

e. 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



f. 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



7.2.3. 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. Đứng trước thực trạng môi trường và ý thức của cộng đồng, IDJ nhận thấy trách nhiệm của mình trong việc đóng góp vì xã hội. Cụ thể mục tiêu, IDJ tập trung vào việc xây dựng hiệu quả

nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn đi kèm cam kết phát triển bền vững cùng tỉnh An Giang. 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. Các nhà máy của IDJ tập trung mạnh vào việc tái chế, hạn chế phí phạm nguồn tài nguyên. Bên cạnh đó là áp dụng công nghệ tiên tiến để giảm thiểu tác động thứ cấp tới thị trường.

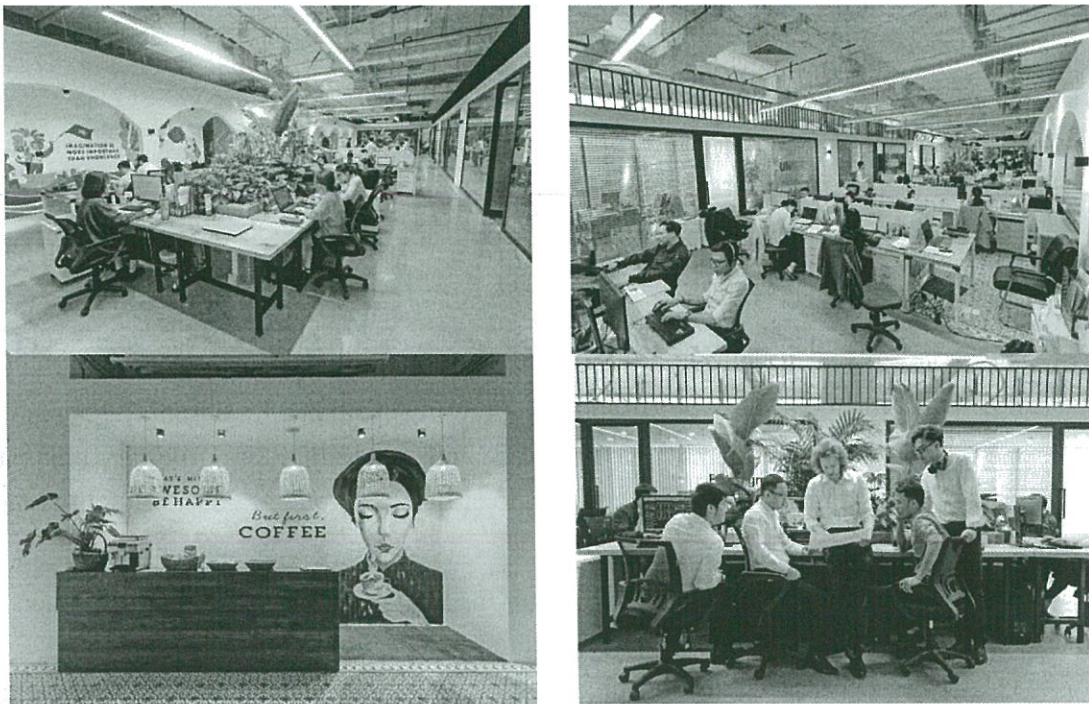
Tên dự án	Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn cụm Phú Tân	Nhà máy xử lý chất thải sinh hoạt rắn Thành phố Châu Đốc
Mục tiêu	Thu gom rác thải không độc hại; Xử lý chất thải rắn thải không độc hại; Tái chế phế liệu	
Công suất thiết kế	120 tấn/ngày.đêm	195 tấn/ngày.đêm
Tổng mức vốn đầu tư dự kiến	79 tỷ 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 	

7.2.4. 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 toàn bộ 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.

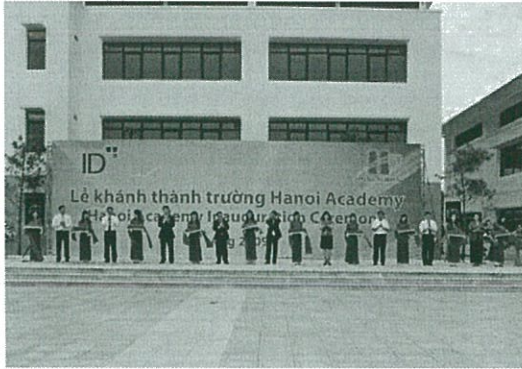
Với sự lạc quan của thị trường, Trung tâm thương mại Grand Plaza do IDJ quản lý đã được tái khởi động và hoạt động sôi động trong năm 2017. Dự kiến trong năm 2020, IDJ sẽ triển khai mở rộng kinh doanh với hình thức kinh doanh nội thất cao cấp và kết hợp văn phòng cho thuê, văn phòng khởi nghiệp co-working space.



7.2.5. 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 2019. 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.





7.3. Hoạt động Marketing

Song song với việc phát triển các dự án, trở thành các dự án tầm cỡ tại các thành phố trẻ, năng động và tiềm năng, công tác bán hàng và marketing luôn được quan tâm và đẩy mạnh thông qua:

- Triển khai các chiến lược marketing linh hoạt cho từng mảng hoạt động, dòng sản phẩm của Công ty qua các kênh như: quảng cáo trên truyền hình, quảng cáo thông qua các công cụ internet, hội nghị, sự kiện.
- Thành lập một sản giao dịch bất động sản trực thuộc IDJ, gồm những con người am hiểu nhất về dự án, nhiệt huyết nhất với công ty để nhân rộng mô hình ra tất cả các dự án.
- Tăng cường nhân tài ở đội ngũ Marketing thông qua các chế độ thu hút người tài với mục tiêu làm marketing thông minh nhất, sáng tạo nhất và hiệu quả nhất
- Hơn nữa, để khách hàng và nhà đầu tư thuận tiện theo dõi tiến độ các dự án IDJ đang triển khai, tăng trải nghiệm của khách hàng khi sử dụng sản phẩm dịch vụ tại IDJ, Công ty đã tập trung phát triển mảng Fintech, hợp tác với các đối tác Fintech thực hiện mục tiêu phát triển mạng lưới và thu hút nhà đầu tư.

