HÁN KÔNG KHANH
Digitally signed by HÁN KÔNG KHANH
DN: C=VN, S=HÀ NỘI, L=Hoàng Mai, OU=Công ty Cổ Phần Đầu Tư IDJ Việt Nam, CN=HÁN KÔNG KHANH, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=CMND:001075003668
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2020-12-16 11:08:25
Foxit Reader Version: 10.0.1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Số: 470/2020/CBTT-IDJ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2020

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CỔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Ủy ban chứng khoán Nhà nước

Tên Công ty: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
Mã chứng khoán: IDJ
Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
Điện thoại: (024) 3555 8999
Fax: (024) 3555 8990
Người thực hiện công bố thông tin: Hán Kông Khanh
Địa chỉ: Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
Điện thoại (di động, cơ quan, nhà riêng): (024) 3555 8999
Fax: (024) 3555 8990
Loại thông tin công bố: □ 24 giờ □ 72 giờ □ bất thường ☑ theo yêu cầu □ định kỳ
Nội dung thông tin công bố: Công bố Thông báo phát hành cổ phiếu ra công chúng, Bản cáo bạch và Thông báo ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu.
Nội dung trên được đăng tải trên trang thông tin điện tử của công ty tại đường dẫn: http://www.idjf.vn mục Thông tin cổ đông.
Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:
- Nội dung thông tin cần công bố và các tài liệu có liên quan.

Người công bố thông tin

M.S.D.N: 0102... C.T.C.P ★ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM ★ Q. CẦU GIẤY - T. HÀ NỘI

Hán Kông Khanh

Mẫu 07/THQ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 478/2020/CV-IDJ	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2020

THÔNG BÁO
(Về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu)

Kính gửi: Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam

Tên Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Tên giao dịch: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Tên viết tắt: IDJ Investment .,JSC

Trụ sở chính: Tầng 3 TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3555.8999 Fax: (84-24) 3555.8990

Chúng tôi thông báo đến Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu cho chứng khoán sau:

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Mã chứng khoán: IDJ

Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá giao dịch: 10.000 đồng

Sàn giao dịch: HNX

Ngày đăng ký cuối cùng: 31/12/2020

1. Lý do và mục đích: Mua chứng khoán.

2. Nội dung cụ thể: Thực hiện quyền mua cổ phiếu

- Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 32.600.000 cổ phiếu
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Tỷ lệ thực hiện: 1:1 (01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, 01 quyền được mua 01 cổ phiếu mới).
- Phương án xử lý cổ phiếu không đặt mua hết: Số cổ phiếu còn lại, do các cổ đông không thực hiện quyền mua, sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định phân phối cho đối tượng khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (bao gồm cổ đông hiện hữu có nhu cầu đầu tư tăng tỷ lệ sở hữu cổ phần), tuân thủ theo quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị

định số 58/2012/NĐ-CP sửa đổi bổ sung tại Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP, quy định tại Khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp và và theo quy định tại các điều luật khác.

- Ví dụ: Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Cổ đông A nắm giữ 1234 cổ phiếu IDJ được hưởng 1234 quyền, cổ đông A được mua số cổ phiếu mới là 1234 cổ phiếu.

- Quy định về chuyển nhượng quyền mua:

+ Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 13/01/2021 đến ngày 28/01/2021

+ Quyền mua được chuyển nhượng 01 lần

- Quy định về chứng khoán đặt mua:

+ Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 13/01/2021 đến ngày 03/02/2021

+ Chứng khoán đặt mua:

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;
- Số lượng cổ phiếu còn lại do các cổ đông không thực hiện quyền mua được chào bán cho các đối tượng khác theo quyết định của Hội đồng Quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

- Địa điểm thực hiện:

+ Đối với chứng khoán lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại các Thành viên lưu ký nơi mở tài khoản lưu ký.

+ Đối với chứng khoán chưa lưu ký: Người sở hữu làm thủ tục chuyển nhượng quyền mua, đăng ký đặt mua và nộp tiền đặt mua cổ phiếu tại Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, Tầng 3 TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

- Thông tin về tài khoản phong toả đặt mua chứng khoán:

+ Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

+ Số TK: 28421686868

+ Nơi mở TK: Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hội sở

Đề nghị VSD lập và gửi cho Công ty chúng tôi danh sách người sở hữu chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng nêu trên vào địa chỉ sau:

- Địa chỉ nhận Danh sách (bản cứng): Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Địa chỉ: Tầng 3 TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

- Địa chỉ email nhận file dữ liệu: quannd@apec.com.vn

Chúng tôi cam kết những thông tin về người sở hữu trong danh sách sẽ được sử dụng đúng mục đích và tuân thủ các quy định của VSD. Công ty chúng tôi sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có vi phạm.

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *HĐQT, BKS (để báo cáo);*
- *Lưu VT.*

NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Hán Kông Khanh

**** Tài liệu đính kèm***

- Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020;

- Nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua phương án phát hành;

- Bản sao Giấy chứng nhận chào bán ra công chúng do UBCKNN cấp;

- Bản sao Bản cáo bạch đã được UBCKNN phê duyệt.

PHỤ LỤC SỐ 11

MẪU THÔNG BÁO PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Ban hành kèm theo Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 469 /2020/CV-IDJ	*Hà Nội, ngày 15 tháng 12 năm 2020*

THÔNG BÁO PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số 303/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14/12/2020)

1. Tên tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

2. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

3. Số điện thoại: (84-24) 3555.8999

4. Số Fax: (84-24) 3555.8990

5. Cổ phiếu chào bán:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

- Số lượng đăng ký chào bán: 32.600.000 cổ phiếu

7. Khối lượng vốn cần huy động: 326.000.000.000 đồng

8. Mục đích huy động vốn:

- Huy động nguồn vốn đầu tư dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né và dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn;

- Nâng cao năng lực tài chính, tăng quy mô hoạt động và khả năng cạnh tranh của Công ty;

- Tạo cơ sở cho việc phát triển bền vững, an toàn, hiệu quả cũng như thực hiện các chiến lược kinh doanh trên nhiều lĩnh vực của Công ty.

9. Giá bán ra công chúng: 10.000 đồng/cổ phiếu

10. Số lượng đăng ký mua tối thiểu: 1 cổ phiếu

11.Thời hạn nhận đăng ký mua: Từ ngày 13/01/2021 đến ngày 03/02/2021.

12. Địa điểm nhận đăng ký mua cổ phiếu và công bố Bản cáo bạch:

- Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: đăng ký và nộp tiền mua tại các Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.

- Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán và các cá nhân, tổ chức khác: đăng ký và nộp tiền mua tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam – Tầng 3 TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

13. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu:

- Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
- Số tài khoản : 28421686868
- Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hội sở
- Loại tiền tài khoản : VNĐ

CTCP ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

CHỦ TỊCH HĐQT

M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Hán Kông Khanh

-

UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0102186393 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày lần đầu ngày 15 tháng 03 năm 2007, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 12 tháng 05 năm 2020)

IDJ Investment

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 303/GCN-UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14 tháng 12 năm 2020)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. CTCP ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 03, TTM Grand Plaza, số 117, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 0243.555.8999 Fax: 0243.555.8990

Website: http://www.idjf.vn

2. CTCP CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Trụ sở chính: Tầng 03, tòa Grand Plaza, số 117, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 0243.573.0200 Fax: 0243.577.1966

Website: http://apec.com.vn

APEC securities

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Hán Kông Khanh Số điện thoại: 0243 555 8999

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày lần đầu ngày 15 tháng 03 năm 2007, cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 12 tháng 05 năm 2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	**: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam**
Mệnh giá	**: 10.000đ/cổ phiếu**
Giá bán	**: 10.000đ/cổ phiếu**
Tổng số lượng chào bán	**: 32.600.000 cổ phiếu**
Tổng giá trị chào bán	**: 326.000.000.000 đồng**

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIỆT NAM

Địa chỉ	: Tầng 08, Cao ốc văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Điện thoại	: 0243.783.2121
Fax	: 0243.783.2122

TỔ CHỨC TƯ VẤN:
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ	: Tầng 03, tòa Grand Plaza, số 117, đường Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
Điện thoại	: 0243.573.0200
Fax	: 0243.577.1966

MỤC LỤC

MỤC LỤC 2
NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 3
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 3
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 12
III. CÁC KHÁI NIỆM 13
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 14
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN 79
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 83
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 92
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN 93
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 94
X. PHỤ LỤC 95

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

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 to 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

Tăng trưởng GDP là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề và lĩnh vực kinh tế. Năm 2019, nền kinh tế Việt Nam đối mặt với nhiều khó khăn trong và ngoài nước. Tuy nhiên, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 vẫn tăng 7,02%, vượt mục tiêu của Quốc hội đề ra từ 6,6% đến 6,8%. Đây là năm thứ hai liên tiếp tăng trưởng kinh tế Việt Nam đạt trên 7%. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,9%; khu vực dịch vụ tăng 7,3%. Về cơ cấu kinh tế năm 2019, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 13,96% GDP. Khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 34,49%; dịch vụ chiếm 41,64%. Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,91% (cơ cấu tương ứng của năm 2018 là: 14,68%; 34,23%; 41,12%; 9,97%). Năm 2019, giá trị xuất khẩu của Việt Nam đạt 263,45 tỷ USD, tăng 8,1% so với năm trước; nhập khẩu đạt 253,51 tỷ USD, tăng 7%. Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa đạt 516,96 tỷ USD

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 doạ 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 2019 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

Chỉ số lạm phát (chỉ số giá tiêu dùng - CPI) của năm 2019 ước tăng 2,73%. Như vậy lạm phát năm 2019 thấp nhất trong 3 năm gần đây khi năm 2018 là 3,54% và năm 2017 là 3,53%. Nguyên nhân chủ yếu làm tăng CPI trong năm 2019 là do một số mặt hàng tăng giá theo quy luật hàng năm như nhóm hàng tiêu dùng (thực phẩm, dịch vụ ăn uống, đồ uống, dịch vụ giao thông công cộng, du lịch,...).

