

Hà Nội, ngày 20 tháng 09 năm 2019

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**
(Về việc phát hành gói trái phiếu IBond_2019.09.50)

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam số 24./2019/IDJ/BB-HĐQT ngày 06./09./2019;

HĐQT đã nhất trí quyết định thông qua nghị quyết của cuộc họp với các nội dung chính như sau:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Phê duyệt việc phát hành trái phiếu và Phương án phát hành trái phiếu gói IBond_2019.09.50 của CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

Phát hành trái phiếu doanh nghiệp gói IBond_2019.09.50 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam với tổng mệnh giá 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng) và Phương án phát hành trái phiếu (Phụ lục đính kèm nghị quyết).

Điều 2: Phê duyệt việc đăng ký lưu ký Trái phiếu

Phê duyệt việc lưu ký Trái phiếu tại CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương - thành viên của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) sau khi hoàn tất việc phát hành trái phiếu theo phương án phát hành đã được duyệt.

Điều 3: Chỉ định các tổ chức tư vấn gói IBond_2019.09.50

- Chỉ định công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương là Tổ chức tư vấn phát hành trái phiếu;
- Chỉ định công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương là Đại lý lưu ký Trái phiếu;



Điều 4: Triển khai thực hiện

HĐQT ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT:

- Quyết định phê duyệt, triển khai chi tiết phương án phát hành, các vấn đề, công việc và thủ tục cần thiết khác có liên quan đến việc phát hành trái phiếu theo các nội dung nêu trên (thời điểm phát hành, giá trị phát hành, mục đích sử dụng vốn, lựa chọn nhà đầu tư, lãi suất phát hành của từng đợt...).
- Ký các hợp đồng tư vấn phát hành trái phiếu, hợp đồng đại lý lưu ký trái phiếu ...
- Quyết định phê duyệt, triển khai các công việc liên quan đến đăng ký lưu ký trái phiếu.

Điều 5: Hiệu lực

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và các Bộ phận liên quan chịu trách nhiệm thi hành nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Các cổ đông; VT
- Thành viên HĐQT, BKS, BGD

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH *gr*



Nguyễn Hoàng Linh

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU RA RIÊNG LẺ NĂM 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Mã trái phiếu: IBond_2019.09.50 dự kiến phát hành ngày 17/12/2019
(kèm theo Nghị quyết số: 26/2019/IDJ/NQ-HĐQT)

Phương án phát hành là cơ sở cho việc phát hành các trái phiếu bằng Đồng Việt Nam được đảm bảo bằng tài sản của Tổ chức phát hành là Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Tổ chức phát hành có quyền mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn Trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu Trái phiếu. Chủ sở hữu Trái phiếu có thể đăng ký bán lại Trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ Trái phiếu và hưởng lãi suất 12%/năm kể từ ngày chính thức phát hành Trái phiếu cho đến khi đáo hạn.

Phương án phát hành này chỉ quy định các điều kiện chính của Trái phiếu và nội dung chính của việc phát hành trái phiếu. Các điều kiện cụ thể của trái phiếu và nội dung khác của việc phát hành trái phiếu được quy định trong các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và các hợp đồng, thỏa thuận và tài liệu khác được ký kết hoặc nhân danh tổ chức phát hành nhằm mục đích phát hành trái phiếu.

I. Thông tin chung về Tổ chức Phát Hành:

- Tên tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Địa chỉ liên hệ: Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, Hà Nội.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 03/06/2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 326.000.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính:
- + Phát triển bất động sản
- + Kinh doanh, cho thuê bất động sản
- + Tổng thầu xây dựng

II. Mục đích phát hành:

- Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển bất động sản;
- Đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty;
- Cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A dự án.

III. Tài liệu pháp lý:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102186593 cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 03/06/2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội;

18c
NG
AN E
VIỆT
AV.

- Nghị quyết HĐQT số 26/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 20/09/2019 về việc phát hành gói trái phiếu IBond_2019.09.50;
- Bản công bố thông tin trước đợt phát hành trái phiếu theo Phụ lục I Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018 của Chính phủ;
- Hợp đồng ký kết giữa Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương về việc cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu;
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, năm 2018 Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

IV. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu dự kiến phát hành:

1. **Tên trái phiếu:** Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
2. **Mã trái phiếu:** IBond_2019.09.50
3. **Loại hình trái phiếu:** Tổ chức phát hành có quyền mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn Trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu Trái phiếu. Chủ sở hữu Trái phiếu có thể đăng ký bán lại Trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ Trái phiếu và hưởng lãi suất 12%/năm kể từ ngày chính thức phát hành Trái phiếu cho đến khi đáo hạn.
4. **Hình thức trái phiếu:** Bút toán ghi sổ
5. **Tính chất:** Trái phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ chức phát hành. Tại mọi thời điểm các Trái phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau với các khoản nợ chung không được bảo đảm.
6. **Thời gian đáo hạn:** Hai (02) năm
7. **Mệnh giá:** 1.000.000 đồng/trái phiếu (Một triệu đồng/trái phiếu)
8. **Giá bán:** 100% Mệnh giá
9. **Tổng số lượng chào bán:** 50.000 trái phiếu (Năm mươi nghìn trái phiếu)
10. **Tổng giá trị chào bán:** 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng)
11. **Lợi suất Trái phiếu:** 12%/năm
12. **Số đợt phát hành:** Trái phiếu phát hành 01 (một) đợt.
13. **Điều khoản hạn chế chuyển nhượng:** Trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng. Trong thời gian nắm giữ trái phiếu Nhà đầu tư không được chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức khác cho đến khi có thông báo của Tổ chức phát hành.
14. **Đăng ký mua trái phiếu**
 - 14.1. Thời hạn và số lượng: Việc đăng ký mua trái phiếu bắt đầu từ thời điểm phát hành cho đến khi kết thúc phát hành hoặc đến khi bán hết trái phiếu trong đợt phát hành.
 - 14.2. Phương thức thanh toán: Nhà đầu tư nộp tiền mặt tại Trụ sở chính hoặc chuyển khoản vào tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam:

Số tài khoản	Mở tại	Chủ tài khoản
--------------	--------	---------------

26110008088686	Ngân hàng BIDV – CN Trảng An	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
----------------	------------------------------	-------------------------------------

14.3. Chuyển giao trái phiếu: Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phát hành, nhà đầu tư sẽ nhận được Giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu.

14.4. Nhà đầu tư sẽ được ưu tiên mua theo thứ tự thời gian nộp tiền mua trái phiếu (nhà đầu tư nào nộp tiền mua trái phiếu trước sẽ được ưu tiên mua trái phiếu trước) cho đến khi toàn bộ số lượng trái phiếu được bán hết.

14.5. Số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu: Một (01) trái phiếu

15. **Tổ chức tư vấn phát hành và Đại lý lưu ký:** Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS).

16. **Ngày phát hành dự kiến:** 17/12/2019

17. **Thời gian kết thúc:** Khi phân phối hết trái phiếu hoặc hết thời gian phát hành trái phiếu (Không quá 90 ngày).

18. **Tài sản đảm bảo:** Không có

V. **Điều kiện, điều khoản về việc mua lại trái phiếu trước hạn:** Tổ chức phát hành có quyền mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn Trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu Trái phiếu. Chủ sở hữu Trái phiếu có thể đăng ký bán lại Trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc Tiếp tục nắm giữ Trái phiếu và hưởng lãi suất 12%/năm kể từ ngày chính thức phát hành Trái phiếu cho đến khi đáo hạn.

VI. **Tình hình tài chính của doanh nghiệp:**

Chỉ tiêu	Đơn vị	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Tổng tài sản	Triệu đồng	276.851	321.328	437.219
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	30.273	98.357	220.980
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	246.577	222.971	216.238
Nợ phải trả	Triệu đồng	9.474	51.108	115.378
Nợ ngắn hạn	Triệu đồng	5.874	47.558	110.322
Nợ dài hạn	Triệu đồng	3.600	3.550	5.057
Vốn CSH	Triệu đồng	267.376	270.220	321.840
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu đồng	25.568	301.816	245.133
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	(6.188)	3.468	57.246
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(6.329)	3.017	51.693
Hệ số nợ/ vốn CSH	lần	0,04	0,19	0,36
ROE	%	(2,28)	1,12	17,46

Y
U TU
AM
P H A

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán của IDJ năm 2017, năm 2018)

VII. Ý kiến của kiểm toán với Báo cáo tài chính:

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2017: 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 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.

Tại Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2018: Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2018 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và 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.

VIII. Phương thức phát hành trái phiếu: Bán trực tiếp cho Nhà đầu tư. Trái phiếu sẽ được chào bán và phân phối trực tiếp đến nhà đầu tư tại trụ sở chính của Tổ chức phát hành (Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam) tại tầng 03, Tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

IX. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ phát hành trái phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến dự án của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu gói IBond_2019.09.50 sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động của Công ty, nguồn vốn vay và để thanh toán các chi phí dự án nêu trên. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

X. Kế hoạch bố trí nguồn và phương thức thanh toán gốc, lãi trái phiếu:

1. Phương thức thanh toán lãi, gốc

- Lãi suất: Lãi suất cố định 12%/năm
- Kỳ hạn trả lãi: lãi Trái phiếu sẽ được thanh toán một lần duy nhất tại ngày Trái phiếu đáo hạn.
- Thanh toán tiền gốc: Tiền gốc Trái phiếu được thanh toán một lần vào ngày Trái phiếu đáo hạn hoặc ngày mua lại Trái phiếu.

- Nếu ngày trả lãi và gốc không phải Ngày Làm Việc thì việc thanh toán sẽ được thực hiện vào Ngày Làm Việc ngay sau ngày đó.
- Cơ sở tính lãi: tính theo số ngày thực tế nắm giữ; trên cơ sở một năm là 365 ngày
- Lãi và gốc sẽ được thanh toán bằng tiền mặt.

2. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán gốc và lãi trái phiếu:

Nguồn thanh toán trả lãi định kỳ và gốc: được lấy từ dòng tiền bán hàng của các dự án mà Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam đang triển khai.

XI. Cam kết công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành:

- Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam có trách nhiệm thực hiện công bố thông tin đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của Nghị định 163/2018/NĐ-CP ngày 04/12/2018, quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính chính xác của thông tin công bố.
- Việc công bố thông tin trước khi phát hành trái phiếu không chứa đựng nội dung có tính chất quảng cáo, mời chào và không thông qua các phương tiện, công bố thông tin đại chúng, trừ trường hợp công bố thông tin theo quy định của pháp luật chứng khoán.