7.4. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền



Logo của Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam là logo màu xanh kết hợp ghi xám và phần chữ Investment ở dưới. Công ty chưa tiến hành đăng ký bản quyền nhãn hiệu thương mại cho biểu tượng này.

7.5. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 7: Các hợp đồng Công ty đang thực hiện

TT	Tên hợp đồng	Đối tác	Thời điểm ký kết	Thời gian hoàn thành	Giá trị hợp đồng	Sản phẩm
1	Thi công xây dựng kết cấu	Công ty CP Đầu tư Xây	25/03/2020	03/04/2021	299.135.643.555	Dự án Apec Mandala

	móng, hầm, thân thô và xây trát	dựng Ricons				Wyndham Mũi né
2	Thi công xây dựng kết cấu móng, hầm, thân thô và xây trát	Công ty TNHH Tập đoàn Xây dựng Delta	25/02/2020	03/03/2021	313.162.651.619	Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi né
3	Thi công móng, thân, thô, hoàn thiện Shophouse (27/2019/IDLS/H ĐXD/IDJ-FHC)	Công ty CP Xây dựng Fuhucons	20/08/2019	195 ngày sau khi ký kết	37.898.504.800	Dự án Diamond Park Lạng Sơn
4	Thi công móng, thân, thô, hoàn thiện Shophouse (32/2019/IDLS/H ĐXD/IDJ-VINACCO)	Tổng công ty XD Nông nghiệp Việt Nam	08/11/2019	180 ngày sau khi ký kết	48.023.720.974	Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn
5	Thi công móng, thân, thô, hoàn thiện Shophouse (31/2019/IDLS/H ĐXD/IDJ-CDC)	Công ty CP CDC Hà Nội	20/11/2019	180 ngày sau khi ký kết	90.941.447.105	Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn
6	Thi công móng, thân, thô, hoàn thiện Shophouse (21/2019/IDLS/H ĐXD/IDJ-GDC)	Công ty CP Đầu tư xây dựng GDC Hà Nội	17/07/2019	180 ngày sau khi ký kết	38.778.455.771	Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn
7	Thi công móng, thân, thô, hoàn thiện Shophouse (20/2019/IDLS/H ĐXD/IDJ-CDC)	Công ty CP CDC Hà Nội	17/07/2019	180 ngày sau khi ký kết	50.029.167.359	Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn
8	Thi công móng, thân, thô, hoàn thiện Shophouse (19/2019/IDLS/H ĐXS/HĐXD/IDJ-CIC)	Công ty CP Kỹ thuật xây dựng CIC Việt Nam	16/07/2019	180 ngày sau khi ký kết	42.346.699.706	Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn

(Nguồn: Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam)

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 8: Kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	% tăng giảm	30/09/2020
Tổng giá trị tài sản	437.218.653.783	1.389.695.428.854	217,85%	2.027.087.835.265
Doanh thu thuần	245.133.486.254	378.184.672.461	54,28%	360.533.149.529
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	57.245.676.689	36.059.366.216	-37,01%	71.142.538.263
Lợi nhuận khác	(636.030.198)	522.697.408	-	6.869.570.250
Lợi nhuận trước thuế	56.609.646.491	36.582.063.624	-35,38%	78.012.108.513
Lợi nhuận sau thuế	51.692.560.073	29.083.050.443	-43,74%	61.143.156.108
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-

(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 8: Kết quả kinh doanh Công ty mẹ năm 2018, 2019, 9 tháng đầu năm 2020

ĐVT: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	% tăng giảm	30/09/2020
Tổng giá trị tài sản	443.644.731.100	1.492.940.490.648	236,52%	2.148.088.428.952
Doanh thu thuần	245.133.486.254	377.955.727.020	54,18%	360.533.149.529
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	59.188.044.924	38.249.913.824	-35,38%	78.171.116.732
Lợi nhuận khác	(631.921.263)	487.037.454	-	6.869.570.250
Lợi nhuận trước thuế	58.556.123.661	38.736.951.369	-33,85%	85.040.686.982
Lợi nhuận sau thuế	53.639.037.243	31.237.938.188	-41,76%	68.171.734.577
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	5%	-	-

(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)

Trong năm 2019, Ban tổng giám đốc đề ra kế hoạch hoạt động kinh doanh trên cơ sở tiếp tục duy trì chiến lược kinh doanh năm 2018 và giải quyết khó khăn, vướng mắc trong các dự án đầu tư hiện tại để đẩy mạnh hiệu quả kinh doanh. Năm 2019 Công ty đã không còn các khoản lỗ lũy kế trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Năm 2019, IDJ đạt doanh thu thuần 378 tỷ, tăng 54,28% so với năm trước nhưng lợi nhuận sau thuế giảm 43,74% xuống còn 29 tỷ đồng. Do hiện nay công ty đang tập trung nguồn lực triển khai xây dựng các dự án trọng điểm của Công ty. Tại thời điểm 31/12/2019, tổng tài sản của Công ty là 1.389 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại các dự án là 653 tỷ và bất động sản đầu tư 117 tỷ. Theo đó, chủ yếu Công ty đang thực hiện dự án Diamond Park Lạng Sơn 445,4 tỷ đồng; Dự án Mandala Grand Phú Yên 114,2 tỷ đồng; dự án Thương mại Dịch Vụ Mũi Né Bình Thuận 49,5 tỷ đồng.

Tính đến 30/09/2020, tổng tài sản của công ty trên BCTC hợp nhất tăng 45% lên 2.027 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế tăng 110% so với cả năm 2019 đạt 61,1 tỷ đồng.

8.2. Ý kiến của Đơn vị kiểm toán

BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2018 có ý kiến ngoài trừ và trong đó cơ sở ý kiến kiểm toán ngoài trừ là: Như Thuyết minh số 5.19 “Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ” trong năm Công ty phát sinh doanh thu dịch vụ số tiền là 22.727.272.727 đồng tương ứng với lợi nhuận gộp là 21.858.938.360 đồng. Đây là các giao dịch với bên liên quan, tuy nhiên chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán để đánh giá về nội dung và giá trị của giao dịch này. Do đó, chúng tôi không đưa ý kiến về khoản mục này cũng như ảnh hưởng đến các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính.