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 2019 thấp hơn rất nhiều so với mục tiêu mà Quốc hội đề ra.

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 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 về luật pháp

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... đặc biệt là pháp lý của hình thức kinh loại hình Condotel.

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 thế 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.

Để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên thực hiện cụ thể hóa các quy định của pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn thực hiện; cập nhật các quy định của pháp luật, hướng dẫn các văn bản, chính sách mới liên quan đến hoạt động Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

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;
- Hỏa hoạn, 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 của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn của cổ phần Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán. Trong trường hợp không bán hết số cổ phần dự định chào bán, Hội đồng quản trị sẽ chủ động tìm kiếm nguồn vốn từ các nguồn vay khác để đảm bảo việc thực hiện kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

5. Rủi ro pha loãng

Việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sẽ làm pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông

- Giá pha loãng dự kiến của cổ phiếu IDJ:

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá tham chiếu của cổ phiếu được điều chỉnh như sau:

$$P_{pl} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{r1})}{1 + I_1}$$

$$= \frac{17.600 + (100\% \times 10.000)}{1 + 100\%} = 13.800 \text{ đồng/cổ phần}$$

Trong đó:

P_{pl}: Giá cổ phiếu pha loãng

PR_{t-1}: Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày giao dịch không hưởng quyền (Giá thị trường đang giả định tại ngày chốt DS cổ đông 04/03/2020)

P_{rl}: Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu

I_1: 100% (Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ này được tính = 32.600.000 cổ phần phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu/32.600.000 cổ phần đang lưu hành)

- Pha loãng EPS: Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2020.

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

+ Trước phát hành:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{73.500.800.000 - 0}{32.600.000} = 2.254 \text{ đồng}$$

+ Sau phát hành:

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{73.500.800.000 - 0}{65.200.000} = 1.127 \text{ đồng}$$

Trong đó:

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 32.600.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành sau phát hành thành công: 65.200.000 cổ phiếu

- Pha loãng giá trị sổ sách: Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

+ Trước phát hành:

$$BV = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{353.555.459.860 - 2.918.468.926}{32.600.000} = 10.756 \text{ đồng}$$

+ Sau phát hành:

$$BV = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} = \frac{353.555.459.860 + 326.000.000.000 - 2.918.468.926}{65.200.000} = 10.377 \text{ đồng}$$

Trong đó:

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 32.600.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành sau phát hành thành công: 65.200.000 cổ phiếu

- Về tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết: Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt, dịch bệnh... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của công ty cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

1. Ông: Hán Kông Khanh - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Ông: Nguyễn Quang Huy - Chức vụ: Quyền Tổng Giám đốc
3. Bà: Lã Thị Quy - Chức vụ: Kế toán trưởng
4. Bà: Nguyễn Thị Thanh - Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

CTCP CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đỗ Lăng

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Đầu tư IDJ VIệt Nam. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư IDJ VIệt Nam cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

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

Tổ chức phát hành, Tổ chức chào bán, Công ty, IDJ	:	Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
Tổ chức tư vấn, APS	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
Ban TGĐ	:	Ban Tổng Giám đốc
BKS	:	Ban kiểm soát
KTT	:	Kế toán trưởng
CTCP	:	Công ty cổ phần
CP	:	Cổ phiếu, cổ phần
BĐS	:	Bất động sản
VĐL	:	Vốn điều lệ
BCTC	:	Báo cáo tài chính
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
LNTT	:	Lợi nhuận trước thuế
DTT	:	Doanh thu thuần
TSCĐ	:	Tài sản cố định
CBCNV	:	Cán bộ công nhân viên
Thuế TNDN	:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
TTTM	:	Trung tâm thương mại

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung về Công ty

- 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 14 ngày 12/05/2020
- 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 Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT

1.2. Hoạt động kinh doanh chính

Mã ngành	Tên ngành, nghề kinh doanh
6810 (Chính)	**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;**
7490	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Hoạt động chuyển 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 thuỷ, 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)
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, thuỷ 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 thuỷ điện, nhà máy xi măng, văn phòng; - Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thuỷ 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;
3700	Thoát nước và xử lý nước thải
3811	Thu gom rác thải không độc hại
3812	Thu gom rác thải độc hại
3821	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
3822	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại
3830	Tái chế phế liệu
3900	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác

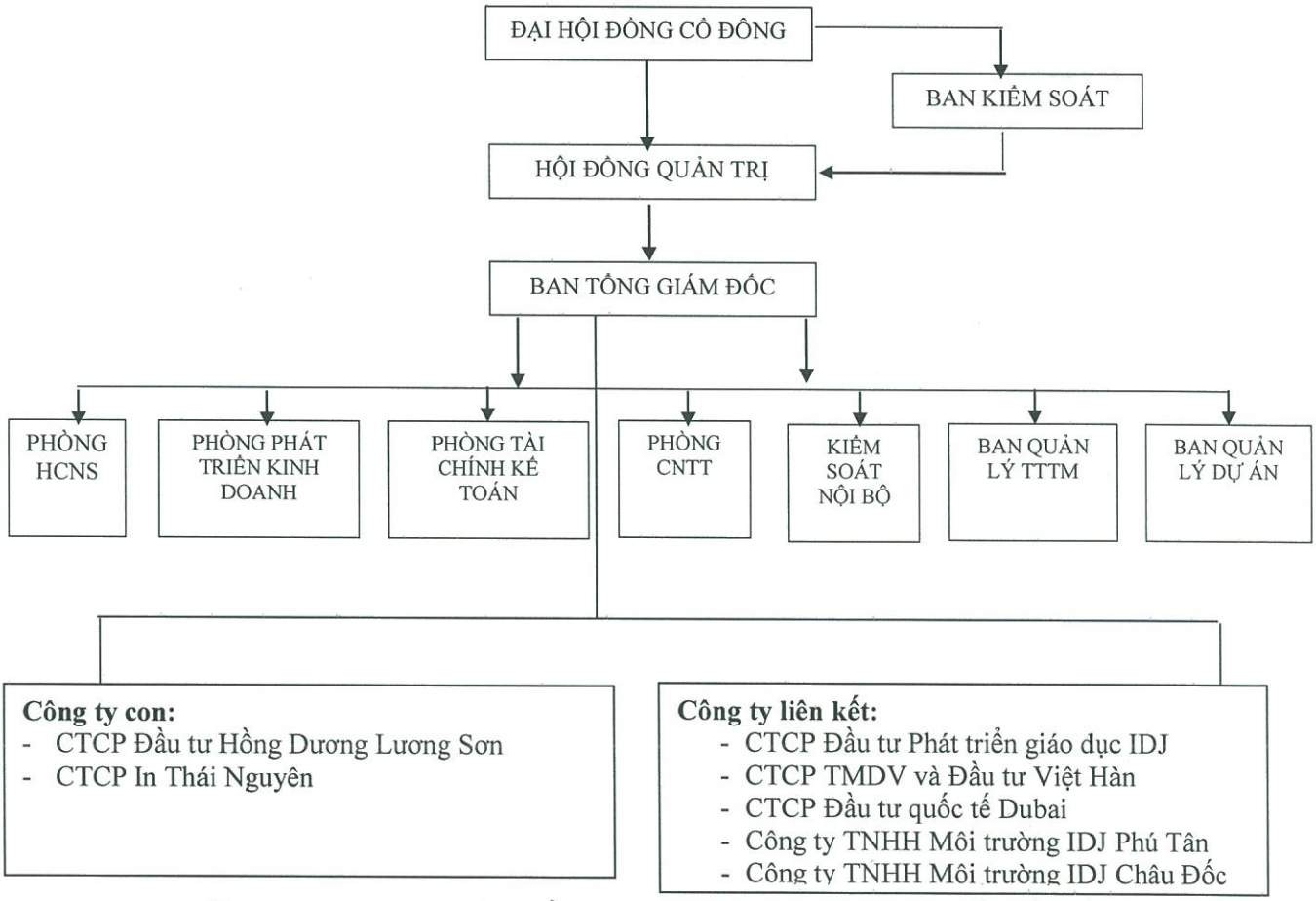
1.3. Quá trình hình thành và phát triển

Năm	Quá trình 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 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
2019	Triển khai các dự án lớn như APEC Mandala Wyndham Mũi Né, APEC Diamond Park Lạng Sơn, APEC Grand Phú Yên.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