XII. Điều khoản về đăng ký, lưu ký: Trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc đợt phát hành, trái phiếu doanh nghiệp phải được đăng ký, lưu ký tại Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

XIII. Điều khoản về giao dịch trái phiếu: Trái phiếu phát hành bị hạn chế giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành, trừ trường hợp theo quyết định của Tòa án hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau thời gian nêu trên, trái phiếu doanh nghiệp được giao dịch không hạn chế về số lượng nhà đầu tư; trừ trường hợp doanh nghiệp phát hành có quyết định khác.

XIV. Quyền lợi và trách nhiệm của Chủ sở hữu Trái phiếu

1. Quyền sở hữu và giao dịch Trái phiếu

- Được Tổ chức phát hành cấp cho Giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu (GCNSHTP)
- Có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác phát sinh từ Trái Phiếu sở hữu
- Chuyển nhượng quyền sở hữu Trái phiếu dưới hình thức mua, bán; cho, tặng, trao đổi và thừa kế khi và chỉ khi có thông báo bằng văn bản đồng ý cho chuyển nhượng của Tổ chức phát hành và theo đúng quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng, cho, tặng, trao đổi và thừa kế sẽ được hưởng lãi Trái phiếu kể từ ngày giao dịch chuyển nhượng có hiệu lực.
- Được sử dụng Trái phiếu làm tài sản cầm cố tại các tổ chức tín dụng theo các quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay nếu tổ chức tín dụng đó chấp thuận.



2. Nghĩa vụ bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành

- Chủ sở hữu Trái phiếu có thể đăng ký bán lại Trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ Trái phiếu và hưởng lãi suất 12%/năm kể từ ngày chính thức phát hành Trái phiếu cho đến khi đáo hạn.
- Trường hợp Chủ sở hữu Trái phiếu bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành, Chủ sở hữu Trái phiếu phải gửi đơn đăng ký bán lại Trái phiếu với giá bằng mệnh giá trong vòng 5 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản thông báo của Tổ chức phát hành và thực hiện việc bán lại chậm nhất là hai mươi (20) ngày làm việc trước thời điểm mua lại.
- Giá trị Trái phiếu Chủ sở hữu Trái phiếu có nghĩa vụ phải bán lại cho Tổ chức phát hành là 100% giá trị Trái phiếu phát hành.

XV. Quyền và trách nhiệm của doanh nghiệp phát hành

- Bảo đảm việc phát hành Trái phiếu có đầy đủ sự phê duyệt cần thiết của Tổ chức phát hành và cơ quan quản lý liên quan, đáp ứng và thực hiện đầy đủ các điều kiện, quy trình, thủ tục và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật;
- Đảm bảo thanh toán lãi/gốc Trái phiếu đầy đủ và đúng hạn;
- Công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật;
- Ban hành Thông báo về việc mua lại Trái phiếu phải được gửi tới Chủ sở hữu Trái phiếu tối thiểu hai mươi (25) ngày làm việc trước ngày thực hiện mua lại Trái phiếu;
- Bảo đảm Chủ sở hữu Trái phiếu được hưởng các quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo Trái phiếu.

BAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 20 tháng 09 năm 2019

PHỤ LỤC I

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRƯỚC ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Hoàng Linh

**CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ PHÁT HÀNH TRÁI
PHIẾU THEO PHƯƠNG THỨC RIÊNG LẺ**

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

*(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0102186593 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội
cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 03/06/2019)*

**THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU
RIÊNG LẺ**

DOANH NGHIỆP: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

*(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0102186593 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Thành phố Hà Nội
cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 03/06/2019)*

Hà Nội, năm 2019

107 B2/19
S.M.A.N. . PH. M.

Phần 1

TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- 1. Tên doanh nghiệp phát hành: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**
- 2. Loại hình doanh nghiệp: công ty đại chúng**
- 3. Tổng số lượng trái phiếu phát hành: 50.000 trái phiếu**
- 4. Tổng giá trị phát hành: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng)**
- 5. Mục đích phát hành:**
 - Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển bất động sản;
 - Đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty;
 - Cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A dự án.
- 6. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 về phát hành trái phiếu doanh nghiệp.**
 - a) Kỳ hạn trái phiếu: 02 (hai) năm
 - b) Mệnh giá: 1.000.000 đồng (Một triệu đồng)
 - c) Loại hình trái phiếu: trái phiếu không chuyển đổi không có bảo đảm và bị hạn chế chuyển nhượng.
 - d) Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ
 - đ) Lãi suất danh nghĩa dự kiến: 12%/năm.
- 7. Mua lại/Hoán đổi:**

Tổ chức phát hành có quyền mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn Trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu Trái phiếu. Chủ sở hữu Trái phiếu có thể đăng ký bán lại Trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ Trái phiếu và hưởng lãi suất 12%/năm kể từ ngày chính thức phát hành Trái phiếu cho đến khi đáo hạn.
- 8. Ngày phát hành dự kiến: 17/12/2019**
- 9. Giao dịch trái phiếu:**
 - a) Trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành trái phiếu chỉ được giao dịch trong phạm vi dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

b) Sau 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành được giao dịch trên 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chuyên nghiệp.

10. Các thông tin khác:

- TỔ CHỨC TƯ VẤN/ĐẠI LÝ LƯU KÝ PHÁT HÀNH:

CÔNG TY : CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Số điện thoại 024 3573 0200

Fax 024 3577 1966

Phần 2

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Doanh nghiệp phát hành:

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 2. Ông: Nguyễn Hoàng Linh | - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị |
| 3. Ông: Nguyễn Hoàng Linh | - Chức vụ: Tổng Giám đốc |
| 4. Bà: Lã Thị Quy | - Chức vụ: Kế toán trưởng |
| 5. Bà: Nguyễn Thị Thanh | - Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát |

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, phù hợp với thực tế hoặc đã được điều tra, thu thập một cách hợp lý.

II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

- | | |
|-------------------------|--|
| - Tên Công ty | : Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam |
| - Tên giao dịch quốc tế | : IDJ VIETNAM INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY |
| - Tên viết tắt | : IDJ Investment., JSC |
| - Logo | :  |
| - Trụ sở chính | : Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội |
| - Giấy CNĐKKD | : Số 0102186593 do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 03/06/2019 |
| - Điện thoại | : (84.24) 3555 8999 |
| - Fax | : (84.24) 3555 8990 |
| - Website | : www.idjf.vn |
| - Mã cổ phiếu | : IDJ tại HNX |

- Vốn điều lệ : 326.000.000.000 VNĐ (Ba trăm hai mươi sáu tỷ đồng)
- Đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Hoàng Linh – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Hoạt động kinh doanh chính:

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động chuyên giao công nghệ
8510	Giáo dục mầm non
8520	Giáo dục tiểu học
8531	Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông
8532	Giáo dục nghề nghiệp Chi tiết: Giáo dục trung cấp chuyên nghiệp
8541	Đào tạo cao đẳng
8542	Đào tạo đại học và sau đại học
8559	Giáo dục khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dạy ngoại ngữ, dạy máy tính
4100	Xây dựng nhà các loại
4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
4220	Xây dựng công trình công ích Chi tiết:- Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa - Xây dựng công trình cửa như: Đường thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống; Đập và đê.
4312	Chuẩn bị mặt bằng
8560	Dịch vụ hỗ trợ giáo dục Chi tiết: Tư vấn giáo dục
7810	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm

	Chi tiết: Tư vấn và giới thiệu việc làm (Không bao gồm giới thiệu, tuyển chọn, cung ứng nhân lực cho các doanh nghiệp có chức năng xuất khẩu lao động)
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết:- Kinh doanh bất động sản; - Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng;
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Lập và quản lý các dự án đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị, khu công nghiệp
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết:- Dịch vụ quản lý bất động sản. - Dịch vụ quảng cáo bất động sản; - Dịch vụ tư vấn bất động sản; - Dịch vụ môi giới bất động sản; - Dịch vụ định giá bất động sản; - Dịch vụ quản lý và điều hành sàn giao dịch bất động sản;
8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết:- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh; - Thương mại điện tử; - Dịch vụ hỗ trợ phát triển doanh nghiệp; - Tư vấn mua bán doanh nghiệp
6619	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết:- Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính); - Dịch vụ định giá tài sản (không bao gồm định giá những tài sản thuộc thẩm quyền Nhà nước);
6329	Dịch vụ thông tin khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ cung cấp thông tin trên mạng internet
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường)
5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (Không bao gồm kinh doanh quán bar,

	phòng hát Karaoke, vũ trường)
4773	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết:- Kinh doanh khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm); - Buôn bán vật tư máy móc, thiết bị phục vụ ngành xây dựng, giao thông, thủy điện; - Buôn bán vật liệu xây dựng;
7310	Quảng cáo Chi tiết: Dịch vụ quảng cáo thương mại;
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết:- Xây dựng nhà máy thủy điện, nhà máy xi măng, văn phòng; - Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, các công trình phục vụ giáo dục, y tế (trường học, bệnh viện);
3510	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện Chi tiết: Kinh doanh điện
0899	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu Chi tiết:- Khai thác khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm); - Khai thác vật liệu xây dựng;

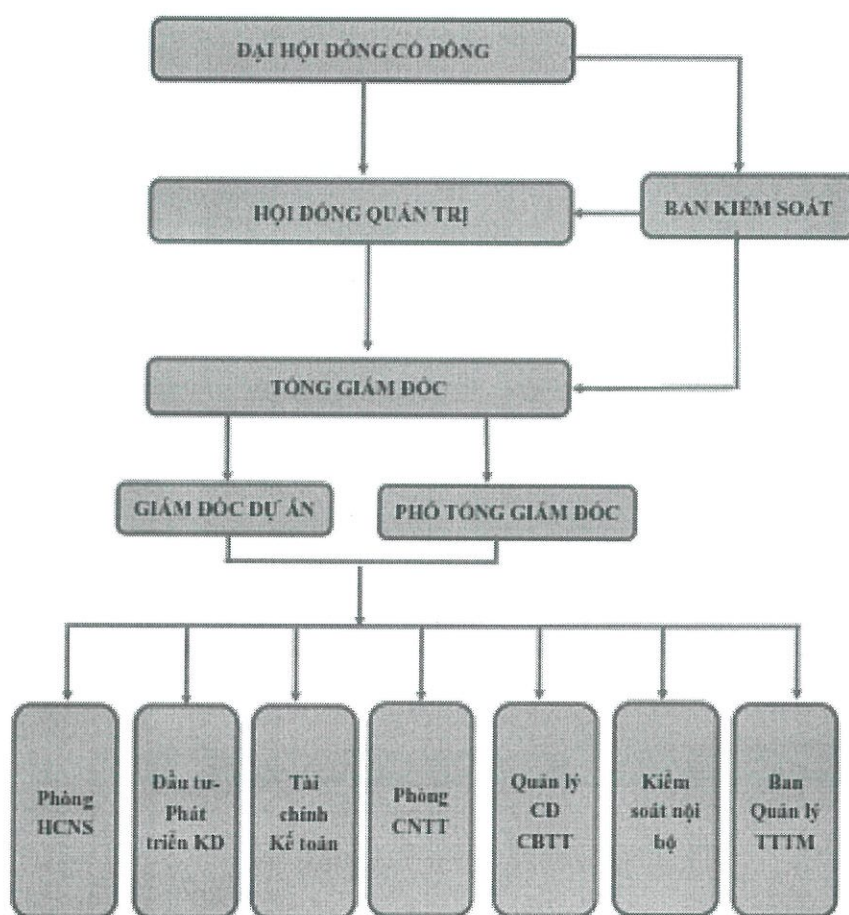
- Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