BCTC kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2019 có vấn đề khác: Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán với ý kiến ngoài trừ là “Trong năm Công ty phát sinh doanh thu dịch vụ số tiền là 22.727.272.727 đồng tương ứng với lợi nhuận gộp là 21.858.938.360 đồng. Đây là các giao dịch với bên liên quan, tuy nhiên chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán để đánh giá về nội dung và giá trị của giao dịch này”. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán hợp nhất này, chúng tôi đã thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán cần thiết, theo đó, vấn đề trên đã được xử lý và không còn ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và 31/12/2019.

Theo đó, Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam đã có văn bản giải trình như sau:

- **BCTC riêng và hợp nhất năm 2018 của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thực hiện kiểm toán có đưa ra ý kiến kiểm toán ngoài trừ về việc ghi nhận khoản doanh thu dịch vụ và khoản lợi nhuận gộp tương ứng.**

Khoản doanh thu này là dịch vụ cung cấp cho đơn vị có liên quan của Công ty chúng tôi về lĩnh vực:

- *Tư vấn chiến lược Marketing, phát triển thương hiệu, cung cấp dữ liệu data khách hàng, phát triển sản phẩm bán hàng của dự án Royal Park Bắc Ninh;*

- *Công ty IDJ cung cấp các dịch vụ tư vấn về quản trị doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản trị rủi ro, kiểm soát nội bộ, tài chính, đầu tư;*

- *Xây dựng chiến lược kinh doanh và phát triển thị trường cho đối tác, xây dựng cách thức vận hành và quản lý khách sạn Mandala Bắc Ninh.*

Giá trị doanh thu dịch vụ được ghi nhận: 22.727.272.727 đồng, lợi nhuận gộp: 21.858.938.360 đồng. Công ty IDJ đã thực hiện xuất hóa đơn, kê khai thuế đối với dịch vụ này trong năm 2018.

Tại thời điểm kiểm toán, Công ty chúng tôi chưa cung cấp đầy đủ cho đơn vị kiểm toán chi tiết các công việc tư vấn, hồ sơ bù trừ công nợ để đánh giá về nội dung và giá trị của giao dịch, do vậy, đơn vị kiểm toán đã đưa ý kiến ngoại trừ đối với giao dịch nêu trên. Khi thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019, Kiểm toán viên đã xem xét và đánh giá ảnh hưởng của ngoại trừ này đến Báo cáo tài chính 2019 và số liệu so sánh 2018, Công ty chúng tôi đã cung cấp bổ sung cho đơn vị kiểm toán các hồ sơ tài liệu liên quan đến hợp đồng tư vấn để đơn vị kiểm toán có thể đánh giá về nội dung và giá trị giao dịch của Hợp đồng:

- (1) Biên bản bù trừ công nợ, giấy báo có của Ngân hàng chứng minh hợp đồng tư vấn nêu trên đã được khách hàng thanh toán đầy đủ;
- (2) Hồ sơ chi tiết nội dung công việc tư vấn, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng.

Do vậy, đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2019 của Công ty do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thực hiện, kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần. Như vậy, khoản giao dịch với bên liên quan có ý kiến ngoại trừ trong BCTC năm 2018 nêu trên chỉ mang tính chất thời kỳ của năm tài chính 2018 và không còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính năm 2018 và năm 2019.

Báo cáo kiểm toán về BCTC riêng và hợp nhất năm 2019 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM thực hiện kiểm toán đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần

Khi thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019, Công ty chúng tôi đã cung cấp bổ sung cho đơn vị kiểm toán các hồ sơ tài liệu liên quan đến hợp đồng tư vấn để đơn vị kiểm toán có thể đánh giá về nội dung và giá trị giao dịch của Hợp đồng nhằm khắc phục vấn đề ngoại trừ năm 2018 ảnh hưởng đến số liệu so sánh của Báo cáo tài chính năm 2019:

- (1) Biên bản bù trừ công nợ, giấy báo có của Ngân hàng chứng minh hợp đồng tư vấn nêu trên đã được khách hàng thanh toán đầy đủ
- (2) Hồ sơ chi tiết nội dung công việc tư vấn, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng.

Khoản giao dịch với các bên liên quan bị ngoại trừ trên báo cáo kiểm toán năm 2018 chỉ mang tính chất thời kỳ của năm tài chính 2018, xét đến năm 2019 không còn ảnh hưởng đến báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính năm 2018 và không còn ảnh hưởng đến báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2019. Theo quy định Chuẩn mực kiểm toán số 710 và các Chuẩn mực kiểm toán liên quan đơn vị kiểm toán đã đưa ra ý kiến Báo cáo kiểm toán năm 2019 là Báo cáo chấp nhận toàn phần.

Ngay cả khi tính đến ảnh hưởng của vấn đề ngoại trừ năm 2018 đến Lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2019 thì Công ty cũng không có lỗ lũy kế, cụ thể như:

- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại “Chỉ tiêu 421” trên Bảng cân đối tại ngày 31/12/2019: 23.113.990.934 đồng (1)
- Khoản lợi nhuận gộp bị ngoại trừ của năm 2018: 21.858.938.360 đồng (2)
- Lợi nhuận sau thuế bị ngoại trừ của năm 2018: 17.487.150.688 đồng (3) = (2) – (2)x20%(thuế suất thuế TNDN)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính đến ngày 31/12/2019 (không bao gồm khoản lợi nhuận sau thuế bị ngoại trừ của năm 2018: (4) = (1)-(3) = 5.626.840.246 đồng.

Như vậy, theo điểm c khoản 5 Điều 5 Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015, Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty chúng tôi đã đáp ứng đủ điều kiện chào bán: Công ty không có lỗ lũy kế; ý kiến kiểm toán là ý kiến chấp nhận toàn phần có đoạn vấn đề khác, nội dung của vấn đề khác này không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019.

Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đã có văn bản xác nhận các vấn đề nêu trên của Công ty CP đầu tư IDJ với nội dung như sau:

Xác nhận vấn đề thứ nhất liên quan đến Ý kiến kiểm toán ngoại trừ năm 2018:

Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam xác nhận các giải trình của Công ty phù hợp với Bằng chứng kiểm toán chúng tôi đã thu thập được theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam

Xác nhận vấn đề thứ hai liên quan đến Ý kiến chấp nhận toàn phần năm 2019:

Khi thực hiện kiểm toán BCTC chúng tôi đã thu thập được các bằng chứng liên quan:

- (1) Biên bản bù trừ công nợ, giấy báo có của Ngân hàng chứng minh hợp đồng tư vấn nêu trên đã được khách hàng thanh toán đầy đủ;
- (2) Hồ sơ chi tiết nội dung công việc tư vấn, biên bản nghiệm thu, thanh lý hợp đồng.

Căn cứ vào các bằng chứng nêu trên chúng tôi đánh giá khoản ghi nhận doanh thu năm 2018: 22.727.272.727 đồng, lợi nhuận gộp: 21.858.938.360 đồng là phù hợp, đủ căn cứ ghi nhận khoản doanh thu theo quy định. Do đó, số liệu so sánh đầu kỳ tại báo cáo tài chính năm 2019 không bị điều chỉnh. Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính năm 2019 của Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam là ý kiến chấp nhận toàn phần của Công ty IDJ. Việc đưa ra ý kiến kiểm toán phù hợp với chuẩn mực 710 và các Chuẩn mực kiểm toán liên quan.

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

8.3.1. Thuận lợi

Năng lực tài chính: IDJ có thể chủ động nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án. Ngoài ra, IDJ còn có khả năng huy động vốn bằng hình thức vay ngân hàng, liên doanh cùng với các doanh nghiệp, nhà đầu tư và phát hành trái phiếu công trình, cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Chủ trương phát triển đúng hướng, dẫn đầu thị trường, sản phẩm sát với phân đông khách hàng, nguồn đất sạch thông qua đấu giá công ty chủ động chiến lược đầu tư, bán hàng.

Về nguồn lực, IDJ có đội ngũ nhân sự tuy trẻ song đã có những kinh nghiệm vô cùng ấn tượng, lại mang trong mình nhiệt huyết trẻ luôn sát cánh cùng công ty. Đội ngũ thiết kế của công ty mang năng lực cốt lõi để tạo ra những sản phẩm bất động sản vô cùng đặc sắc, không chỉ phù hợp với người Việt, mà còn sáng tạo, hiện đại.

Về các yếu tố vĩ mô: Hiện nay nhu cầu của các nhà đầu tư đối với các bất động sản du lịch. Pháp lý ngày càng ủng hộ đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng như condotel và việc cấp sổ đỏ đã tháo gỡ rất nhiều khó khăn, tạo làn sóng mới cho thị trường. Giờ đây các nhà đầu tư sẽ có đầy đủ điều kiện huy động vốn hơn từ các tổ chức tín dụng để tham gia vào lĩnh vực đầy hấp dẫn này.

8.3.2. Khó khăn

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy Công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản là ngành đòi hỏi Công ty phải có lưu lượng vốn lớn và dài hạn. Vì vậy, nếu không chủ động được nguồn tài chính thì Công ty sẽ gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Thị trường ngắn hạn ảnh hưởng chung sự cố thông tin tiêu cực trong ngành,... Một số DN cùng ngành ko thực hiện đúng tiến độ cam kết, ảnh hưởng hình ảnh nhà phát triển Bất động sản đến nhà đầu tư.

Nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng cho Doanh nghiệp Bất động sản còn nhiều hạn chế do vẫn phải bám sát các chủ trương chính sách của Chính phủ đề ra nhằm phát triển phù hợp với từng thời kỳ của nền kinh tế. Do vậy chính sách tín dụng cho bất động sản sẽ phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển chung cũng như tiềm năng trong giai đoạn tăng trưởng đột phá một vài năm tới.

Một trong những hướng đi chủ lực trong năm 2020 – 2022 của IDJ là ngành du lịch nghỉ dưỡng. Thiên tai, dịch bệnh cũng có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình hoạt động của Công ty.

9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của công ty trong ngành

IDJ là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So với các doanh nghiệp cùng ngành, IDJ đang là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu trong thị trường bất động sản condotel, tập trung đầu tư dự án tại Mũi Né, Phú Yên, Lạng Sơn, Hải Dương

Đầu tư dự án: Mặc dù Công ty mới tiến vào lĩnh vực đầu tư dự án từ năm 2018 nhưng đến nay Công ty đã khẳng định được vị thế và thương hiệu của mình thông qua việc đầu tư xây dựng và chào bán thành công ra thị trường các dự án như: Apec Mandala Wyndham Mũi Né, Apec Diamond Park Lạng Sơn, Apec Mandala Wyndham Hải Dương, Apec Mandala Wyndham Garden,... trong bối cảnh thị trường bất động sản đóng băng và nhiều khó khăn.

Về bộ máy quản trị, điều hành: Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hội nhập, hướng đến việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế. IDJ đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.

Về nguồn nhân lực: Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị Công ty. IDJ có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với Công ty qua những năm hoạt động.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Bất động sản nghỉ dưỡng cuối năm 2019 đã rơi vào tình trạng khá ảm đạm do một số chủ đầu tư dự án đã không thể thực hiện các cam kết với nhà đầu tư gây nên những tin tức xấu trên thị trường. Tuy nhiên, Bộ xây dựng vừa ban hành quy chuẩn, tiêu chuẩn về condotel theo Chỉ thị 11 của Thủ tướng, trong đó, quy định rõ chỉ tiêu dân số, quy hoạch, bố trí mặt bằng, cũng như tính toán cụ thể cho căn hộ officetel, condotel. Thông tư về quản lý vận hành nhà chung cư cũng đã được ban hành, dự kiến thị trường sẽ trở nên hấp dẫn vào những tháng cuối năm 2020.

Thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đang được hưởng lợi do tăng trưởng mạnh mẽ về số lượng khách du lịch trong và ngoài nước, cũng như sự tăng trưởng về

số lượng đường bay thẳng quốc tế. Thị trường cho thấy vẫn còn nhiều dư địa phát triển trong các năm tới. Cơ hội sẽ đến với các thị trường chưa tăng trưởng nóng trong những năm qua và đây sẽ là cuộc chơi của các doanh nghiệp có kinh nghiệm và năng lực thực sự trong triển khai dự án.

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

IDJ đã mạnh dạn đưa ra định hướng táo bạo và khôn ngoan khi phát triển các đô thị vệ tinh. Hướng đi táo bạo và đón đầu xu hướng đã tạo ra những khu đô thị mới, công trình kiến trúc mang tính biểu tượng, giải quyết nhu cầu nhà ở phân khúc trung đến cao cấp tại các địa phương như Lạng Sơn, Hải Dương, Bình Thuận, Phú Yên, Hòa Bình... Đồng thời giảm tải áp lực lớn đang dồn hết lên mảnh đất thủ đô đất chật người đông.

IDJ xây dựng hoàn thiện hệ sinh thái của mình với việc phát triển thương hiệu khách sạn Mandala Hotel & Spa và hệ thống quản lý khách sạn Swiss Hospitality. Dự án góp nâng cao hình ảnh cơ sở hạ tầng đô thị và thúc đẩy dòng vốn FDI cho các địa phương có thương hiệu hiện hữu.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong công ty:

Bảng 9: Cơ cấu người lao động trong công ty năm 2020

STT	Phân loại lao động	Nhân sự năm 2020
I	Theo phòng ban	43
1	Hội đồng quản trị	0
2	Ban Tổng Giám đốc	2
3	Phòng kế toán	4
4	P.Hành chính nhân sự	1
5	Thiết kế	2
6	Phòng Mua hàng	1
7	Sale Admin	1
8	Quản lý khối lượng	2
9	Kỹ thuật vận hành	4
10	Dự án Nông nghiệp	5
11	Dự án Huế	1
12	Dự án Lạng Sơn	8
13	Dự án Hải Dương	5
14	Dự án Mũi Né	7
II	Theo trình độ	43
1	Trên Đại học	15
2	Đại học	27
3	Cao đẳng	01

4	Trung cấp	0
---	-----------	---

(Nguồn: Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam)

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

- Đảm bảo quyền lợi cho người lao động:
 - Tất cả các cán bộ nhân viên hiện đang làm việc tại Công ty đều được ký hợp đồng lao động và hưởng đầy đủ các quyền lợi theo quy định pháp luật.
 - Công ty cam kết tuyệt đối không sử dụng lao động dưới tuổi vị thành niên và lao động cưỡng bức.
- Chế độ làm việc: Các cán bộ nhân viên IDJ đều có chung khung thời gian làm việc là 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần, được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.
- Chế độ phụ cấp: Ngoài chế độ lương thưởng theo quy định tại công ty, cán bộ nhân viên còn được hưởng các khoản phụ cấp, trợ cấp ưu đãi khác tùy thuộc vào đặc thù công việc, vị trí công tác, và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như Phụ cấp ăn trưa; Phụ cấp xăng xe/đi lại; Phụ cấp phương tiện đưa đón cán bộ nhân viên Công ty...
- Lương, thưởng và chế độ phúc lợi: IDJ luôn chú trọng cải thiện chế độ đãi ngộ, tăng phúc lợi cho cán bộ nhân viên, đảm bảo cơ chế tiền lương thực sự là động lực thúc đẩy kinh doanh và theo thông lệ thị trường.

Bảng 10: Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm

Chỉ tiêu	2017	2018	2019
Thu nhập bình quân	10.000.000 đồng/người/tháng	15.000.000 đồng/người/tháng	20.000.000 đồng/người/tháng

(Nguồn: CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Các chế độ phúc lợi tiêu chuẩn dành cho cán bộ nhân viên Công ty bao gồm:

- Bảo hiểm xã hội;
 - Bảo hiểm y tế;
 - Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe;
 - Chế độ nghỉ thai sản;
 - Chế độ thất nghiệp;
 - Các phúc lợi khác.
- Quy trình tuyển dụng: Các chương trình tuyển dụng tại IDJ luôn được thực hiện công khai, minh bạch và khách quan thông qua các cơ chế, quy trình từ việc đăng tin tuyển dụng, sàng lọc hồ sơ ứng viên, kiểm tra trình độ và phỏng vấn phù hợp với từng vị trí chức danh cần tuyển dụng, đảm bảo bình đẳng cho tất cả các ứng viên tham gia. Bên cạnh các hình thức tuyển dụng truyền thống, hàng năm IDJ còn tổ chức các khóa thực tập sinh, mang tới cơ hội thực tập vô cùng quý giá cho các bạn sinh viên đam mê

lĩnh vực đầu tư, thiết kế, mua hàng, quản lý dự án bất động sản và có ý định gắn bó lâu dài cùng công ty.

10.3. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/06/2020, ĐHĐCĐ đã thông qua việc phát hành cổ phiếu ESOP cho CBCNV trong Công ty, những nhân viên đã gắn bó và đồng hành cùng công ty, đã cống hiến và là một phần tạo nên bước đột phá của IDJ trong thời gian vừa qua.

11. Chính sách cổ tức

Kết thúc niên độ tài chính, Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng phương án trả cổ tức để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua. Phương án này được xây dựng trên cơ sở:

- Lấy từ nguồn lợi nhuận sau thuế của Công ty sau khi trích lập các quỹ, thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác, và đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty.
- Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.