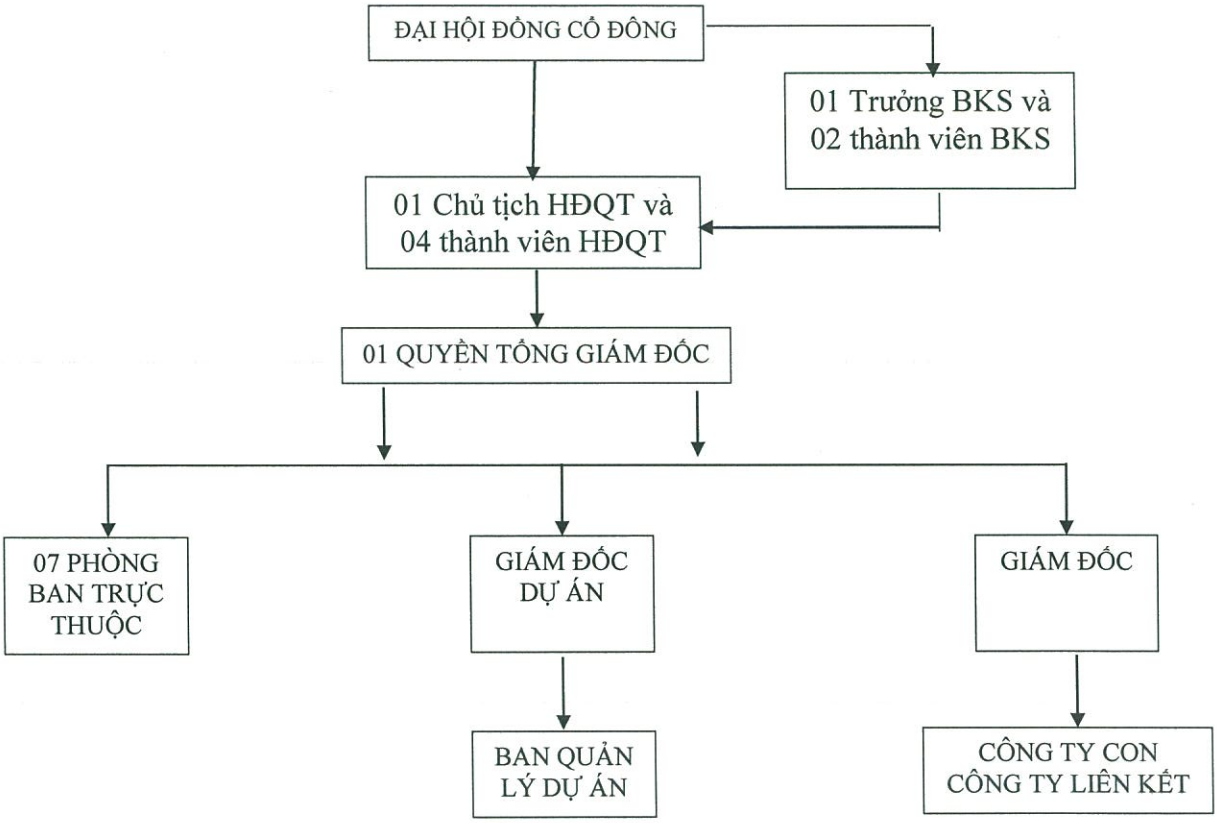
Trụ sở chính Công ty Địa chỉ: Tầng 3 TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội



Công ty con, công ty liên kết và đơn vị phụ thuộc: Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam được tổ chức theo mô hình Công ty Mẹ - Công ty con – Công ty liên kết, chi tiết cụ thể được đề cập tại Mục 5.2 của Bản cáo bạch này.

3. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của công ty

Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty như sau:



- **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.

- **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.

- **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.

- **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

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

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại;

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% tại ngày 16/11/2020

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ thực góp
1	CTCP Tập đoàn APEC Group	Tầng 03, TTTM Grand Plaza, số 117, Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội	1.660.300	16.603.000.000	5,09%
2	CTCP Đầu tư APEC Holding	Tầng 03, tòa nhà Machinco, 444 Hoàng Hoa Thám, P. Thụy Khuê, Q. Tây Hồ, TP Hà Nội	1.977.000	19.770.000.000	6,06%
Tổng cộng			**3.637.300**	**36.373.000.000**	**11,15%**

(Nguồn: CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Những người có liên quan của CTCP Tập đoàn APEC Group

❖ Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn APEC Group

STT	Họ và tên	Số CMND/Hộ chiếu	Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty đại chúng	Số lượng cổ phần đang nắm giữ tại Công ty đại chúng	Tỷ lệ % cổ phần đang nắm giữ tại Công ty đại chúng
1	Hán Kông Khanh	001075003668 Ngày cấp: 03/07/2017 Nơi cấp: Cục CSĐKQL	Chủ tịch HĐQT	0 cổ phần	0%

(Nguồn: CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 15/03/2007, theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, đến thời điểm hiện tại đã hết hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập.

4.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông tại ngày 16/11/2020

STT	Họ và tên	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ % trên vốn điều lệ thực góp
I	**Cổ đông trong nước**	**1.304**	**30.404.900**	**93,27%**
	Tổ chức	15	7.325.303	22,47%
	Cá nhân	1.289	23.079.597	70,80%
II	**Cổ đông nước ngoài**	**12**	**2.195.100**	**6,73%**
	Tổ chức	3	750.000	2,30%
	Cá nhân	9	1.445.100	4,43%
III	**Cổ phiếu quỹ**	-	-	-
Tổng cộng		**1.316**	**32.600.000**	**100%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại VSD ngày 16/11/2020)

4.4. Danh sách những người có liên quan

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Số CMND/ ĐKKD	Mối quan hệ	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ của CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam
A	**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**			
I	**Hán Kông Khanh**	**001075003668 Ngày cấp: 03/07/2017 Nơi cấp: Cục CSĐKQL**		**0**
1	CTCP Hồng Hà Việt	Số ĐKKD: 0100109674, ngày	Thành viên	0

	Nam	cấp: 13/01/2016, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	HĐQT	
2	CTCP Chứng khoán Trí Việt	Giấy phép hoạt động: 46/UBCK-GPHĐKD, ngày cấp: 28/12/2006, nơi cấp Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước	Trưởng Ban Kiểm soát	0
3	CTCP Tập đoàn Cotana	Số ĐKKD: 0101482984, ngày cấp: 04/02/2004, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Trưởng Ban Kiểm soát	0
4	CTCP Tập đoàn APEC Group	Số ĐKKD: 0108072810, ngày cấp: 20/12/2018, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Chủ tịch HĐQT	1.660.300
5	CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương	Số ĐKKD: 0103013346, ngày cấp: 31/07/2006, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Chủ tịch HĐQT	0
6	Hán Văn Khoát	Số CMND: 131268305, ngày cấp: 24/04/2006, nơi cấp CA Phú Thọ	Bố	0
7	Nguyễn Thị Vỹ	Số CMND: 130493596, ngày cấp: 11/04/2001, nơi cấp CA Phú Thọ	Mẹ	0
8	Hán Thị Vân Khánh	Số CMND: 012898188, ngày cấp: 21/01/2006 nơi cấp CA Hà Nội	Em	0
9	Hán Khánh Linh	Số CMND: 131361301, ngày cấp: 03/03/1997 nơi cấp CA Phú Thọ	Em	0
10	Hán Thùy Dương	Số CMND: 012963999, ngày cấp: 26/07/2007 nơi cấp CA Hà Nội	Em	0
11	Trần Kim Dung	Số CMND: 011927523, ngày cấp: 26/01/1996 nơi cấp CA Hà Nội	Vợ	0
12	Hán Trần Khánh Vy	Còn nhỏ	Con	0
13	Hán Trần Huyền Nhi	Còn nhỏ	Con	0
II	**Lã Thị Quy**	**031118183 Ngày cấp: 18/01/2010 Nơi cấp: CA Hải Phòng**		**0**
1	CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương	Số ĐKKD: 0103013346, ngày cấp: 31/07/2006, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Trưởng Ban Kiểm soát	0
2	Nguyễn Thị Quý	Số CMND: 030067558, ngày cấp: 13/10/2010, nơi cấp CA Hải Phòng	Mẹ	0
3	Lã Bích Hường	Số CMND: 030953079, ngày cấp: 13/10/2010, nơi cấp CA Hải Phòng	Chị	0
4	Lã Thị Yến	Số CMND: 030985739 ngày cấp: 20/07/2009, nơi cấp CA Hải Phòng	Chị	0
5	Lã Thị Minh	Số CMND: 031032280 ngày cấp: 01/04/2011, nơi cấp CA Hải Phòng	Chị	0
6	Lê Quang Hiệp	Số CMND: 030978749, ngày	Chồng	0