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
07/2007	Đầu tư và phát triển dự án trường song ngữ Quốc tế Hanoi Academy.
05/01/2009	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.
09/09/2009	Hanoi Academy khai giảng niên khóa đầu tiên với trên 500 học sinh.
05/06/2010	IDJ tăng vốn điều lệ từ 149,6 tỷ đồng lên 326 tỷ đồng.
17/07/2010	Khai trương Trung tâm thương mại Grand Plaza

13/09/2010	IDJ niêm yết trên sàn Giao dịch HNX, mã CK IDJ, số lượng cổ phiếu: 32.600.000 cổ phiếu
15/01/2011	Được công nhận là một trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam theo VNR 500
05/07/2012	IDJ lọt vào danh sách 30 cổ phiếu “vàng” HNX30
23/06/2015	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.
2016-2017	Tham gia làm tổng thầu cho các dự án lớn: APEC Royal Park Bắc Ninh, APEC Royal Park Huế.
2018	Tiếp tục Tham gia làm tổng thầu cho các dự án lớn: APEC Mandala Wyndham Phú Yên, APEC Aqua Park Bắc Giang. Phát triển Dự án bất động sản tại nhà máy xi măng cũ nằm cạnh quốc lộ 1A thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn; khu đất đấu giá tại đường DT716 – đường Xuân Thủy, Mũi Né, Bình Thuận

2. Cơ cấu tổ chức của doanh nghiệp:

2.1. Tổ chức, bộ máy



a. Đại Hội Đồng Cổ Đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp ít nhất mỗi năm một (01) lần. ĐHĐCĐ quyết định những vấn đề được luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. ĐHĐCĐ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHĐCĐ có nhiệm vụ chính là bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Thành viên BKS của Công ty.

b. Ban Kiểm Soát

Ban Kiểm Soát của IDJ được bầu/bổ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên BKS được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và Quy định pháp luật. BKS hiện tại của IDJ gồm 3 (ba) thành viên độc lập với các thành viên của HĐQT.

c. Hội Đồng Quản Trị

HĐQT là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Ban

d. Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Phụ trách chung, chịu trách nhiệm lãnh đạo và quản lý toàn bộ hoạt động của Công ty. Trực tiếp lãnh đạo, chỉ đạo về thực hiện kế hoạch sản xuất, kế hoạch SXKD năm đã đề ra trong cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên, đáp ứng với yêu cầu, nhiệm vụ SXKD theo từng giai đoạn

e. Các Phòng ban chức năng của Công ty: Thực hiện theo đúng nhiệm vụ được giao và phân công.

2.2. Danh sách những công ty con, công ty liên kết

a. Danh sách công ty con

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu
1	CTCP Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn	22.700.000.000 đồng	99,91%
2	CTCP In Thái Nguyên	120.000.000.000 đồng	51,00%

b. Danh sách công ty liên kết:

STT	Tên công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu
1	CTCP Đầu tư phát triển giáo dục IDJ – AEC	125.000.000.000 đồng	22,23%
2	CTCP Đầu tư Công nghệ giáo dục IDJ	7.060.000.000 đồng	33,58%
3	CTCP TMDV và Đầu tư Việt Hàn	20.000.000.000 đồng	40,00%

3. Tóm tắt hoạt động kinh doanh chính và các dự án chủ đạo đã/đang triển khai của doanh nghiệp phát hành

Các hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Tổng thầu xây dựng cho các dự án Bất động sản;
- Phát triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng, khu dân cư, khu đô thị...;
- Xử lý chất thải sinh hoạt rắn và các vấn đề về môi trường;

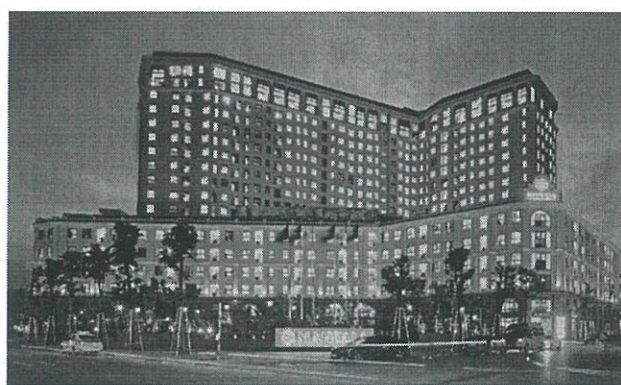
- Cho thuê văn phòng, bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan;
- Đào tạo và phát triển giáo dục.

3.1. Tổng thầu xây dựng cho các dự án Bất động sản

Với kinh nghiệm của ban lãnh đạo, Công ty hiện đã và đang là đơn vị tổng thầu cho các dự án lớn như Apec Royal Park Bắc Ninh, Apec Royal Park Huế, Apec Aqua Park Bắc Giang,.... Chi tiết:

a. Dự án Royal Park Bắc Ninh (Đã hoàn thành)

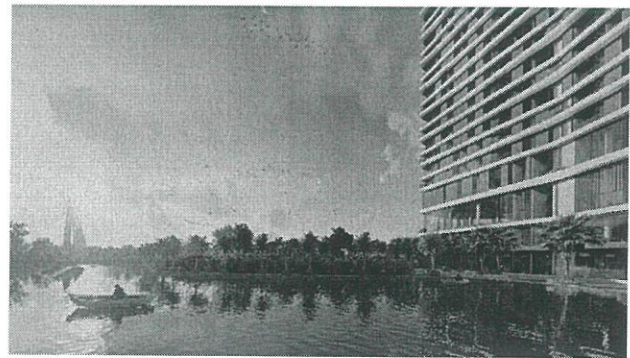
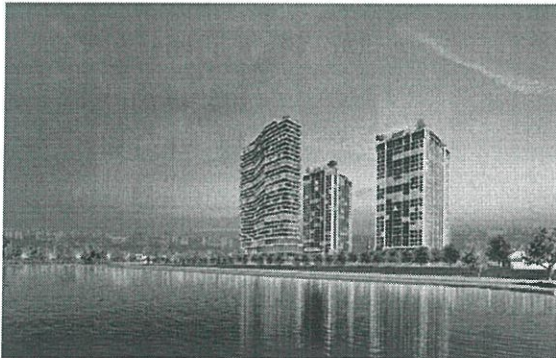
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương - Bắc Ninh
- Vị trí: Phường Vũ Ninh, thành phố Bắc Ninh
- Diện tích lô đất: 7.571,9 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, khách sạn, shophouse, văn phòng cho thuê
 - 2 tòa nhà: tòa A 6 tầng và tòa B 18 tầng
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 60.012 m²
 - 671 căn hộ + 36 shophouses



b. Dự án Apec Aqua Park Bắc Giang (Đang thực hiện)

- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: Đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang
- Diện tích lô đất: 8.928 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, khách sạn, shophouse, văn phòng cho thuê
 - 2 tòa nhà 29 tầng
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 111.763 m²

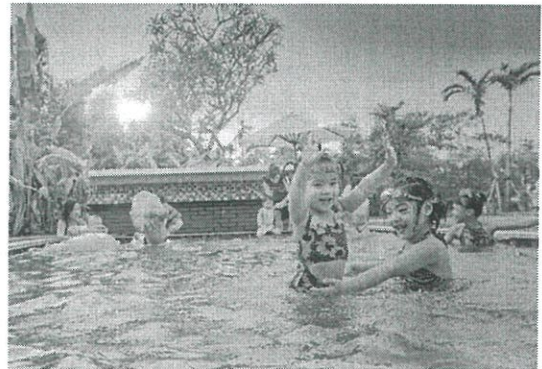
- OTC 8A: 497 căn hộ + 10 shophouses, OTC 5: 391 căn hộ + 20 shophouses



c. Dự án Apec Royal Park Huế (Đang thực hiện)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần APEC Land Huế
- Vị trí: Khu B, Đô Thị Mới An Vân Dương, Hương Thủy, TP. Huế
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 10.000 tỷ đồng
- Diện tích đất: 347.000 m²
- Đơn vị giám sát: APAVE – Pháp
- Thời gian khởi công: 2014
- Dự kiến hoàn thành: 2022
- Quy mô dự án:
 - Loại hình sản phẩm: Khu đô thị mới với tổ hợp tòa chung cư, biệt thự vườn, các tổ hợp tiện ích tổng khu