Trong những năm vừa qua, IDJ không tiến hành trả cổ tức cho cổ đông để tập trung nguồn vốn đầu tư, mở rộng dự án, trong những năm vừa qua IDJ phải giải quyết các tồn đọng về tài chính từ những năm trước đó. Năm 2019, kết quả kinh doanh khởi sắc, công ty tiếp tục ghi nhận lãi sau thuế và toàn bộ lợi nhuận được hạch toán bù đắp khoản lỗ lũy kế từ các năm trước. Đến hết năm 2019, Công ty đã thoát lỗ lũy kế. Với kết quả kinh doanh trên, Đại hội đồng cổ đông IDJ đã thông qua việc thực hiện chi trả cổ tức bằng tiền mặt năm 2019 với mức chi trả cổ tức là 5%.

12. Tình hình tài chính

Năm tài chính của IDJ bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của IDJ trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Quý II/2010, Công ty đã thực hiện phát hành thành công 17.640.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 149.600.000.000 đồng lên 326.000.000.000 đồng. Số tiền thu được từ đợt phát hành này được sử dụng để bổ sung nguồn vốn kinh doanh của Công ty.

Vốn kinh doanh (Vốn chủ sở hữu theo Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2019) của CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam vào thời điểm 31/12/2019 là 353.555.459.860 đồng.

12.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm trích khấu hao
Nhà xưởng vật kiến trúc	20 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 năm

(Nguồn: BCTC hợp nhất CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam năm 2019)

Loại tài sản cố định	Số năm trích khấu hao
Phương tiện vận tải	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 năm
Phần mềm kế toán được phân bổ trong 03 năm	

(Nguồn: BCTC riêng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam năm 2019)

12.1.3. Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của người lao động năm 2019 là: 20.000.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đối khá so với các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn.

12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn. Đến thời điểm 31/12/2019 và 30/09/2020, Công ty không có nợ quá hạn.

12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam đã thực hiện đúng và đầy đủ theo luật định về việc nộp các khoản Thuế giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước

Bảng 11: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Thuế giá trị gia tăng	5.927.514.230	-	3.087.752.512
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.917.086.418	7.499.013.181	10.870.936.737
3	Thuế thu nhập cá nhân	43.071.588	1.265.018.344	390.738.857
4	Thuế nhà đất, tiền thuê đất		3.614.766	-
5	Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	-	-
6	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-

Phải nộp	10.887.672.236	8.767.646.291	14.349.428.022
-----------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất tự lập 9 tháng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 12: Chi tiết các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Thuế giá trị gia tăng	5.927.514.230	-	3.087.752.512
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.917.086.418	7.499.013.181	10.870.936.737
3	Thuế thu nhập cá nhân	41.178.224	1.259.825.170	387.316.082
4	Thuế nhà đất, tiền thuê đất		3.614.766	-
5	Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	-	-	-
6	Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-
	Phải nộp	10.885.778.872	8.762.453.117	14.346.005.247

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng tự lập 9 tháng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đúng các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty về việc trích lập các quỹ như sau:

Bảng 13: Chi tiết các khoản trích lập Quỹ

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	683.543.876	683.543.876	683.543.876

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất tự lập 9 tháng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 14: Chi tiết các khoản trích lập Quỹ

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	683.543.876	683.543.876	683.543.876

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng tự lập 9 tháng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Bảng 15: Chi tiết số dư các khoản vay

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	7.900.143.000	45.000.000.000	-
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	208.440.000.000	437.218.911.786

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất tự lập 9 tháng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 16: Chi tiết số dư các khoản vay

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
1	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	7.900.143.000	142.740.000.000	97.540.000.000
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	208.440.000.000	437.218.911.786

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng tự lập 9 tháng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

Bảng 17: Chi tiết các khoản phải thu

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Phải thu ngắn hạn	180.393.618.954	323.195.230.195	481.839.800.432
1	Phải thu khách hàng	161.631.496.242	175.572.714.486	197.990.921.526
2	Trả trước cho người bán	14.754.562.028	57.470.465.348	77.102.978.634
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	51.458.000.000	153.865.165.027
4	Phải thu ngắn hạn khác	17.804.852.031	52.524.386.939	66.500.392.616
5	Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.797.291.347)	(13.830.336.578)	(13.619.657.371)
II	Phải thu dài hạn	6.648.947.071	753.236.071	757.986.071
1	Phải thu dài hạn khác	6.648.947.071	753.236.071	757.986.071

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất tự lập 9 tháng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 18: Chi tiết các khoản phải thu

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Phải thu ngắn hạn	181.232.911.225	331.891.911.982	490.903.324.134

1	Phải thu khách hàng	161.628.621.242	174.207.100.536	196.625.307.576
2	Trả trước cho người bán	14.497.442.028	57.196.845.348	76.298.058.631
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	51.458.000.000	154.718.783.053
4	Phải thu ngắn hạn khác	18.904.139.302	62.827.257.445	76.847.787.011
5	Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(13.797.291.347)	(13.797.291.347)	(13.586.612.140)
II	Phải thu dài hạn	6.648.947.071	753.236.071	757.986.071
1	Phải thu dài hạn khác	6.648.947.071	753.236.071	757.986.071

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng tự lập 9 tháng CTCP
Đầu tư IDJ Việt Nam)

- Các khoản phải trả

Bảng 19: Chi tiết các khoản phải trả

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Nợ ngắn hạn	110.321.619.372	814.106.648.354	1.172.687.246.956
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn	64.340.193.420	121.064.044.087	210.734.309.623
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	23.987.242.265	20.000.000.000	734.537.573.727
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.887.672.236	8.767.646.291	14.349.428.022
4	Phải trả người lao động	327.069.670	787.557.006	1.436.484.380
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	417.666.667	1.312.397.041	4.910.289.156
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.344.996.788	1.012.121.764	952.054.264
7	Phải trả ngắn hạn khác	433.091.450	615.479.338.289	205.083.563.908
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	7.900.143.000	45.000.000.000	-
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	683.543.876	683.543.876	683.543.876
II	Nợ dài hạn	5.056.756.097	222.033.320.640	450.605.054.325
1	Phải trả dài hạn khác	5.056.756.097	13.593.320.640	13.386.142.539
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	208.440.000.000	437.218.911.786
	Tổng nợ phải trả	115.378.375.469	1.036.139.968.994	1.623.292.301.281