		cấp: 23/04/2005, nơi cấp CA Hải Phòng		
7	Lê Bảo An	Còn nhỏ	Con	0
8	Lê Nguyên An	Còn nhỏ	Con	0
III	**Nguyễn Đỗ Lăng**	**001074009886 Ngày cấp: 30/05/2016 Nơi cấp: Cục CSĐKQL**		**0**
1	CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương	Số ĐKKD: 0103013346, ngày cấp: 31/07/2006, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Thành viên HĐQT	0
2	CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	Giấy phép hoạt động: 37/UBCK-GPHĐKD, ngày cấp: 26/12/2006, nơi cấp Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước	Tổng Giám đốc	0
3	CTCP Hồng Hà Việt Nam	Số ĐKKD: 0100109674, ngày cấp: 13/01/2016, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Thành viên HĐQT	0
4	CTCP Tập đoàn Cotana	Số ĐKKD: 0101482984, ngày cấp: 04/02/2004, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Thành viên HĐQT	0
5	Nguyễn Tiến Lộc	Số CMND: 010197847, ngày cấp: 15/08/2003, nơi cấp CA Hà Nội	Bố	0
6	Nguyễn Thị Thịnh	Số CMND: 12618542, ngày cấp: 06/01/2009, nơi cấp CA Hà Nội	Mẹ	0
7	Nguyễn Hoàng Linh	Số CCCD: 011902495 ngày cấp: 17/05/2011 tại: Công an Hà Nội	Em	0
8	Huỳnh Thị Mai Dung	Số CCCD: 022175000676, ngày cấp: 27/05/2016, nơi cấp Cục CSĐK QLCT & DLQG về Dân cư	Vợ	0
9	Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Còn nhỏ	Con	0
10	Nguyễn Đỗ Đức Lâm	Còn nhỏ	Con	0
IV	**Nguyễn Hoàng Linh**	**011902495 Ngày cấp: 17/05/2011 Nơi cấp: Công an Hà Nội**		**0**
1	Nguyễn Tiến Lộc	Số CMND: 010197847, ngày cấp: 15/08/2003, nơi cấp CA Hà Nội	Bố	0
2	Nguyễn Thị Thịnh	Số CMND: 12618542, ngày cấp: 06/01/2009, nơi cấp CA Hà Nội	Mẹ	0
3	Nguyễn Đỗ Lăng	Số CCCD: 001074009886 cấp ngày: 30/05/2016 tại Cục CSĐKQL cư trú và DLQG về Dân cư	Anh	0
4	Đặng Thanh Tú	Số CMND: 012314286, ngày cấp: 10/05/2011, nơi cấp CA Hà Nội	Vợ	0
5	Nguyễn Cát Bình	Còn nhỏ	Con	0
6	Nguyễn Đức Minh	Còn nhỏ	Con	0

7	Nguyễn Phú Vịnh	Còn nhỏ	Con	0
V	**Phạm Duy Hưng**	**011852449 Ngày cấp: 22/02/2007 Nơi cấp: Công an Hà Nội**		**0**
1	CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương	Số ĐKKD: 0103013346, ngày cấp: 31/07/2006, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Phó Tổng Giám đốc	0
2	CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	Giấy phép hoạt động: 46/UBCK-GPHĐKD, ngày cấp: 28/12/2006, nơi cấp Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước	Chủ tịch HĐQT	0
3	Phạm Văn Luyến	Số CMND: 10091769, ngày cấp: 03/03/2006, nơi cấp CA Hà Nội	Bố	0
4	Nguyễn Thị Bạch	Số CMND: 10195426, ngày cấp: 08/12/2003, nơi cấp CA Hà Nội	Mẹ	0
5	Phạm Hoài Phương	Số CMND: 12834897, ngày cấp: 25/05/2010 nơi cấp CA Hà Nội	Vợ	0
6	Phạm Thùy Lâm	Còn nhỏ	Con	0
7	Phạm Gia Hân	Còn nhỏ	Con	0
B	**BAN KIỂM SOÁT**			
I	**Nguyễn Thị Thanh**	**013499579 Ngày cấp: 25/02/2012 Nơi cấp: Công an Hà Nội**		**0**
1	CTCP Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương	Giấy phép hoạt động: 37/UBCK-GPHĐKD, ngày cấp: 26/12/2006, nơi cấp Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước	Kế toán trưởng	0
2	CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương	Số ĐKKD: 0103013346, ngày cấp: 31/07/2006, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Trưởng BKS	
3	Nguyễn Khắc Chiến	Số CMND: 026050000529, ngày cấp: 23/12/2016, nơi cấp: Cục CSĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Bố	0
4	Nguyễn Thị Loan	Số CMND: 135761163, ngày cấp: 14/10/2011, nơi cấp: Công an Vĩnh Phúc	Mẹ	0
5	Đặng Tuấn Hải	Số CMND: 001075004989, ngày cấp: 22/05/2015, nơi cấp: Cục CSĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Chồng	0
6	Đặng Nguyên Anh	Còn nhỏ	Con	0
7	Đặng Huyền Lâm	Còn nhỏ	Con	0
II	**Nguyễn Hoài Giang**	**001182022093 Ngày cấp: 08/05/2017 Nơi cấp: Cục CSĐKQL**		**0**
1	CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương	Số ĐKKD: 0103013346, ngày cấp: 31/07/2006, nơi cấp Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội	Kế toán trưởng	0
2	CTCP Chứng khoán	Giấy phép hoạt động:	Thành viên	0

	Châu Á – Thái Bình Dương	37/UBCK-GPHĐKD, ngày cấp: 26/12/2006, nơi cấp Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước	BKS	
3	Nguyễn Huy Thọ	Số CMND: 001052005084, ngày cấp: 11/05/2017, nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Bố	0
4	Vũ Hồng Kiên	Số CMND: 001156007586, ngày cấp: 11/05/2017, nơi cấp: Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Mẹ	0
5	Nguyễn Kim Dung	Số CMND: 012019283, ngày cấp: 05/12/2006, nơi cấp: CA Hà Nội	Chị	0
6	Nguyễn Tuấn Thành	Số CMND: 011876041, ngày cấp: 26/11/2010, nơi cấp: CA Hà Nội	Chồng	0
7	Nguyễn Khánh Linh	Còn nhỏ	Con	0
8	Nguyễn Hà Minh Thư	Còn nhỏ	Con	0
III	**Lê Chí Công**	**017317631 Ngày cấp: 15/09/2011 Nơi cấp: CA Hà Nội**		**0**
1	Lê Ngọc Hùng	Số ĐKKD: 162063808, ngày cấp: 25/05/2011, nơi cấp: CA Hà Nam	Bố	0
2	Phạm Thị Yên	Số ĐKKD: 168271552, ngày cấp: 24/11/2005, nơi cấp: CA Hà Nam	Mẹ	0
3	Lê Chí Hiếu	Số CMND: 035082000273, ngày cấp: 27/10/2015, nơi cấp: Cục CSĐKQL cư trú và DLQG về dân cư	Anh	0
4	Phạm Thị Thanh Hằng	Số CMND: 033191002937, ngày cấp: 24/04/2019, Cục cảnh sát QLHC về TTXH	Vợ	0
5	Lê Thảo Linh	Còn nhỏ	Con	0

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

5.1. Danh sách công ty mẹ

Không có

5.2. Danh sách công ty con

❖ **CTCP Đầu tư Hồng Dương Lương Sơn**

Địa chỉ trụ sở chính: Xóm Nước Vải, Xã Tân Vinh, Huyện Lương Sơn, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 5400345569 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Hòa Bình ngày 04/05/2010

Số điện thoại: 0902221005

Vốn điều lệ: 22.700.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 22.680.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 99,91%

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú (Khách sạn, Biệt thự và văn hộ kinh doanh du lịch lưu trú ngắn hạn), dịch vụ ăn uống, trồng cây, chăn nuôi…

❖ **CTCP In Thái Nguyên**

Địa chỉ trụ sở chính: Số 8, tổ 23, Phường Quang Trung, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 4600308555 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 26/12/2005, thay đổi lần thứ 10 ngày 26/4/2019.

Số điện thoại: 02803855590

Vốn điều lệ: 120.000.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 119.880.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 99,9%

Hoạt động kinh doanh chính: Công ty thực hiện dịch vụ in ấn, Công ty tạm ngừng dịch vụ in ấn từ từ tháng 3 năm 2019 và đang tìm kiếm cơ hội đầu tư.

❖ **Công ty TNHH Môi trường IDJ Châu Đốc**

Địa chỉ trụ sở chính: Kênh cầu số 10, Xã Vĩnh Tế, Thành phố Châu Đốc, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 1602110379 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh An Giang cấp lần đầu ngày 23/10/2019.

Vốn điều lệ: 28.290.200.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 28.290.200.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 100%

Hoạt động kinh doanh chính: Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại.

❖ **Công ty TNHH Môi trường IDJ Phú Tân**

Địa chỉ trụ sở chính: Nằm trong Khu xử lý rác thải liên huyện Phú Tân - Tân Châu, Xã Phú Thạnh, Huyện Phú Tân, Tỉnh An Giang, Việt Nam

Giấy CN ĐKKD: Số 1602110361 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh An Giang cấp lần đầu ngày 23/10/2019.