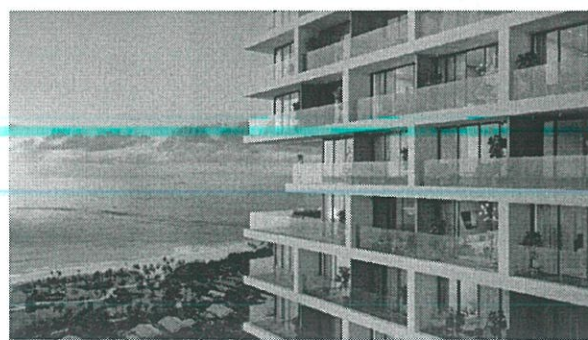
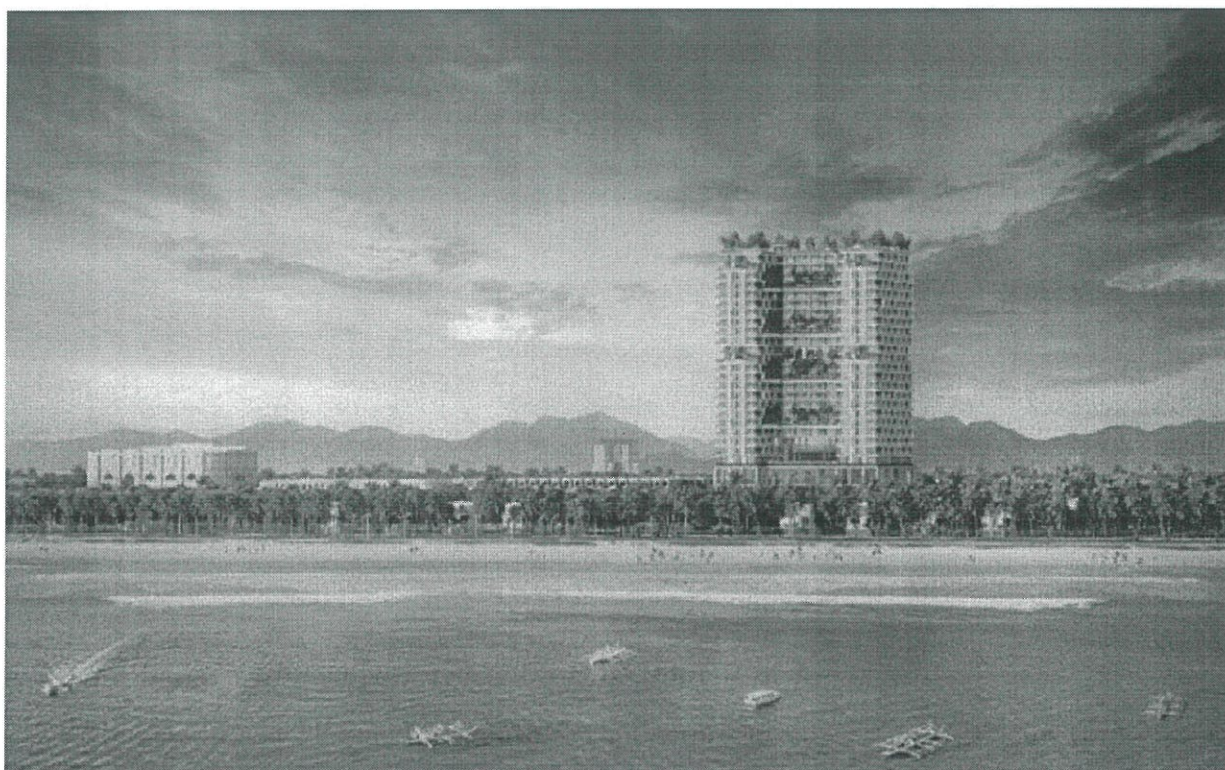
- 1.000 căn nhà đủ loại: nhà phố thương mại, nhà phố liền kề, biệt thự; 10 tòa chung cư (với khoảng 3.000 căn hộ); 04 khu tổ hợp dịch vụ; 02 tòa trung tâm thương mại hỗn hợp.



d. Dự án Apec Mandala Wynham Phú Yên (Đang thực hiện)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: Đại lộ Hùng Vương – Tuy Hòa – Phú Yên
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.000 tỷ đồng
- Diện tích đất: 10.570 m²
- Loại hình sản phẩm: Condotel & Shophouse
- Đơn vị thiết kế: A – Studio

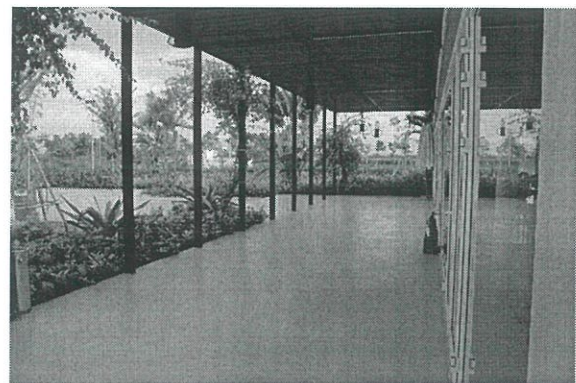
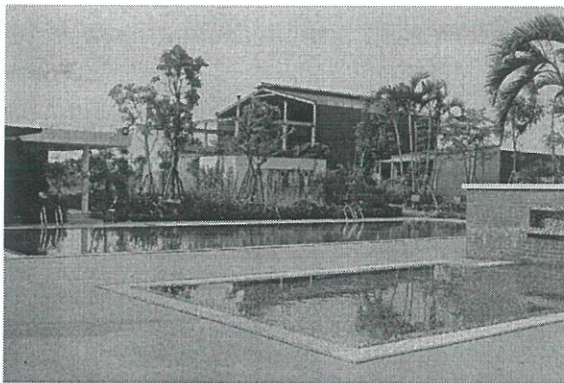
- Đơn vị quản lý: Wynham Hotel Group
- Thời gian khởi công: Tháng 11/ 2018
- Dự kiến hoàn thành: Tháng 12/ 2020
- Quy mô dự án:
 - Số tầng: 28 tầng nổi
 - Số lượng sản phẩm: 72 căn shophouse, 956 căn condotel và 4 tầng TTTM
 - Diện tích trung bình mỗi sản phẩm: 20, 30, 40, 60 m²



e. Dự án KCN nhỏ và vừa APEC Đa Hội (Đang thực hiện)

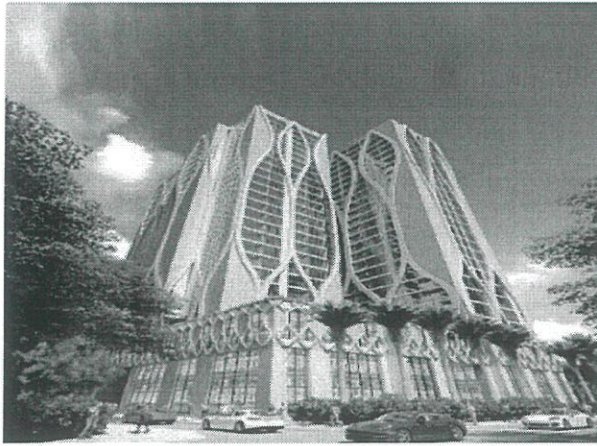
- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: Châu Khê, Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh

- Diện tích đất: 34,5 ha
- Loại hình đầu tư: khu công nghiệp kết hợp làng nghề mới
- Đơn vị thiết kế: Architecture Construction and Sustainable Development JSC
- Tổng giá trị đầu tư: 610 tỷ đồng



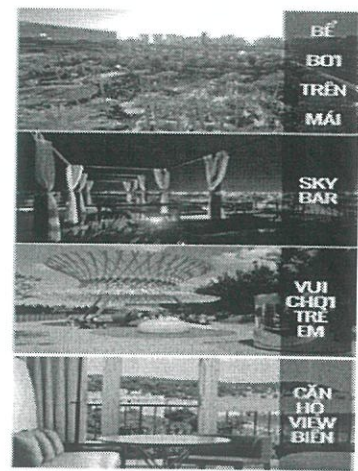
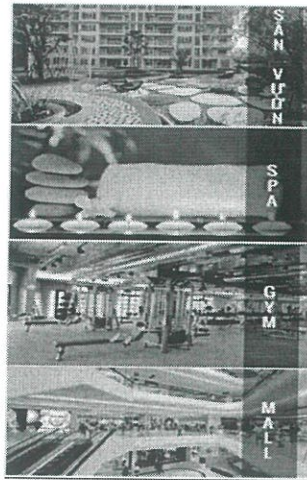
f. Dự án Apec Golden Palace Lạng Sơn (Chuẩn bị thực hiện)

- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: 85 Lê Đại Hành, phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn
- Diện tích lô đất: 5.701 m²
- Quy mô dự án:
 - Loại hình đầu tư: căn hộ, khách sạn, shophouse
 - 29 tầng + 2 hầm
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 70.166 m²
 - 594 căn hộ



g. Dự án Tổ hợp Khách sạn, Khu thương mại, Căn hộ du lịch Dubai Towers (Chuẩn bị thực hiện)

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư DUBAI
 - Vị trí: Đường Yên Ninh, thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận
 - Tổng mức đầu tư: 3.000 tỷ đồng
 - Tổng diện tích đất, mặt nước, mặt bằng: 22.000 m²
 - Đơn vị thiết kế: A – Studio
 - Đơn vị quản lý: Wynham Hotel Group
 - Thời gian khởi công: Tháng 6/2019
 - Dự kiến hoàn thành: Tháng 12/2021
 - Mô tả dự án:
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 228.320 m²
 - Bao gồm 2 tòa tháp, 1 tòa có chiều cao 45 tầng, và một tòa 39 tầng (với 05 tầng đế)
- 20.000m² sàn TTTM Apec Center
- Số lượng sản phẩm: 3.422 phòng



3.2. Phát triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng, khu dân cư, khu đô thị

a. Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né

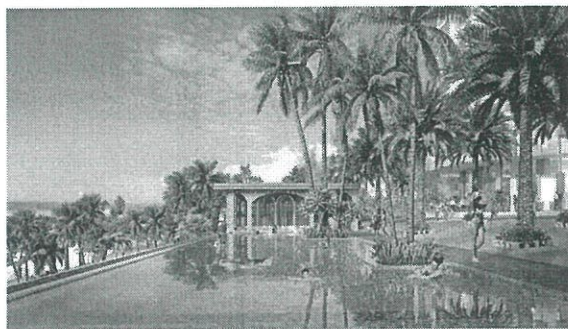
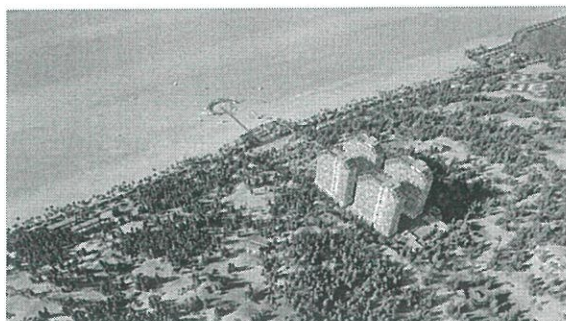
❖ Thông tin dự án

- Tên dự án: APEC MANDALA WYNDHAM MŨI NÉ
- Vị trí dự án: Đường DT716, Xã Hòa Thắng, Phan Thiết, Bình Thuận
- Diện tích: 4,5 ha
- Quy mô: 4 tòa, 2912 căn
- Loại hình sản phẩm: Condotel/căn hộ khách sạn
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Đơn vị quản lý vận hành: Wyndham Hotel Group
- Thời gian thi công (dự kiến): Quý III/2019
- Thời gian hoàn thành (dự kiến): Quý I/2021

❖ **Vị trí dự án:** Dự án tọa lạc tại đường DT716, xã Hòa Thắng, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận. Nằm cách sân bay Phan Thiết chỉ 15 phút, cách Tp. Phan Thiết 25 phút di chuyển bằng ô tô, cùng lợi thế cảnh quan, Apec Mũi Né vừa là nơi mang đến trải nghiệm nghỉ dưỡng đẳng cấp, vừa là nguồn đầu tư sinh lời hiệu quả vượt trội.

❖ **Cảm hứng thiết kế:** Apec Mandala Wyndham Mũi Né nổi lên như một ốc đảo xanh với thiết kế độc đáo từ cảm hứng của nắng, gió và kiến trúc Chăm Pa độc bản. 100% căn hộ và lối cảnh quan đều có view biển, tối ưu hóa tầm nhìn, ánh sáng tự nhiên và không khí tươi mát mang lại một không gian nghỉ dưỡng mới lạ và yên bình đến thuần khiết.

