b>	<b>(6.329.186.471)</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>3.636.585.092</b>	<b>4.093.945.128</b>
-	Các khoản dự phòng	03	-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	675.116.752	309.864.451
-	Chi phí lãi vay	06	152.571.349	51.964.553
-	Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>7.481.240.052</b>	<b>(1.873.412.339)</b>
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(56.288.343.053)	(2.575.791.135)
-	Tăng giảm hàng tồn kho	10	(122.727.272)	(9.768.945)
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11	39.644.863.617	6.425.924.426
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	217.654.668	1.077.191.448
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14	(152.571.349)	(51.964.553)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	-
-	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(9.219.883.337)</b>	<b>2.992.178.902</b>

Người lập

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh

## Bảng cân đối kế toán hợp nhất

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)

(theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu số B 03 - DN/HN

STT	Chỉ tiêu	Mã Số	Năm 2017 (VNĐ)	Năm 2016 (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	13.606.655.455	8.410.862.719
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(28.300.000.000)	(39.288.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	26.975.000.000	27.000.000.000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(1.837.602.870)
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.333.645.549	309.706.609
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>15.615.301.004</b>	<b>(5.405.033.542)</b>
<b>III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
3	Tiền thu từ đi vay	33	25.680.045.696	26.517.330.354
4	Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(22.872.199.614)	(26.517.330.354)
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(12.000.000)	-
	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>2.795.846.082</b>	<b>-</b>
	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>9.191.263.749</b>	<b>(2.412.854.640)</b>
	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>3.420.910.558</b>	<b>5.833.765.198</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>12.612.174.307</b>	<b>3.420.910.558</b>

Người lập

Phạm Thúy Quỳnh

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018  
Tổng Giám đốc



Nguyễn Hoàng Linh

## Lời kết

Trên đây là toàn văn Báo cáo thường niên năm 2017 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:** (024) 3555 8999

**Fax:** (024) 3555 8990

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