Vốn điều lệ: 15.816.400.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 15.816.400.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 100%

Hoạt động kinh doanh chính: Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại.

5.3. Danh sách các công ty liên kết

❖ **CTCP Đầu tư Phát triển giáo dục IDJ - AEC**

Địa chỉ trụ sở chính: Lô D45-D46 Khu Đô thị Quốc tế Nam Thăng Long - Ciputra Hà Nội, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy CN ĐKKD: Số 0102288122 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 11/06/2007

Số điện thoại: 024.5148386

Vốn điều lệ: 125.000.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 27.910.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 22,23%

Hoạt động kinh doanh chính: Xây dựng cơ sở hạ tầng giáo dục và cung cấp dịch vụ giáo dục chất lượng.

❖ **CTCP TMDV và Đầu tư Việt Hàn**

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 5, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Giấy CN ĐKKD: Số 0106985639 do Sở Kế hoạch và đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/09/2015

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ: 5.700.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 28,5%

Hoạt động kinh doanh chính: Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng.

❖ **CTCP Đầu tư quốc tế Dubai**

Địa chỉ trụ sở chính: Đường Yên Ninh, Phường Mỹ Hải, TP. Phan Rang-Tháp Chàm, Tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam.

Giấy CN ĐKKD: Số 4500626924 do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Ninh Thuận cấp lần đầu ngày 05/11/2018

Vốn điều lệ: 650.000.000.000 đồng

Vốn góp của IDJ:260.000.000.000 đồng

Tỷ lệ nắm giữ: 40%

Hoạt động kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản.

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam được thành lập và 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 với số vốn điều lệ là 149.600.000.000 đồng.

Trong thời gian hoạt động, Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam đã có 01 đợt tăng vốn như sau:

- Cơ sở pháp lý:

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 số 02/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/01/2010;

- Vốn điều lệ trước phát hành: 149.600.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn:

STT	Phương thức tăng vốn	Số lượng cổ phần phát hành	Giá trị phát hành theo mệnh giá
1	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	7.480.000	74.800.000.000
2	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	7.980.000	79.800.000.000
3	Phát hành cổ phiếu cho đối tác và CBCNV	2.180.000	21.800.000.000
	Tổng cộng	**17.640.000**	**176.400.000.000**

- Vốn điều lệ sau phát hành: 326.000.000.000 đồng

Tại thời điểm tăng vốn, Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam chưa phải là Công ty đại chúng. Sau khi tiến hành tăng vốn, Công ty đã tiến hành đăng ký giao dịch niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 13/9/2010.

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm dịch vụ của Công ty

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.

Ban lãnh đạo IDJ đã quyết định hướng đi mới cho Công ty là trở thành tổng thầu xây dựng cho các dự án bất động sản. Trong 2 năm 2018 - 2019, Công ty đã thực hiện tìm kiếm đối tác để phát triển dự án bất động sản. Công ty đã trực tiếp tham gia đấu giá thành công lô đất vàng tại nhà máy xi măng cũ nằm cạnh quốc lộ 1A thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, TP. Lạng Sơn và khu đất tại đường DT716 đường Xuân Thủy, Mũi Né, Bình Thuận.

7.1.1. Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

Tiếp nối những thành công trong chiến lược kinh doanh đột phá năm 2018, năm 2019 -2020, IDJ tiếp tục nắm bắt chính xác những cơ hội của thị trường bất động sản bằng sự nhạy bén, định hướng và phát triển những phân khúc mới, những sản phẩm mới, những chính sách bán hàng hiệu quả đã đem lại nguồn doanh thu lớn cho Công ty.

Thị trường bất động sản năm 2019 -2020 tuy có nhiều biến động nhưng vẫn giữ được sự phát triển ổn định, không xuất hiện hiện tượng "bong bóng bất động sản" và vẫn còn trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng nhờ vào việc tăng cường quản lý, siết chặt hành lang pháp lý, tạo sự an tâm, tin tưởng cho nhà đầu tư đặc biệt là loại hình condotel – một trong những sản phẩm quan trọng góp phần vào sự phát triển mạnh mẽ của Công ty trong suốt 2 năm vừa qua.

Nhận thấy tiềm năng của ngành du lịch Việt Nam, IDJ đẩy mạnh phát triển mảng bất động sản nghỉ dưỡng ven biển. Bằng triết lý kinh doanh phụng sự xã hội, mong muốn đưa nền văn hóa đặc sắc của Việt Nam đến gần hơn với bạn bè quốc tế, đưa ngành du lịch của Việt Nam vươn xa hơn sánh ngang với các quốc gia trên thế giới, IDJ đã triển khai xây dựng các dự án mang tầm vóc quy mô lớn, mang những nét đặc trưng của văn hóa từng mảnh đất mà IDJ đặt chân tới

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020

ĐVT: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng đầu năm 2020	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Doanh thu bất động sản	-	-	-	-	220.899.473.034	61,27%
2	Doanh thu hoạt động cho thuê ngắn hạn và dài hạn TTTM và Văn phòng, tầng hầm	25.449.635.531	10,4%	20.091.042.387	5,31%	14.692.189.766	4,08%

3	Doanh thu khác	22.727.272.727	9,3%	228.945.441	0,06%	78.817.738	0,02%
4	Doanh thu Hợp đồng xây dựng	196.956.577.996	80,3%	357.864.684.633	94,63%	124.862.668.991	34,63%
	Tổng Doanh thu thuần	**245.133.486.254**	**100%**	**378.184.672.461**	**100%**	**360.533.149.529**	**100%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 và 2019, BCTC 9 tháng đầu năm 2020 Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần công ty mẹ năm 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020

ĐVT: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng đầu năm 2020	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Doanh thu bất động sản	-	-	-	-	220.899.473.034	61,27%
2	Doanh thu hoạt động cho thuê ngắn hạn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng, tầng hầm	25.449.635.531	10,38%	20.091.042.387	5,68%	14.692.189.766	4,08%
3	Doanh thu khác	22.727.272.727	9,27%	-	-	78.817.738	0,02%
4	Doanh thu Hợp đồng xây dựng	196.956.577.996	80,35%	357.864.684.633	94,32%	124.862.668.991	34,63%
	Tổng Doanh thu thuần	**245.133.486.254**	**100%**	**377.955.727.020**	**100%**	**360.533.149.529**	**100%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2018 và 2019, BCTC 9 tháng đầu năm 2020 Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam)

Năm 2018 – 2019, trong cơ cấu doanh thu, mảng hợp đồng xây dựng, kinh doanh bất động sản có đóng góp tỷ trọng lớn và tăng trưởng khá mạnh, cụ thể năm 2018 là 80,3%, năm 2019 chiếm tới 94,63%. Mặc dù doanh thu năm 2019 có tăng trưởng, nhưng lợi nhuận ghi nhận giảm do hoạt động kinh doanh từ cho thuê văn phòng và trung tâm thương mại chưa thực sự đạt hiệu quả.

Đến hết Quý III/2020, Công ty đã tiến hành bàn giao nhà thuộc dự án Diamond Park Lạng Sơn, với giá trị thu về là gần 221 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 61,27% trên doanh thu thuần. Lợi nhuận gộp tăng trưởng mức ấn tượng, đạt hơn 101,7 tỷ đồng, tăng hơn 761% so cùng kỳ năm 2019 và tăng 132% so với cả năm 2019.

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất năm 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng đầu năm 2020	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	LN gộp kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	90.660.841.958	25,15%
2	LN gộp từ hoạt động cho thuê ngắn hạn và dài hạn Trung tâm	-343.375.231	-0,14%	-2.032.421.049	-0,54%	163.228.539	0,05%

	thương mại và Văn phòng, tầng hầm						
3	LN gộp từ hoạt động khác	21.858.938.360	8,92%	-164.431.989	-0,04%	-200.465.369	-0,06%
4	LN từ Hợp đồng xây dựng	39.413.579.616	16,08%	45.884.367.672	12,13%	11.135.947.279	3,09%
	Tổng cộng	**60.929.142.745**	**24,86%**	**43.687.514.634**	**11,55%**	**101.759.552.407**	**28,22%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2018 và 2019, BCTC 9 tháng đầu năm 2020 Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp công ty mẹ năm 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020

ĐVT: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng đầu năm 2020	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	LN gộp kinh doanh bất động sản					90.660.841.958	25,15%
2	LN gộp từ hoạt động cho thuê ngắn hạn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng, tầng hầm	-343.375.231	-0,14%	-2.032.421.049	-0,57%	163.228.539	0,05%
3	LN gộp từ hoạt động khác	21.858.938.360	8,92%	-	-	-200.465.369	-0,06%
4	LN từ Hợp đồng xây dựng	39.413.579.616	16,08%	45.884.367.672	12,97%	11.135.947.279	3,09%
	Tổng cộng	**60.929.142.745**	**24,86%**	**43.851.946.623**	**12,40%**	**101.759.552.407**	**28,22%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2018 và 2019, BCTC 9 tháng đầu năm 2020 Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam)