❖ **Hình ảnh dự án:**



b. Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn

❖ **Thông tin dự án**

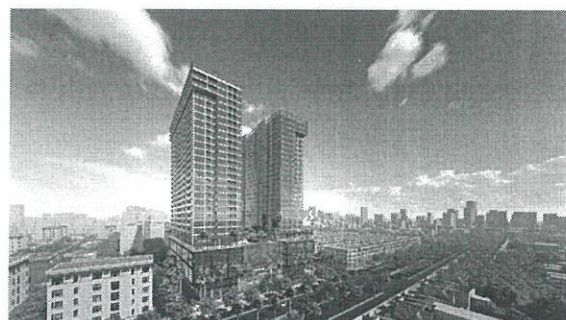
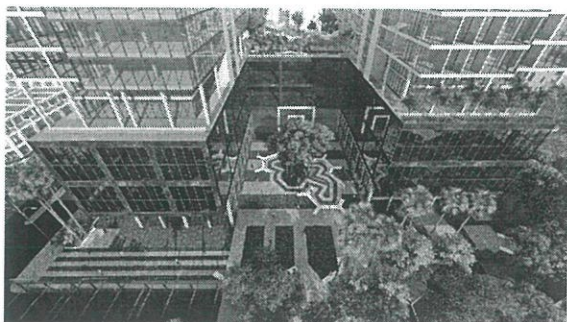
- Tên dự án: APEC DIAMOND PARK LẠNG SƠN
- Vị trí dự án: Quốc lộ 1A cũ, thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, TP. Lạng Sơn
- Diện tích: 5,5 ha
- Quy mô: 1 tòa Thương mại dịch vụ, 240 căn biệt thự/ shophouse.
- Loại hình sản phẩm: Condotel/căn hộ khách sạn, Shophouse, Biệt thự nhà phố.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Thời gian thi công (dự kiến): Quý IV/2019
- Thời gian hoàn thành (dự kiến): Quý II/2021

❖ **Vị trí dự án:** Tổ hợp thương mại dịch vụ, căn hộ và khách sạn 5 sao Apec Diamond Park là dự án trọng điểm của Lạng Sơn trong năm 2019 do Apec Group làm đơn vị phát triển. Dự án tọa lạc tại khu đất nhà máy xi măng Lạng Sơn (cũ), nằm cạnh QL1A, thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, TP. Lạng Sơn, bao gồm tổ hợp nhà phố thương mại và khu căn hộ, trung tâm thương mại với tổng mức đầu tư hơn một ngàn tỷ đồng

❖ **Thiết kế:** Không chỉ được thiết kế, xây dựng và hoàn thiện theo các tiêu chuẩn 5 sao quốc tế, Apec Diamond Park còn phát triển hệ thống tiện ích đẳng cấp, toàn diện: chuỗi

nhà phố thương mại sầm uất, bể bơi bốn mùa, phòng gym 5 sao, spa, sky bar, nhà hàng Á – Âu,... và dịch vụ quản lý theo chuẩn quốc tế nhằm đem đến cho cư dân cuộc sống hiện đại và nhiều trải nghiệm, hứa hẹn trở thành điểm đến giải trí, mua sắm, nghỉ dưỡng hấp dẫn của thành phố Lạng Sơn trong tương lai.

❖ **Hình ảnh dự án:**

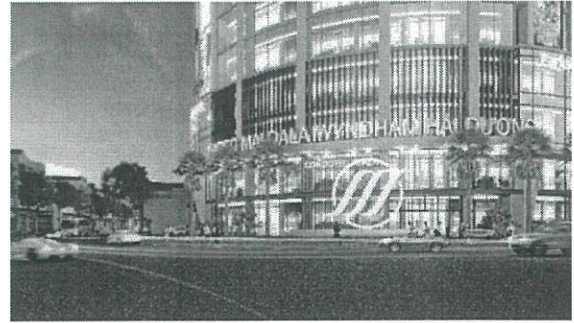


c. Dự án IDJ Hải Tân

❖ **Thông tin dự án**

- Tên dự án: APEC Mandala Officetel Hải Dương
- Vị trí dự án: Phường Hải Tân, Thành phố Hải Dương, Hải Dương
- Diện tích: 1.541 m²
- Quy mô: 175 căn hộ.
- Loại hình sản phẩm: Condotel/ Căn hộ khách sạn.
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Thời gian thi công (dự kiến): Quý IV/2019
- Thời gian hoàn thành (dự kiến): Quý II/2021

❖ **Hình ảnh dự án**



3.3. Xử lý chất thải sinh hoạt rắn và các vấn đề về môi trường

Bên cạnh mảng hoạt động chính là tổng thầu xây dựng và phát triển bất động sản, Công ty chú trọng vào các hoạt động xử lý chất thải sinh hoạt rắn. Hiện tại Công ty đang tham gia sơ tuyển hai dự án Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn cụm Phú Tân và Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn Thành phố Châu Đốc tại tỉnh An Giang với công suất tương ứng là 120 và 195 tấn/ngày.đêm.

Tên dự án	Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn cụm Phú Tân	Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn Thành phố Châu Đốc
Mục tiêu	Thu gom rác thải không độc hại; Xử lý chất thải rắn thải không độc hại; Tái chế phế liệu	
Công suất thiết kế	120 tấn/ngày.đêm	195 tấn/ngày.đêm

Tổng mức vốn đầu tư dự kiến	79 tỷ đồng	141 tỷ đồng
Nhân sự	Nhân sự được Công ty tài trợ tiền tham gia các khóa học đào tạo xử lý vấn đề môi trường	
Công nghệ	<ul style="list-style-type: none"> • Công nghệ đốt chất thải sinh hoạt rắn • Công nghệ đốt rác phát điện • Công nghệ chế biến phân compost • Công nghệ tái chế hạt nhựa • Công nghệ sản xuất gạch không nung • Công nghệ xử lý khí sau đốt • Công nghệ xử lý nước rỉ rác • Công nghệ sấy rác trước khi đốt 	

3.4. Cho thuê văn phòng, bất động sản và cung cấp dịch vụ liên quan

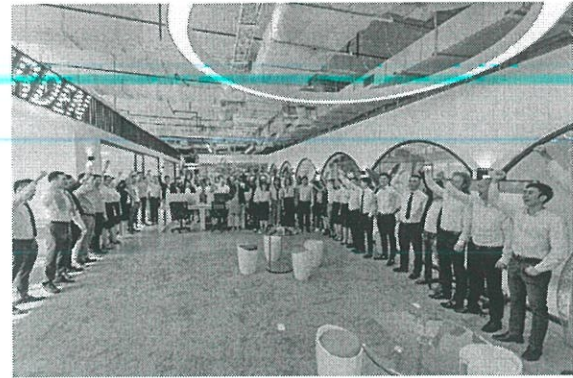
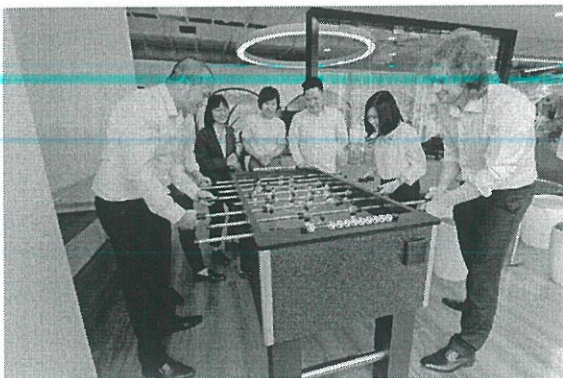
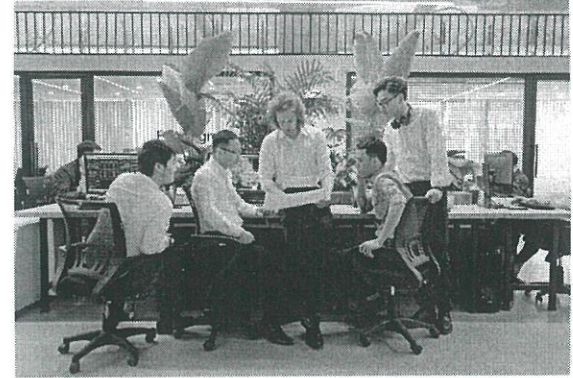
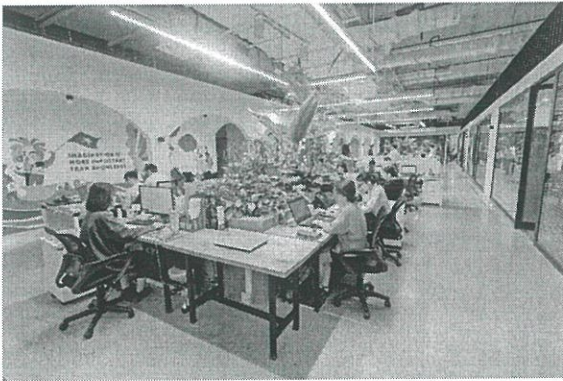
IDJ thuê dài hạn 50 năm một số diện tích tại tổ hợp tại tòa nhà Charmvit Tower và Trung tâm thương mại GrandPlaza. Charmvit Tower là tòa nhà văn phòng Hạng A với không gian làm việc lý tưởng, tọa lạc tại ngã tư Trần Duy Hưng – Hoàng Minh Giám, là một trong những vị trí chiến lược trong quá trình phát triển của khu vực phía Tây Hà Nội. Gần kề các khu dân cư, trung tâm thương mại trọng yếu. 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 15.000m².

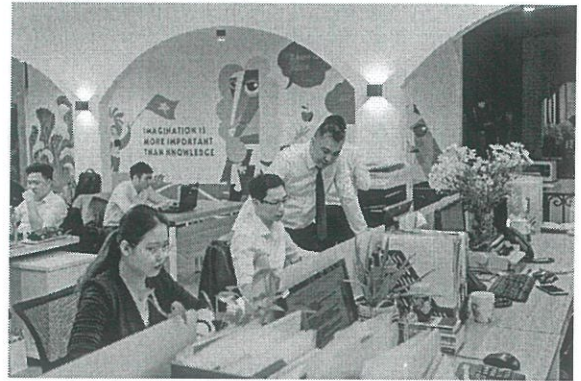
Trung tâm thương mại Grand Plaza hiện đang được định hướng phát triển theo thiết kế văn phòng mở, cho thuê trong ngắn hạn (3-5 năm) phục vụ các doanh nghiệp Startup.

Tại Hà Nội, cũng như văn phòng cho thuê, các diện tích bán lẻ có xu hướng nằm ngoài trung tâm. Kể từ năm 2017, 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, dễ tiếp

cận tầng lớp khách hàng trung lưu. Năm 2017, 2018 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.