Với những chiến lược đã đề ra của Công ty trong gần 3 năm vừa qua qua đã giúp Ban Điều Hành định hình được bước đi và kế hoạch cụ thể trong công tác quản lý, điều hành, điều này được thể hiện thông qua kết quả hoạt động kinh doanh 9 tháng năm 2020 của IDJ đã có bước tăng trưởng vượt bậc so với năm 2018 và 2019. Kết quả kinh doanh năm 2019 tương đối khả quan, tuy gặp phải những khó khăn nhất định về khuôn khổ pháp lý cho loại hình condotel hay nỗi lo của các Nhà đầu tư tại thị trường này, nhưng kết quả đạt được của IDJ vẫn bám sát những kế hoạch của Ban lãnh đạo. Năm 2019, tổng tài sản của Công ty đã đạt 1.389 tỷ đồng, gấp 3,18 lần năm 2018, doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ghi nhận 378,18 tỷ tăng gần 54,28% so với năm 2018 bên cạnh đó, Công ty ghi nhận lợi nhuận sau thuế hơn 29,08 tỷ đồng. Kết thúc năm 2019, Công ty đã hoàn toàn thoát lỗ lũy kế. Đây là bước đệm hướng tới sự tăng trưởng ổn định trong dài hạn của Công ty

Kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty đạt nhiều tín hiệu tích cực, khả quan trong 9 tháng đầu năm 2020, IDJ đạt 360,5 tỷ đồng doanh thu thuần, tăng trưởng gấp 1,6 lần so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 61,1 tỷ đồng, tăng gấp 11 lần so với cùng kỳ, trong đó lợi nhuận sau thuế công ty mẹ đạt hơn 68 tỷ đồng.

7.1.2. Nguyên vật liệu

a. Nguồn nguyên vật liệu

Trước năm 2018, hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là giáo dục, cho thuê văn phòng nên hoạt động kinh doanh không sử dụng nhiều các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu. Tuy nhiên, kể từ năm 2018, khi tham gia vào lĩnh vực Bất động sản với vai trò là tổng thầu và chủ đầu tư dự án, các yếu tố đầu vào chính của các dự án như các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, các khu chợ, khu công nghiệp...) ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của toàn dự án. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn, giám sát và thi công các hạng mục xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của dự án…

b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp

Hiện nay, quỹ đất ngày càng trở nên khan hiếm, đặc biệt là đối với những khu đất có vị trí lợi thế thương mại. Thị trường Bất động sản tại Hà Nội cùng các thành phối lớn vẫn đang hấp dẫn nhiều nhà đầu tư và ngày càng cạnh tranh khốc liệt, kèm theo nhu cầu khắt khe của người thiêu dùng thì IDJ đã mạnh dạn đưa ra một hướng đi mới: Tập trung phát triển thị trường Bất động sản tại các tỉnh lân cận.

c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Công ty hiểu rằng việc sở hữu quỹ đất tốt sẽ mang lại lợi thế cạnh tranh cao hơn so với các đối thủ cùng ngành bởi biến động giá quỹ đất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến giá bán sản phẩm, doanh thu và lợi nhuận của chủ đầu tư dự án, và ảnh hưởng đến phần lợi nhuận hợp tác đầu tư Công ty thu được. Các dự án IDJ tham gia đấu giá đầu thầu đều có quỹ "đất sạch" nên các vấn đề liên quan đến giải tỏa và đền bù là không đáng lo ngại, không mất nhiều thời gian và chi phí giải tỏa đền bù không lớn. Tuy nhiên cũng tùy theo khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù phải bỏ ra là khác nhau. Khoản chi phí đền bù này có ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả đầu tư cũng như tiến độ của các dự án.

7.1.3. Chi phí sản xuất kinh doanh

Công tác tài chính tại công ty luôn được quản lý khá chặt chẽ. Công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí. Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

Tỷ trọng các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần qua các năm như sau:

Bảng 9: Cơ cấu chi phí hợp nhất năm 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020

ĐVT: Đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng đầu năm 2020	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Giá vốn hàng bán	184.204.343.509	75,14%	334.497.157.827	88,45%	258.773.597.122	71,78%
	Bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	-	-	-	-	*130.238.631.076*	36,12%
	Hoạt động cho thuê ngắn hạn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng, tầng hầm	*25.793.010.762*	*10,52%*	*22.123.463.436*	*5,85%*	*14.528.961.227*	4,03%
	Giá vốn khác	*868.334.367*	*0,35%*	*393.377.430*	*0,10%*	*279.283.107*	0,08%
	Giá vốn hợp đồng xây dựng	*157.542.998.380*	*64,27%*	*311.980.316.961*	*82,49%*	*113.726.721.712*	31,54%
2	Chi phí tài chính	543.527.525	0,22%	2.433.354.082	0,64%	2.986.897.629	0,83%
3	Chi phí bán hàng	316.502.661	0,13%	532.215.839	0,14%	10.436.017.397	2,89%
4	Chi phí QLDN	4.812.460.074	1,96%	10.705.964.800	2,83%	16.852.173.949	4,67%
5	Chi phí khác	878.363.470	0,36%	870.325.530	0,23%	1.390.910.685	0,39%
	Tổng cộng	**190.755.197.239**	**77,82%**	**349.039.018.078**	**92,29%**	**290.439.596.782**	**80,56%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán Công ty hợp nhất năm 2018 và 2019, BCTC 9 tháng đầu năm 2020 Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 10: Cơ cấu chi phí Công ty mẹ năm 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020

ĐVT: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9 tháng đầu năm 2020	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Giá vốn hàng bán	184.204.343.509	75,14%	334.103.780.397	88,40%	258.773.597.122	71,78%
	Bán dự án Diamond Park Lạng Sơn	-	-	-	-	*130.238.631.076*	36,12%
	Hoạt động cho thuê ngắn hạn và dài hạn Trung tâm thương mại và Văn phòng, tầng hầm	*25.793.010.762*	*10,52%*	*22.123.463.436*	*5,85%*	*14.528.961.227*	4,03%
	Giá vốn khác	*868.334.367*	*0,35%*	-	-	*279.283.107*	0,08%
	Giá vốn hợp đồng xây dựng	*157.542.998.380*	*64,27%*	*311.980.316.961*	*82,54%*	*113.726.721.712*	31,54%
2	Chi phí tài chính	748.289.465	0,31%	2.511.295.205	0,66%	3.011.242.670	0,84%
3	Chi phí bán hàng	316.502.661	0,13%	532.215.839	0,14%	10.436.017.397	2,89%
4	Chi phí QLDN	3.022.632.087	1,23%	7.203.839.476	1,91%	14.699.696.318	4,08%
5	Chi phí khác	874.254.535	0,36%	162.994.097	0,04%	1.390.910.685	0,39%
	Tổng cộng	**189.166.022.257**	**77,17%**	**344.514.125.014**	**91,15%**	**288.311.464.192**	**79,97%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2018 và 2019, BCTC 9 tháng đầu năm 2020 Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam)

Năm 2019, chi phí giá vốn hàng bán công ty Mẹ chiếm hơn 88% tổng doanh thu thuần trong đó chủ yếu từ hoạt động xây dựng. Do công ty bắt đầu triển khai xây dựng các dự án bất động sản của Công ty như Apec Wyndham Mũi Né, Apec Wyndham Hải Dương, Apec Diamond Park Lạng Sơn, …

9 tháng đầu năm 2020, chi phí giá vốn do bán dự án Diamond Park Lạng Sơn chiếm gần 36,12% tổng doanh thu thuần. BCTC Công ty mẹ có tổng chi phí chiếm gần 80% tổng doanh thu thuần, trong đó: Chi phí giá vốn chiếm 71,78%; chi phí bán hàng chiếm 2,89%; chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 4,08%.

Đối với chi phí trên BCTC hợp nhất chiếm 80,56% Doanh thu thuần gồm có: Chi phí giá vốn chiếm 71,78%; chi phí tài chính chiếm 0,83%, chi phí bán hàng chiếm 2,89%; chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm 4,67% trên Tổng doanh thu thuần. Chi phí 9 tháng đầu năm 2020 tăng nhiều so với cùng kỳ năm 2019 chủ yếu do ghi nhận giá vốn dự án Diamond Park Lạng Sơn.

7.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh

IDJ đang tập trung hoạt động trong các lĩnh vực:

- Chủ đầu tư dự án;
- Tổng thầu xây dựng dự án bất động sản;
- 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.

Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư và hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty như sau:

7.2.1. Chủ đầu tư dự án

Hiện nay, IDJ đang là chủ đầu tư của các dự án trên nhiều địa bàn tỉnh thành cả nước với những thành tựu nhất định trong việc phát triển những dự án, các dòng sản phẩm mới cùng tư duy đột phá và khác biệt.

Một số dự án nổi bật IDJ triển khai thành công trong năm qua gồm:

TT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án	Thời gian triển khai
1	Apec Diamond Park Lạng Sơn	TP. Lạng Sơn - Lạng Sơn	Đất ở thấp tầng, Chung cư cao tầng	5,5 ha, gồm có 229 căn Shophouse và 4 tòa nhà hỗn hợp cao tầng	2019 -2023
2	Apec Wyndham Mandala Mũi Né	Phan Thiết - Bình Thuận	Tổ hợp căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô: 4,5ha. Gồm tổ hợp 4 tòa nhà cao 27 tầng.	2019 - 2022

3	Apec Mandala Wyndham Hải Dương	TP. Hải Dương - Hải Dương	Tòa nhà dịch vụ hỗn hợp và khách sạn	Tòa nhà hỗn hợp cao 15 tầng nổi , 01 tầng hầm, xây dựng trên diện tích 1541m2	2019 - 2021
4	Apec Mandala Grand Phú Yên	TP. Tuy Hòa - Phú Yên	Tổ hợp căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô: 4,514 m2 gồm tổ hợp căn hộ dịch vụ, Shop thương mại 29 tầng	2021 - 2023
5	Apec Infinity Tower Thái Nguyên	TP. Thái Nguyên - Thái Nguyên	Tòa nhà hỗn hợp	Quy mô: 5.313,8 m2, Gồm 1 tòa nhà hỗn hợp 28 tầng	2021 -2023
6	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	TP. Phan Rang - Ninh Thuận	Tổ hợp thương mại và căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô dự án: 2,2ha. Gồm 3 tòa nhà cáo từ 39 tầng đến 45 tầng	2021 -2023

a. Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn

❖ **Thông tin dự án**

Thông tin chi tiết về dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn được trình bày tại mục 2.2 phần VI. Mục đích phát hành tại Bản cao bạch này.

Tổng giá trị đầu tư	:	1.580 tỷ đồng
Quy mô	:	55.432 m^2
Địa chỉ	:	Quốc lộ 1A, thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn
Giấy phép xây dựng	:	Số 02/GPXD ngày 10/03/2020
Hoàn thành	:	Quý III/2021
Loại hình phát triển	:	Shophouse, Condotel, Trung tâm thương mại

❖ **Tiềm năng dự án**

Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn là tiêu điểm đẳng cấp và sôi động nhất trên thị trường bất động sản Lạng Sơn trong năm 2019, được thị trường đánh giá là kênh đầu tư đầy tiềm năng với tính pháp lý chắc chắn, vị trí đắc thiết kế ấn tượng, tốc độ thi công thần tốc.

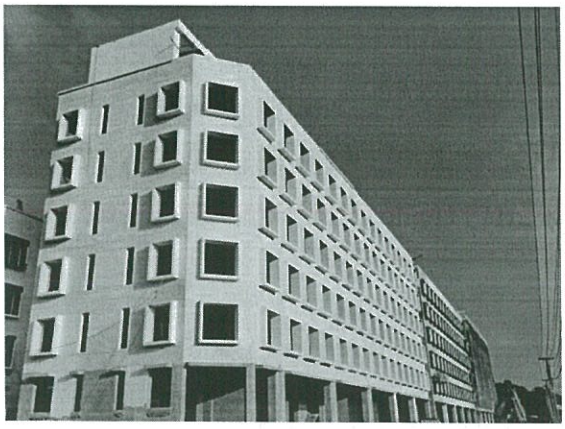
Nhà thầu thi công dự án là các đối tác lớn, có uy tín trên thị trường như: Công ty Cổ phần CDC Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng GDC Hà Nội, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng CIC Việt Nam, Công ty Cổ phần Xây dựng Fuhucons, Tổng Công ty Xây dựng Nông nghiệp Việt Nam, Công ty Cổ phần Licogi13.

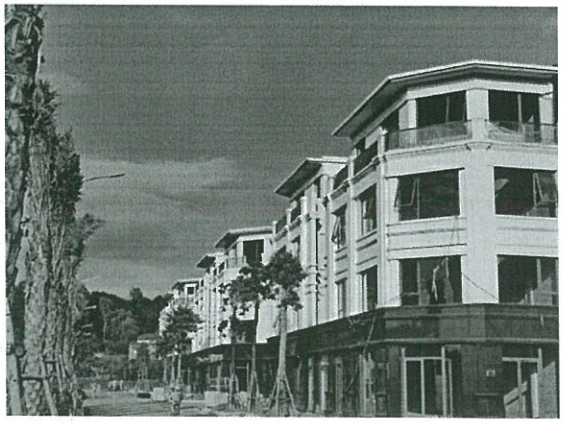
Với quy mô 5.5ha, Diamond Park là tổ hợp Shophouse, cùng 4 tòa nhà cao tầng với khoảng 2.000 căn hộ. Năm 2019, IDJ triển khai dự án giai đoạn 1 với việc triển

khai bán và thi công đồng loạt 229 căn shophouse. Giá bán Shophouse thấp nhất là 30 triệu/m2 đất, giá bán cao nhất đối với sản phẩm Shophouse Premium là 70 tr/m2 đất, đưa tổng doanh thu dự kiến lên tới 1.200 đến 1.500 tỷ đồng.

Giai đoạn 2 của dự án Diamond Park, IDJ triển khai xây dựng và bán hàng 4 tòa chung cư, với khoảng gần 2.000 căn hộ, tổng mức đầu dự kiến gần 1.200 tỷ. Với giá bán căn hộ được định vị từ 20 - 25 triệu/m2, tổng doanh thu dự án dự kiến từ 1.600 – 2.000 tỷ đồng. Dự kiến dự án được triển khai trong khoảng thời gian từ 2021 – 2024.

❖ **Hình ảnh dự án:**





b. Dự án APEC Mandala Wyndham Mũi Né

❖ **Thông tin dự án**

Thông tin chi tiết về dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn được trình bày tại mục 2.2 phần VI. Mục đích phát hành tại Bản cao bạch này.

Tổng giá trị đầu tư	:	1.503 tỷ đồng
Quy mô	:	4,5 ha, 4 tòa, 25 tầng, 2912 căn
Địa chỉ	:	Đường DT716, Xã Hòa Thắng, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
Giấy phép xây dựng	:	Số 19/GPXD ngày 02/03/2020
Khởi công	:	Quý I/2020
Hoàn thành	:	Quý III/2022
Loại hình phát triển	:	Condotel

❖ **Tiềm năng dự án**

Apec Mandala Wyndham Mũi Né là dự án đầu tiên đánh dấu thương hiệu IDJ trên ản đồ bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam. Dự án được đánh giá là một tuyệt tác

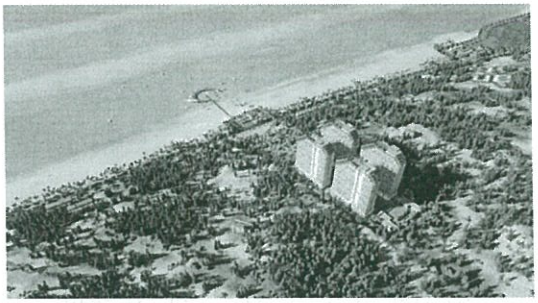
nghỉ dưỡng 5 sao Quốc tế dẫn dắt tại thị trường Bình Thuận, hội tụ tất cả những giá trị vàng về đầu tư. Cung cấp ra ngoài thị trường 2.912 căn hộ khách sạn với điểm nhấn là thiết kế khác biệt, đầy sáng tạo mang đậm nét văn hóa Champa đương đại cùng hệ thống 129 tiện ích quốc tế vượt trội được quản lý, vận hành bởi Wyndham Group (TOP 5 tập đoàn quản lý khách sạn hàng đầu thế giới), dự án đã thu hút sự quan tâm rất lớn của thị trường và khách hàng.

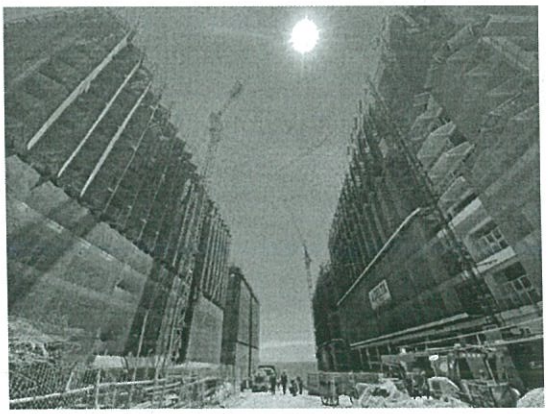
Nhà thầu thi công dự án là 2 đơn vị xây dựng có uy tín, chất lượng cao: Công Ty TNHH Tập Đoàn Xây Dựng DELTA, CTCP Đầu tư Xây dựng RICONS.

Với tổng số hơn 3.000 sản phẩm (trong đó có 2.912 căn hộ và khoảng 50 căn Shop), giá bán trung bình 29 triệu/m2 (giá giao dịch hiện tại trên thị trường là 34 triệu/m2), đưa tổng doanh thu dự kiến khoảng trên 3 nghìn tỷ đồng. Hiện tại, có gần 1.900 căn được giao dịch thành công với doanh số gần 1.900 tỷ đồng.

Với mục tiêu đảm bảo chất lượng tốt nhất, đưa dự án vượt tiến độ, dự kiến hoàn thành vào Quý II năm 2022, IDJ đã lựa chọn 2 tổng thầu lớn là Ricons - Cotecons và Delta song song triển khai thi công dự án và kết hợp với nhiều đơn vị tầm cỡ thế giới và Việt Nam tham gia thiết kế nội thất dự án như: Kaze, Zoo, Gema....