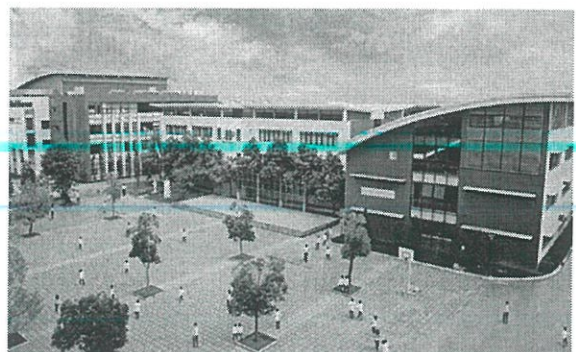
Với sự lạc quan của thị trường, Trung tâm thương mại Grand Plaza do IDJ quản lý đã được tái khởi động và hoạt động sôi động trong năm 2017, 2018 với hình thức kinh doanh nội thất cao cấp và kết hợp văn phòng cho thuê. Tỷ lệ lấp đầy đạt 70%.





3.5. Đào tạo và phát triển giáo dục

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





4. Tình hình tài chính

4.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản của doanh nghiệp trong 3 năm liền kề

Chỉ tiêu	Đơn vị	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
Tổng tài sản	Triệu đồng	276.851	321.328	437.219
Tài sản ngắn hạn	Triệu đồng	30.273	98.357	220.980
Tài sản dài hạn	Triệu đồng	246.577	222.971	216.238
Nợ phải trả	Triệu đồng	9.474	51.108	115.378
Nợ ngắn hạn	Triệu đồng	5.874	47.558	110.322
Nợ dài hạn	Triệu đồng	3.600	3.550	5.057
Vốn CSH	Triệu đồng	267.376	270.220	321.840
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu đồng	25.568	301.816	245.133
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	(6.188)	3.468	57.246
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(6.329)	3.017	51.693
Hệ số nợ/ vốn CSH	lần	0,04	0,19	0,36
ROE	%	(2,28)	1,12	17,46

4.2. Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn (trong đó bao gồm cả các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 3 năm gần nhất trước đợt phát hành trái phiếu);

Chi tiết tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Khoản vay	Hạn mức thấu chi/ Giá trị khoản vay	Thời hạn	Lãi suất	Căn cứ pháp lý	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	Tình trạng
Thấu chi tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Tràng An	3.600.000.000 đồng	12 tháng	6,5%/năm	Hợp đồng thấu chi số 01/2018/233 9326/HĐTĐ ngày 12/02/2018	Thanh toán chi phí vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh	Cầm cố 02 hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 3 tháng tổng mệnh giá 4.000.000.000 đồng	Đã tất toán toàn bộ lãi và gốc
Khoản vay Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương – Bắc Ninh	7.000.000.000 đồng	12 tháng	8%/năm	Hợp đồng số 02208/HĐ ngày 30/01/2018	Phục vụ hoạt động kinh doanh	Bên cho vay có quyền đình chỉ, thu hồi các khoản vay tại bất cứ thời điểm nào phát hiện bên vay sử dụng tiền sai mục đích và thiếu minh bạch trong quản lý hồ sơ	
Trái phiếu gói Ibond_2019.01.10	10.000.000.000 đồng	36 tháng	13%/năm	Nghị quyết HĐQT số 17/2019/IDJ/NQ-HĐQT	Phát triển dự án BDS, phục vụ chi phí chuẩn bị dự án	Trái phiếu không tài sản bảo đảm	Phát hành ngày 25/07/2019, đang thực hiện chi trả lãi định kỳ.

Trái phiếu gói Ibond_2019.02.10	10.000.000.000 đồng	36 tháng	13%/năm	26/04/2019	Nghị quyết HĐQT số 22/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 09/07/2019	Phát triển dự án BĐS, phục vụ chi phí chuẩn bị dự án	Trái phiếu không tài sản bảo đảm	Dự kiến phát hành ngày 07/10/2019.
Trái phiếu gói Ibond_2019.03.10	10.000.000.000 đồng	36 tháng	13%/năm	Nghị quyết HĐQT số 23/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 30/08/2019	Phát triển dự án BĐS, phục vụ chi phí chuẩn bị dự án	Trái phiếu không tài sản bảo đảm	Dự kiến phát hành ngày 28/11/2019.	
Trái phiếu gói Ibond_2019.08.50	50.000.000.000 đồng	24 tháng	12%/năm	Nghị quyết HĐQT số 25/2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 06/09/2019	Phát triển dự án BĐS, phục vụ chi phí chuẩn bị dự án	Trái phiếu không tài sản bảo đảm	Dự kiến phát hành ngày 03/12/2019.	

4.3. Tình hình nộp ngân sách nhà nước

Chi tiết Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

Đơn vị tính: VNĐ

	01/01/2018	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2018
Phải nộp	579.976.904	11.444.040.253	1.136.344.921	10.887.672.236
Thuế giá trị gia tăng	542.179.115	6.338.463.490	953.128.375	5.927.514.230
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	4.917.086.418	-	4.917.086.418
Thuế Thu nhập cá nhân	37.797.789	182.490.345	177.216.546	43.071.588
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	6.000.000	6.000.000	-
Phải thu	577.284	577.284	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	577.284	577.284	-	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam)

III. THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

1. Căn cứ pháp lý của đợt phát hành:

Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp;

Giấy đăng ký kinh doanh số 0102186593 cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 13 ngày 03/06/2019 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội;

Bản Công bố thông tin về việc phát hành trái phiếu;

Hợp đồng ký kết giữa Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam và Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương về việc cung cấp dịch vụ liên quan đến việc phát hành trái phiếu;

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017, Báo cáo tài kiểm toán năm 2018 Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;

Nghị Quyết số .../2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày .../.../2019 của HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam về việc phát hành gói trái phiếu IBond_2019.09.50.

2. Việc đáp ứng các điều kiện phát hành trái phiếu của doanh nghiệp:

(Theo quy định tại Điều 10, Điều 11 Nghị định số 163/2018/NĐ-CP ngày 04 tháng 12 năm 2018 của Chính phủ về phát hành trái phiếu doanh nghiệp)

Đối với phát hành trái phiếu không chuyển đổi và không kèm theo chứng quyền:

- Thời gian hoạt động của doanh nghiệp: 12 năm;
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm trước liền kề năm phát hành (năm 2018):

	CHỈ TIÊU	MS	Năm 2018 (VND)
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	245.133.486.254
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	245.133.486.254
4	Giá vốn hàng bán	11	184.204.343.509
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	60.929.142.745
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	671.735.971
7	Chi phí tài chính	22	543.527.525
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	492.076.433
8	Phân lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên danh	24	1.317.288.233
9	Chi phí bán hàng	25	316.502.661
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	4.812.460.074
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	57.245.676.689

12	Thu nhập khác	31	242.333.272
13	Chi phí khác	32	878.363.470
14	Lợi nhuận khác	40	(636.030.198)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	56.609.646.491
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	4.917.086.418
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	51.692.560.073
18.1	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	61	51.693.055.163
18.2	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	(495.090)
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	1.585,66

- Số lượng đăng ký mua trái phiếu của đợt phát hành: dự kiến 99 nhà đầu tư;
- Phương án phát hành trái phiếu đã được phê duyệt tại: Nghị Quyết số 26./2019/IDJ/NQ-HĐQT ngày 20/9/2019 của HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam về việc phát hành gói trái phiếu IBond_2019.09.50; cấp phê duyệt Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;
- Tình hình thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn trong 03 năm liền kề trước đợt phát hành trái phiếu: có, đã thanh toán đầy đủ, tham khảo Điều 4.2, mục II Thông tin về doanh nghiệp, Phần 2. THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU;
- Hợp đồng tư vấn ký với công ty chứng khoán: Hợp đồng giữa Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương và Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

3. Mục đích của đợt phát hành trái phiếu

- Bổ sung nguồn vốn lưu động tại các dự án phát triển bất động sản để đáp ứng chi phí chuẩn bị, marketing và các chi phí phục vụ dự án;
- Đầu tư vào các dự án trọng điểm của Công ty;
- Cung cấp nguồn vốn để thực hiện việc đấu giá, phát triển các quỹ đất mới cho Công ty, M&A dự án.

4. Tổng giá trị trái phiếu dự kiến phát hành: 50.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi tỷ đồng)

5. Điều kiện, điều khoản của trái phiếu:

- Tên trái phiếu: Trái phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Mã trái phiếu: IBond_2019.09.50
- Loại hình trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không có tài sản bảo đảm và Tổ chức phát hành có quyền mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn Trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu Trái phiếu.
- Hình thức trái phiếu: Bút toán ghi sổ
- Tính chất: Trái phiếu tạo thành các nghĩa vụ nợ trực tiếp của Tổ chức phát hành. Tại mọi thời điểm các Trái phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán ngang nhau với các khoản nợ chung không được bảo đảm.
- Thời gian đáo hạn: Hai (02) năm
- Mệnh giá: 1.000.000 đồng/trái phiếu (Một triệu đồng/trái phiếu)
- Giá bán: 100% Mệnh giá
- Tổng số lượng chào bán: 50.000 trái phiếu (Năm mươi nghìn trái phiếu)
- Tổng giá trị chào bán: 50.000.000.000 đồng (Năm mươi tỷ đồng)
- Số đợt phát hành: Trái phiếu phát hành 01 (một) đợt.
- Hạn chế chuyển nhượng: Trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng. Trong thời gian nắm giữ trái phiếu Nhà đầu tư không được chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức khác cho đến khi có thông báo của Tổ chức phát hành.
- Thời hạn và số lượng: Việc đăng ký mua trái phiếu bắt đầu từ thời điểm phát hành cho đến khi kết thúc phát hành hoặc đến khi bán hết trái phiếu trong đợt phát hành cuối cùng (tùy trường hợp nào đến trước).
- Phương thức thanh toán: Nhà đầu tư nộp tiền mặt tại Trụ sở chính hoặc chuyển khoản vào tài khoản nhận tiền mua trái phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoặc Tổ chức phát hành CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam. Chi tiết danh sách các tài khoản nhận tiền:

Số tài khoản	Mở tại	Chủ tài khoản
26110008088686	Ngân hàng BIDV – CN Tràng An	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

- Chuyển giao trái phiếu: Trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phát hành, nhà đầu tư sẽ nhận được Giấy chứng nhận sở hữu trái phiếu.
- Nhà đầu tư sẽ được ưu tiên mua theo thứ tự thời gian nộp tiền mua trái phiếu (nhà đầu tư nào nộp tiền mua trái phiếu trước sẽ được ưu tiên mua trái phiếu trước) cho đến khi toàn bộ số lượng trái phiếu được bán hết.

- Số lượng trái phiếu đặt mua tối thiểu: Một (01) trái phiếu
- Tổ chức tư vấn phát hành và tư vấn lưu ký: Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (APS).
- Ngày phát hành dự kiến: 17/12/2019
- Thời gian kết thúc: Khi phân phối hết trái phiếu hoặc hết thời gian phát hành trái phiếu (Không quá 90 ngày) hoặc có thông báo chính thức của Tổ chức phát hành.
- Tài sản đảm bảo: Không có

6. Ngày phát hành dự kiến: 17/12/2019

7. Phương thức phát hành: Bán trực tiếp cho Nhà đầu tư. Trái phiếu sẽ được chào bán và phân phối trực tiếp đến nhà đầu tư tại trụ sở chính của Tổ chức phát hành (Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam) tại tầng 03, Tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội.

8. Các tổ chức tham gia đợt phát hành:

- **TỔ CHỨC TƯ VẤN/ ĐẠI LÝ LƯU KÝ: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**

Địa chỉ trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Số điện thoại: 024 3573 0200

Fax: 024 3577 1966

9. Quyền và nghĩa vụ của nhà đầu tư sở hữu trái phiếu

9.1. Quyền sở hữu và giao dịch Trái phiếu

- Được Tổ chức phát hành cấp cho Giấy chứng nhận sở hữu Trái Phiếu (GCNSHTP)
- Có quyền nhận tất cả các khoản thanh toán, thông báo, báo cáo và được hưởng các quyền khác phát sinh từ Trái Phiếu sở hữu.

- Chuyển nhượng quyền sở hữu Trái phiếu dưới hình thức mua, bán; cho, tặng, trao đổi và thừa kế khi và chỉ khi có thông báo bằng văn bản đồng ý cho chuyển nhượng của Tổ chức phát hành và theo quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng, cho, tặng, trao đổi và thừa kế sẽ được hưởng lãi Trái phiếu kể từ ngày giao dịch chuyển nhượng có hiệu lực.

- Được sử dụng Trái phiếu làm tài sản cầm cố tại các tổ chức tín dụng theo các quy định của pháp luật về bảo đảm tiền vay nếu tổ chức tín dụng đó chấp thuận.

9.2. Nghĩa vụ bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành

Chủ sở hữu Trái phiếu có thể đăng ký bán lại Trái phiếu và không hưởng lãi suất

trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ Trái phiếu và hưởng lãi suất 12%/năm kể từ ngày chính thức phát hành Trái phiếu cho đến khi đáo hạn.

Trường hợp Chủ sở hữu Trái phiếu bán lại Trái phiếu cho Tổ chức phát hành, Chủ sở hữu Trái phiếu phải gửi đơn đăng ký bán lại Trái phiếu với giá bằng mệnh giá trong vòng 5 ngày làm việc kể từ khi nhận được văn bản thông báo của Tổ chức phát hành và thực hiện việc bán lại chậm nhất là hai mươi (20) ngày làm việc trước thời điểm mua lại.

Giá trị Trái phiếu Chủ sở hữu Trái phiếu có nghĩa vụ phải bán lại cho Tổ chức phát hành là 100% giá trị Trái phiếu phát hành.

10. Mua lại trái phiếu trước hạn:

Tổ chức phát hành có quyền mua lại Trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào trong kỳ hạn Trái phiếu bằng văn bản thông báo gửi tới Chủ sở hữu Trái phiếu. Chủ sở hữu Trái phiếu có thể đăng ký bán lại Trái phiếu và không hưởng lãi suất trong thời gian nắm giữ, hoặc tiếp tục nắm giữ Trái phiếu và hưởng lãi suất 12%/năm kể từ ngày chính thức phát hành Trái phiếu cho đến khi đáo hạn.

11. Cam kết của doanh nghiệp phát hành trái phiếu:

- Bảo đảm việc phát hành Trái phiếu có đầy đủ sự phê duyệt cần thiết của Tổ chức phát hành và cơ quan quản lý liên quan, đáp ứng và thực hiện đầy đủ các điều kiện, quy trình, thủ tục và yêu cầu khác theo quy định của pháp luật;
- Đảm bảo thanh toán lãi/gốc Trái phiếu đầy đủ và đúng hạn;
- Công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật;
- Bảo đảm Người sở hữu trái phiếu được hưởng các quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo Trái phiếu.

12. Nhà đầu tư mua trái phiếu tự đánh giá mức độ rủi ro trong việc đầu tư trái phiếu, hạn chế về giao dịch trái phiếu được đầu tư và tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

IV. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH THANH TOÁN GỐC LÃI CHO NHÀ ĐẦU TƯ

1. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu:

Toàn bộ số tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng phân bổ vào việc đầu tư phát triển các dự án bất động sản, bổ sung chi phí liên quan đến dự án của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Nguồn tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu gói IBond_2019.09.50 sẽ được phối hợp với nguồn vốn lưu động và nguồn vốn khác của Công ty để thanh toán các chi phí nêu trên. Việc thanh toán sẽ được thực hiện theo tiến độ dự án, dưới sự chỉ đạo của Ban lãnh đạo Công ty.

Thời điểm giải ngân trái phiếu: dự kiến từ Quý III-IV/2019

2. Phương thức và kế hoạch thanh toán gốc, lãi cho nhà đầu tư

Nguồn thanh toán trả lãi định kỳ và gốc: được lấy từ dòng tiền bán hàng dự án Công ty đang triển khai.

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN

- Tham khảo tại mục 8 – III. Thông tin trái phiếu – Phần 2: Thông tin về doanh nghiệp phát hành

VI. CÁC RỦI RO CÓ THỂ XẢY RA LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

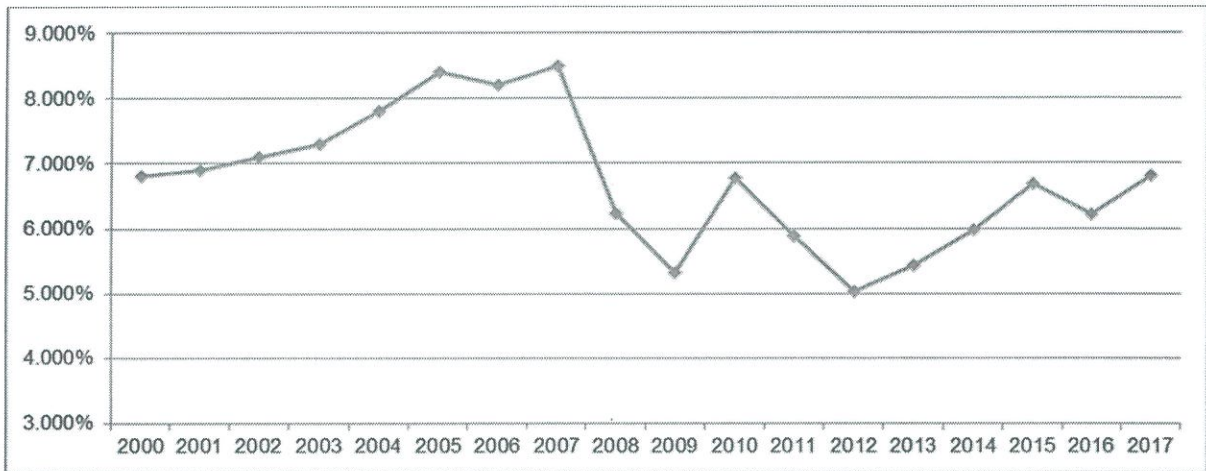
1. Rủi ro về kinh tế

Doanh thu của IDJ đều phát sinh tại Việt Nam, các đơn vị có liên quan đến IDJ đều được đặt tại Việt Nam, do đó kết quả hoạt động của IDJ phụ thuộc vào các điều kiện kinh tế, chính trị, pháp lý, chính sách ở Việt Nam và chịu tác động rủi ro từ chính các yếu tố trên.

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái,... Các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và IDJ nói riêng.

1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm 2000 – 2017



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Theo số liệu thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam bình quân thời kỳ 2000 - 2010 là: 7,21%/năm, thời kỳ 2011 – 2017 khoảng 6,00%/năm. Dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam đến năm 2020 ở mức 6,5% đến 6,75%/năm, nền kinh tế được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng tốt bởi hàng loạt yếu tố như: sự tăng trưởng của ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, lực đẩy từ các doanh nghiệp FDI, những hiệp định thương mại tự do có hiệu lực thúc đẩy hoạt động xuất nhập khẩu cùng với các cải cách về thể chế của nền kinh tế.

Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam được dự báo cũng phải đối mặt với rất nhiều thách thức. Những mối lo về tỷ lệ nợ công, bội chi ngân sách Nhà nước, năng suất lao động thấp,... đe dọa đến sự phát triển của nền kinh tế. Ngoài ra, nguy cơ bùng phát bệnh dịch do các yếu tố trong nước và ngoài nước, điều kiện thời tiết không thuận lợi, thiên tai, hỏa hoạn, lũ lụt và các thảm họa tương tự khác cũng có thể tác động tiêu cực đến tốc độ tăng trưởng của cả nền kinh tế. Bên cạnh đó, các xu hướng kinh tế toàn cầu mang tính tiêu cực bao gồm chiến tranh thương mại, nguy cơ khủng hoảng kinh tế toàn cầu dẫn đến những đợt điều chỉnh trên thị trường bất động sản và chứng khoán, thiếu nguồn cung vốn, suy giảm mang tính hệ quả đối với hoạt động đầu tư nước ngoài và đình trệ tăng trưởng kinh tế.

IDJ không thể đưa ra bất kỳ đảm bảo nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của IDJ.