❖ **Hình ảnh dự án:**





c. Dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương

Căn cứ Quyết định số 1325/SXD-QLXD của Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương ngày 03/09/2019 về việc thông báo kết quả thẩm định dự án Hải Dương

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 124/GPXD-SXD do Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương ngày 06/12/2019.

IDJ đang đầu tư triển khai dự án Apec Mandala Wyndham Hải Dương với một số thông tin cơ bản như sau:

Tổng giá trị đầu tư	:	203 tỷ đồng
Quy mô	:	1.540 m^2, 1 tòa, 15 tầng, 250 căn
Địa chỉ	:	Ngã tư Lê Thanh Nghị, Yết Kiêu
Giấy phép xây dựng	:	124/GPXD-SXD ngày 06/12/2019
Khởi công	:	Quý IV/2019
Hoàn thành	:	Quý II/2021
Loại hình phát triển	:	Trung tâm thương mại, Condotel, Officetel

❖ **Thông tin dự án**

Tên dự án đầu tư: Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê.

- Mục tiêu dự án: Xây dựng tòa nhà Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuêừ.
- Quy mô dự án: Xây dựng mới Tòa nhà 15 tầng nổi + 01 tầng hầm và các công trình hạng mục phụ trợ.
- Địa điểm thực hiện dự án: Thửa đất số 104, tờ bản đồ số 12, phường Hải Tân, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương

+ Diện tích sử dụng đất: 1.540,0 m^2

+ Hình thức sử dụng đất: Đất đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tổng vốn đầu tư: 203.831.858.000 đồng
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày 11/12/2008 (theo Quyết định số 4661/QĐ-UBND ngày 11/12/2008 của UBND tỉnh Hải Dương)

❖ **Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư:**

+ Tháng 12/2019, Dự án được khởi công

+ Ngày 11/8/2020: Cất nóc dự án.

+ Quý III/2020 – Quý I/2021: Triển khai thi công, hoàn thiện

+ Quý II/2021: Bàn giao và đi vào sử dụng

❖ **Tiềm năng dự án**

APEC Mandala Wyndham Hải Dương được khẳng định là một công trình biểu tượng, là dự án thương mại đầu tiên nằm tại trung tâm Hải Dương, sở hữu vị trí đắc địa, thuận lợi cho giao thương và di chuyển, là tổ hợp khách sạn, officetel và trung tâm

thương mại, officetel là sự kết hợp giữa văn phòng và căn hộ năm sao, với loại hình đặc biệt này đã tạo ra cơn sốt đầu tư tại địa bàn tỉnh Hải Dương. Nhà thầu xây dựng dự án là Công ty cổ phần Xây dựng số 2.

Cung cấp ra thị trường 303 sản phẩm (bao gồm: shop center, condotel, officetel), giá bán định vị ở mức 23,5 – 25 triệu/m2 cho sản phẩm căn hộ, 35 - 50 triệu/m2 cho sản phẩm shop thương mại đưa tổng doanh thu dự án lên khoảng 350 - 400 tỷ đồng.

Với vị trí và thiết kế nổi bật, dự án được xây dựng bởi tổng thầu CDC luôn đảm bảo tiến độ và chất lượng thi công, được vận hành bởi Wyndham Group...tất cả sẽ tạo nên một dự án thương mại đẳng cấp đầu tiên của Hải Dương.

❖ **Hình ảnh dự án**

d. Dự án APEC Mandala Grand Phú Yên

❖ **Thông tin dự án**

Ngày 28/08/2019, UBND tỉnh Phú Yên ra Quyết định số 1332/QĐ-UBND về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất phía Nam Trụ sở Viễn Thông Quân Đội Viettel – Chi nhánh Phú Yên tại phường 9, thành phố Tuy Hòa.

Dự án đã được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 067392 cho diện tích 4.514,5 m2.

Tổng giá trị đầu tư	:	1.000 tỷ đồng
Quy mô	:	4.514,5 m^2, 1 tòa, 29 tầng, 1209 căn
Địa chỉ	:	Đại lộ Hùng Vương, Phường 9, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên
Khởi công	:	Quý I/2021
Hoàn thành	:	Quý II/2023
Loại hình phát triển	:	Shop thương mại và Condotel

❖ **Tiến độ dự án**

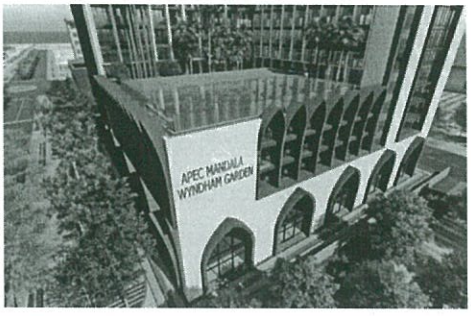
Hiện nay, dự án APEC Mandala Grand Phú Yên đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án, điều chỉnh quy hoạch thiết kế trình Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, xin cấp Giấy phép xây dựng.

❖ **Tiềm năng dự án**

Dự án APEC Mandala Grand Phú Yên nằm trong chuỗi dự án phát triển bất động sản nghỉ dưỡng của IDJ tọa lạc tại đại lộ Hùng Vương, trung tâm thành phố Tuy Hòa, Phú Yên. Dự đoán tiềm năng to lớn của thị trường du lịch nghỉ dưỡng Phú Yên, IDJ dự kiến thiết kế tổ hợp thương mại và căn hộ khách sạn 29 tầng, cung ra thị trường khoảng 1.300 phòng khách sạn 5* với thiết kế mang âm hưởng Champa đương đại.

Với quy mô như vậy, dự kiến tổng doanh thu dự án lên tới 1.200 tỷ đồng (với giá bán dự kiến từ 28 đến 32 triệu/m2). Hiện tại, dự án đang trong quá trình hoàn thiện thiết kế và các thủ tục pháp lý về xây dựng, dự kiến triển khai từ Quý 3/2020 đến năm 2023.

❖ **Hình ảnh dự án**



e. Các dự án đang triển khai khác

Apec Dubai Tower Ninh Thuận với quy mô 2.2ha, gồm 3 tòa với hơn 3.000 căn hộ khách sạn 5* được thiết kế bởi đơn vị Humpreys and Partners (đơn vị thiết kế hàng đầu của Mỹ). Với vị trí vàng tại trung tâm thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, bên cạnh biển Ninh Chữ, cùng với thiết kế tuyệt hảo, sản phẩm được thiết kế thông minh, Apec Dubai Tower dự kiến sẽ là sức hút lớn đối với thị trường bất động sản Ninh Thuận trong thời gian tới.

Hiện tại, IDJ đang triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng và dự kiến, dự án được triển khai thành 3 giai đoạn từ năm 2021 - 2023.

Apec Infinity Tower Thái Nguyên tọa lạc tại trung tâm kinh tế và hành chính của TP.Thái Nguyên, với quy mô 4.500 m2. Tổ hợp gồm tòa nhà chung cư khoảng 200 căn hộ và 40 lô shophouse. Thiết kế căn hộ thông minh, linh hoạt phù hợp với nhu cầu kinh doanh dịch vụ cho chuyên gia nước ngoài thuê căn hộ tại TP. Thái Nguyên đang phát triển mạnh. Dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý, dự kiến triển khai từ 2020-2021 và sẽ mang về doanh thu khoảng 500 tỷ đồng.

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

Công ty IDJ đang là đơn vị được các chủ đầu tư dự án như Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương, Công ty cổ phần Apec Land Huế, … tin tưởng ký hợp đồng làm tổng thầu xây dựng cho nhiều dự án lớn như Apec Royal Park Bắc Ninh (đã hoàn thành) , Apec Royal Park Huế, Apec Aqua Park Bắc Giang,....

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

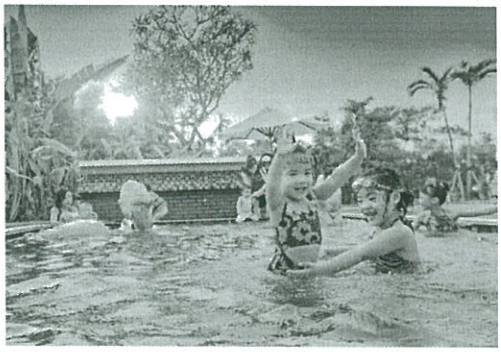
- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
- Vị trí: Đường Nguyễn Văn Cừ, thành phố Bắc Giang
- Diện tích lô đất: 8.928 m^2
- Quy mô dự án:
- Loại hình đầu tư: căn hộ, khách sạn, shophouse, văn phòng cho thuê
- 2 tòa nhà 29 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 111.763 m^2
- OTC 8A: 497 căn hộ + 10 shophouses, OTC 5: 391 căn hộ + 20 shophouses

b. 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 m^2
- 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.



c. 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: Quý III/ 2019
- Dự kiến hoàn thành: Quý II/ 2021
- 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 m^2

d. 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