1.2. Lãi suất

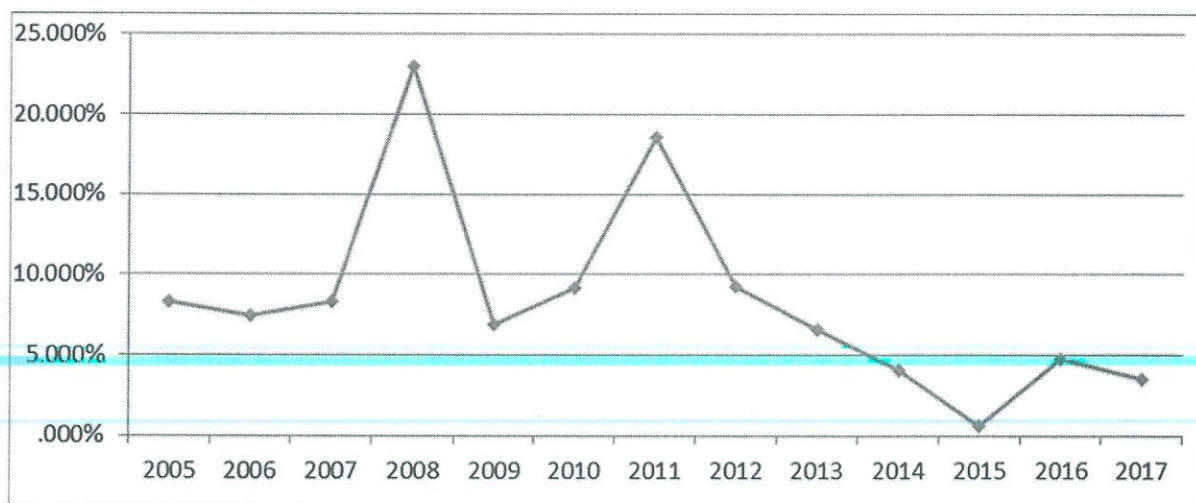
Lãi suất cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của IDJ nói riêng. Lãi suất các năm gần đây có xu hướng giảm và bình ổn hơn so với giai đoạn 2008-2014. Trong năm 2018 vừa qua, lãi suất huy động bình quân và cho vay khá ổn định. Lãi suất huy động VNĐ kỳ hạn trên 12 tháng phổ biến ở mức 6,4-7,2%. Lãi suất cho vay phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6%-6,5%/năm đối với ngắn hạn và 9%-10,5%/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.

IDJ là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nên liên tục cần nguồn vốn vay tín dụng để thực hiện các dự án đầu tư nên sự biến động lớn về lãi suất có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của IDJ.

1.3. Lạm phát

Từ năm 2017 đến nay, trong bối cảnh kinh tế thế giới có nhiều bất ổn đặc biệt là chiến tranh thương mại, sản xuất trong nước có những bước tăng trưởng, Chính phủ đã tập trung chỉ đạo quyết liệt các ngành, các cấp thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát. Nhờ đó, tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức thấp, đặc biệt tỷ lệ lạm phát năm 2018 thấp hơn rất nhiều so với mục tiêu mà Quốc hội đề ra.

Hình 2: Tốc độ lạm phát qua các năm 2005 – 2017



(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Mặc dù tỷ lệ lạm phát được duy trì ở mức ổn định trong một vài năm trở lại đây, không thể bảo đảm rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong thời gian tới khi nền kinh tế được dự báo là tăng trưởng nhanh trở lại. Nếu lạm phát ở Việt Nam tăng cao đáng kể, thì chi phí của IDJ, bao gồm cả

chi phí nguyên liệu thô, chi phí trả lương người lao động, chi phí vận chuyển, chi phí xây dựng, chi phí bảo trì, chi phí tài chính và chi phí quản lý khác, dự kiến sẽ tăng. Nếu IDJ không thể chuyển các chi phí và phí tổn gia tăng này vào giá bán cho khách hàng, thì các chi phí đó sẽ có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của IDJ.

Hơn nữa, tỷ lệ lạm phát có thể ảnh hưởng bất lợi đến nền kinh tế Việt Nam, môi trường kinh doanh và niềm tin của người tiêu dùng nói chung, và do đó ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của IDJ.

Ngoài ra, IDJ không bảo đảm rằng Chính phủ Việt Nam sẽ không tiếp tục thực hiện các chính sách chống lạm phát, bao gồm cả việc cấm tăng hoặc hạn chế tăng giá cả một số mặt hàng và sản phẩm do Chính phủ kiểm soát.

2. Rủi ro pháp luật

Một số thay đổi mới nhất trong hệ thống pháp lý về kinh doanh bất động sản có thể gây bất lợi cho hoạt động kinh doanh của IDJ.

Do mọi hoạt động kinh doanh của IDJ hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, cho nên toàn bộ các hoạt động của IDJ đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản của IDJ chịu sự điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản v.v.

Kể từ khi có hiệu lực vào ngày 01/7/2015, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Luật Nhà Ở đã có một số ảnh hưởng trực tiếp và trọng yếu đến hoạt động kinh doanh bất động sản của IDJ. Thứ nhất, pháp luật yêu cầu mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải có được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng. Thứ hai, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thể chấp) để đảm bảo rằng nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đó. Thay đổi pháp lý thứ nhất khiến cho các doanh nghiệp phát triển bất động sản là nhà ở phải chịu thêm chi phí cấp bảo lãnh từ các tổ chức tín dụng. Thay đổi pháp lý thứ hai, trong khi còn có nhiều điểm chưa rõ ràng, có thể tạo ra gánh nặng về thủ tục cho các tổ chức tín dụng muốn cho vay phát triển dự án nhà ở, dẫn đến tăng chi phí cơ hội và chi phí đầu tư của doanh nghiệp phát triển bất động sản. Các thay đổi về khung pháp lý đối với thị trường bất động sản như khái quát ở trên đều có tiềm năng gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến doanh thu và hoạt động kinh doanh của IDJ.

Ngoài ra, đánh giá một cách khái quát, khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách “đổi mới” bắt đầu năm 1986 và vẫn đang trong giai đoạn đầu phát triển. Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật hiện có trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. Khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống pháp luật của Việt Nam sẽ đạt được mức chắc chắn và có tính tiên liệu được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về tình trạng thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của IDJ.

3. Rủi ro đặc thù

Ngành nghề kinh doanh của IDJ gồm các lĩnh vực kinh doanh chính sau: đầu tư và phát triển bất động sản; tổng thầu xây dựng và cho thuê bất động sản.

Khả năng phát triển hoạt động kinh doanh của IDJ đòi hỏi vốn lớn và phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn như vốn chủ sở hữu, tài trợ thông qua vay nợ, tiền bán sản phẩm bất động sản, và dòng tiền khác từ các khoản đầu tư hiện tại của IDJ. Sự sẵn sàng về vốn từ các nguồn bên ngoài và chi phí tài trợ như vậy phụ thuộc vào một số yếu tố vượt quá khả năng kiểm soát của IDJ, như là:

✓ Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;

- ✓ Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của IDJ; và
- ✓ Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới.

Không thể bảo đảm rằng IDJ sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của IDJ. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, nguồn thu của IDJ sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng IDJ sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu IDJ không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của IDJ.

IDJ có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên liệu thô. Để làm tổng thầu xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của IDJ chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên liệu thô, nhất là xi măng và thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của IDJ.

IDJ đang đối mặt với sự cạnh tranh từ nhiều đối thủ. Không có gì có thể bảo đảm rằng IDJ có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu IDJ không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của IDJ, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của IDJ có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

Thành công của IDJ phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của IDJ, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ năng phù hợp. IDJ phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu IDJ mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao, và IDJ có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự IDJ cần trong tương

lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của IDJ.

IDJ phải chịu rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm:

- Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- Ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- Khách mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- Các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- Thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- Chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;
- Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- Không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
- Không thể thu tiền mua nhà/tiền thuê của khách mua/khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền mua nhà/tiền thuê vì lý do khách mua/khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- Phí bảo hiểm tăng;
- Bất động sản không có thanh khoản;
- Hòa hoãn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản; và
- Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán.

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của IDJ cùng kết quả hoạt động của IDJ phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác. Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. IDJ không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất

có liên quan đã được thanh toán. Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của IDJ bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của IDJ từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của IDJ có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của IDJ. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của IDJ.

Danh mục tài sản của IDJ có tính thanh khoản tương đối thấp và khả năng bán một số hoặc toàn bộ tài sản của IDJ trong danh mục một cách kịp thời có thể bị hạn chế IDJ chủ yếu đầu tư vào lĩnh vực bất động sản để kiếm lợi nhuận từ các hoạt động phát triển và khai thác bất động sản. Tuy nhiên, khoản đầu tư vào bất động sản có thanh khoản tương đối thấp, hạn chế khả năng chuyển tài sản thành tiền mặt nhanh của chủ sở hữu hoặc của bên phát triển hoặc đòi hỏi giá bán phải giảm đáng kể để có thể bán nhanh các tài sản đó. Thiếu tính thanh khoản cũng hạn chế khả năng thay đổi danh mục đầu tư của IDJ để đối phó với các thay đổi về tình hình kinh tế hoặc về các điều kiện khác.

4. Rủi ro liên quan đến trái phiếu

4.1. Rủi ro từ đợt chào bán

IDJ thực hiện huy động vốn qua kênh phát hành trái phiếu trong bối cảnh thị trường hình kinh tế vĩ mô ổn định, thị trường bất động sản phục hồi mạnh mẽ, xuất hiện tình trạng khan hiếm nguồn cung cục bộ, thị trường chứng khoán đang trong giai đoạn biến động do ảnh hưởng từ chiến tranh thương mại.

Trong giai đoạn hiện nay, việc huy động vốn từ các kênh tín dụng của doanh nghiệp phục vụ dự án đầu tư bất động sản gặp khá nhiều khó khăn do quy định của Ngân hàng nhà nước hạn chế room cho vay đối với Bất động sản, đồng thời việc đánh giá rủi ro tín dụng của các ngân hàng đối với dự án phát triển bất động sản ngày càng cẩn trọng hơn. Do đó, khi đợt chào bán không hoàn toàn thành công, IDJ rất khó để huy động được nguồn vốn khác để bù đắp.

4.2. Rủi ro thanh khoản

Trái Phiếu do IDJ phát hành sẽ không thực hiện niêm yết và giao dịch trên thị trường chứng khoán tập trung mà chỉ lưu ký thông qua đại lý lưu ký. Do vậy, xét trên khía cạnh giao dịch tập trung, không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của Trái Phiếu trên thị trường và không có gì bảo đảm rằng một thị trường giao dịch cho Trái Phiếu sẽ phát triển. Giả thiết có thị trường thứ cấp thì Trái phiếu có thể được giao dịch với giá cao hoặc thấp hơn giá phát hành tùy thuộc vào nhiều yếu tố bao gồm lãi suất trên thị trường tại thời

điểm giao dịch, tình hình hoạt động của IDJ, tình hình kinh tế và chính trị ở Việt Nam, và thị trường của những chứng khoán tương tự. Giá chuyển nhượng thứ cấp được quyết định bởi sự thỏa thuận của các Nhà đầu tư với nhau. Ngoài ra phải xem xét đến yếu tố Tổ chức phát hành có quyền mua lại trái phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau khi phát hành.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã được trình bày ở trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của IDJ còn chịu tác động của các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, hỏa hoạn, bãi công, đảo chính, chiến tranh...là những sự kiện ít gặp trong thực tế, ngoài tầm kiểm soát, phòng ngừa của IDJ. Nếu các rủi ro này xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động kinh doanh của IDJ.

Danh mục các yếu tố rủi ro nêu trên không phải là bảng liệt kê hay giải thích đầy đủ về tất cả các rủi ro liên quan đến việc đầu tư vào trái phiếu

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

CTCP ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Hoàng Linh



PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
3. Phụ lục III: Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2018