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất tự lập 9 tháng
CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 20: Chi tiết các khoản phải trả

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Nợ ngắn hạn	110.232.426.008	911.313.682.825	1.269.718.152.867
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn	64.258.468.420	120.712.660.790	210.384.906.326
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	23.987.242.265	20.000.000.000	734.537.573.727
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	10.885.778.872	8.762.453.117	14.346.005.247
4	Phải trả người lao động	327.069.670	787.557.006	1.436.484.380
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	417.666.667	1.312.397.041	4.934.634.197
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.344.996.788	1.012.121.764	952.054.264
7	Phải trả ngắn hạn khác	427.516.450	615.302.949.231	204.902.950.850
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	7.900.143.000	142.740.000.000	97.540.000.000
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	683.543.876	683.543.876	683.543.876
II	Nợ dài hạn	5.056.756.097	222.033.320.640	450.605.054.325
1	Phải trả dài hạn khác	5.056.756.097	13.593.320.640	13.386.142.539
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	208.440.000.000	437.218.911.786
	Tổng nợ phải trả	115.289.182.105	1.133.347.003.465	1.720.323.207.192

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng tự lập 9 tháng CTCP

Đầu tư IDJ Việt Nam)

• **Tình hình thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Vay ngắn hạn	7.900.143.000	45.000.000.000	-
1	Thấu chi tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hai Bà Trưng	3.400.143.000	-	-
2	Khoản vay Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương – Bắc Ninh (1)	4.500.000.000	45.000.000.000	-
3	Khoản vay khác	-	-	-
II	Vay dài hạn	-	208.440.000.000	437.218.911.786
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính (2)	-	166.000.000.000	191.337.811.786
2	Trái phiếu phát hành (3)	-	42.440.000.000	245.881.100.000
	Vay và nợ thuê tài chính	7.900.143.000	253.440.000.000	437.218.911.786

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC hợp nhất tự lập 9 tháng

CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
I	Vay ngắn hạn	7.900.143.000	142.740.000.000	97.540.000.000
1	Thấu chi tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Hai Bà Trưng	3.400.143.000	-	
2	Khoản vay Công ty TNHH Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương – Bắc Ninh (1)	4.500.000.000	45.000.000.000	-
3	CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	-	-	-
4	CTCP In Thái Nguyên (2)	-	97.740.000.000	97.540.000.000
II	Vay dài hạn	-	208.440.000.000	437.218.911.786
1	Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Hội sở chính	-	166.000.000.000	191.337.811.786
2	Trái phiếu phát hành (3)	-	42.440.000.000	245.881.100.000
	Vay và nợ thuê tài chính	7.900.143.000	351.180.000.000	534.758.911.786

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC riêng tự lập 9 tháng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

(1) Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 202019/HĐVV/IDJ-APIBN ngày 20/11/2019 giữa công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam và công ty TNHH đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương. Số tiền vay 15.000.000.000 VND. Lãi suất 12%/năm, lãi cuối kì tính trên số tiền giải ngân thực tế. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay từ ngày 20/11/2019 đến 20/05/2020.

Hợp đồng vay vốn ngắn hạn số 212019/HĐVV/IDJ-APIBN ngày 21/11/2019 giữa công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam và công ty TNHH đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương. Số tiền vay 30.000.000.000 VND. Lãi suất 12%/năm, lãi cuối kì tính trên số tiền giải ngân thực tế. Mục đích vay: Phục vụ hoạt động kinh doanh của bên vay. Thời hạn vay từ ngày 21/11/2019 đến 21/05/2020.

(2) Hợp đồng hỗ trợ vốn ngày 10/06/2019 giữa Công ty cổ phần In thái Nguyên và Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam. Số tiền vay: 97.740.000.000 VND. Lãi suất 0,1%. Là khoản vay không kỳ hạn. Mục đích vay: Phát triển kinh doanh.

(3) Hợp đồng cho vay số 2019/HĐCV/VPBANK-IDJ ngày 27/12/2019 giữa ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam. Số tiền vay 250.000.000.000 VND. Thời hạn vay tối đa 30 tháng. Công ty chỉ được rút tiền vay trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, sau thời hạn này Công ty muốn vay phải được bên Ngân hàng chấp thuận. Lãi suất thỏa thuận theo từng khế ước nhận nợ. Mục đích vay: Tài trợ vốn nhu cầu thực hiện đầu tư xây dựng hạng mục hạ tầng và Shophouse thuộc dự án Khu đô thị thương mại, căn hộ và Shophouse Diamond Park bao gồm cả mục đích tài trợ, bồi hoàn/bù đắp chi phí tiền trúng đấu giá đất. Biện

pháp đảm bảo gồm HĐ thế chấp số 20191227/HĐTC/QSD-IDJ ký ngày 27/12/2019, các HĐ đảm bảo ký trước, trong, sau ngày phát sinh hiệu lực HĐ này, các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế HĐ đảm bảo trên.

• **Nợ xấu**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018		31/12/2019		30/09/2020	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
I	Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13.797.291.347	-	13.830.336.578	-	13.619.657.371	-
	<i>Trong đó:</i>	Quá hạn trên 3 năm					
-	Các khoản chi hệ “Phí dịch vụ của các nhà đầu tư”					9.783.650.021	
-	Các đối tượng khác					3.836.007.350	

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 và BCTC 9 tháng đầu năm CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Đơn vị tính: Đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2018		31/12/2019		30/09/2020	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
I	Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	13.797.291.347	-	13.797.291.347	-	13.586.612.140	-
	<i>Trong đó:</i>	Quá hạn trên 3 năm					
-	Các khoản chi hệ “Phí dịch vụ của các nhà đầu tư”					9.783.650.021	
-	Các đối tượng khác					3.802.962.119	

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 và BCTC 9 tháng đầu năm CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	ĐVT	2018	2019
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			

Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	2,00	1,29
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,87	0,49
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	26,39	74,56
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	35,85	293,06
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	25,16	1,00
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,65	0,41
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/ Doanh thu thuần	%	21,09	7,69
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	%	16,06	8,23
Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	11,82	2,09
Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	23,35	9,53
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.586	892
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2019 CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

CHỈ TIÊU	ĐTV	2018	2019
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	2,01	1,16
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	1,88	0,44
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	25,99	75,91
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	35,11	315,17
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	25,63	46,48
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,64	0,10
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/ Doanh thu thuần	%	21,88	8,26
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	%	16,34	8,69
Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	12,09	2,09
Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	24,15	10,12
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng	1.645	958
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	0,00	5,00

(Nguồn: BCTC kiểm toán riêng năm 2019 CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

13.1. Danh sách

STT	Họ và tên	Chức vụ
I	Hội đồng quản trị	
1	Hán Công Khanh	Chủ tịch Hội đồng quản trị - Thành viên điều hành
2	Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên HĐQT - Thành viên không điều hành
3	Phạm Duy Hưng	Thành viên HĐQT - Thành viên điều hành
4	Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên HĐQT - Thành viên điều hành
5	Lã Thị Quy	Thành viên HĐQT - Thành viên điều hành
II	Ban Kiểm soát	
1	Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban kiểm soát
2	Nguyễn Hoài Giang	Thành viên Ban kiểm soát
3	Lê Chí Công	Thành viên Ban kiểm soát
III	Ban Giám đốc	
1	Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc
IV	Kế toán trưởng	
1	Lã Thị Quy	Kế toán trưởng

13.2. Sơ yếu lý lịch

13.2.1. Hội đồng quản trị

a. Ông Hán Kông Khanh – Thành viên HĐQT (*)

Họ và tên	: Hán Kông Khanh
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 27/10/1975
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: Số nhà 1B Phố Bùi Ngọc Dương, Phường Thanh Nhàn, Hai Bà Trưng, HN
CMND	: 001075003668 cấp ngày: 03/07/2017 tại Cục CSĐKQL cư trú và DLQG về Dân cư
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Khoa học Quản lý
Chức vụ hiện nay	: Chủ tịch HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Trưởng BKS CTCP Chứng khoán Trí Việt TVB; Trưởng BKS Công ty cổ phần tập đoàn Cotana; Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn APEC Group.
Quá trình công tác	: 2015 - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần chứng khoán Trí Việt; Thành viên HĐQT công ty cổ phần đầu tư tập đoàn Cotana 2018 - Nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Hồng Hà Việt Nam PHH; Phó tổng giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam 2019 – 5/2020: Trưởng BKS CTCP Chứng khoán Trí Việt TVB; Trưởng BKS Công ty cổ phần tập đoàn Cotana; Thành

	viên HĐQT CTCP IDJ Việt Nam Từ 5/2020 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP IDJ Việt Nam (*); Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT CTCP Tập đoàn APEC Group; Trưởng BKS CTCP Chứng khoán Trí Việt TVB; Trưởng BKS Công ty cổ phần tập đoàn Cotana.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần - chiếm 0% Vốn điều lệ
<i>Trong đó</i>	
- Sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần
- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có

(*) Ông Hán Kông Khanh – Chủ tịch HĐQT – Người đại diện theo Pháp luật của CTCP IDJ Việt Nam từ ngày 12/05/2020 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/05/2020. Ngày 01/06/2020, CTCP IDJ Việt Nam tổ chức lại ĐHĐCĐ thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/06/2020, chấp thuận toàn bộ nội dung đã thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 02/05/2020.

b. Ông Nguyễn Hoàng Linh – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Nguyễn Hoàng Linh
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 23/10/1979
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 10B3 TT ĐH Kinh tế quốc dân, P. Đồng Tâm, Q. Hai Bà Trung, Tp. Hà Nội
CMND	: 011902495 ngày cấp: 17/05/2011 tại: Công an Hà Nội
Trình độ chuyên môn	: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay	: Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Không có
Quá trình công tác	2003 - 2005: Trưởng phòng Công ty tư vấn quốc tế Cát Tường 2005 - 2008: Giám đốc CTCP đầu tư Việt Nam - Châu Âu 2009 - 2011: Giám đốc CTCP Bất động sản An Phát 2016 – 5/2020: Thành viên HĐQT – CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT – CTCP Đầu tư IDJ Việt

	Nam 5/2020 – nay: Thành viên HĐQT – CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần - chiếm 0 % Vốn điều lệ
<i>Trong đó</i>	
- Sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần
- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có

c. Ông Nguyễn Đỗ Lăng – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Nguyễn Đỗ Lăng
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 22/09/1974
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 10B3 TT KT Quốc dân, Đồng Tâm, Hai Bà Trưng, Hà Nội
CMND	: 001074009886 ngày cấp 30/05/2016 tại Cục CS
Trình độ chuyên môn	: Thạc sỹ kinh tế
Chức vụ hiện nay	: Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương Tổng giám đốc CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
Quá trình công tác	: 1998-2000: Giám đốc điều hành Công ty Prometeo- Italia 2000-2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC 2006-6/2020: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương 6/2020 – nay: Tổng Giám đốc Công ty CP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần - chiếm 0% Vốn điều lệ
<i>Trong đó</i>	
- Sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần

- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	: Vợ Huỳnh Thị Mai Dung nắm giữ 1.193.000 cổ phiếu – chiếm 3,66% Vốn điều lệ Mẹ Nguyễn Thị Bồn nắm giữ 159.700 cổ phiếu – chiếm 0,49% Vốn điều lệ
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có

d. Ông Phạm Duy Hưng – Thành viên HĐQT

Họ và tên	: Phạm Duy Hưng
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 09/08/1979
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 35 Bùi Ngọc Dương, Hai Bà Trưng, Hà Nội
CMND	: 011852449 cấp ngày: 22/02/2007 tại Công an Hà Nội
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay	: Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
Quá trình công tác	2006-2007: Công ty tư vấn quốc tế Cát Tường 2007-2008: Nhân viên CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương 2008-2016: Chánh văn phòng khối HCNS CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương 2016 đến 5/2020: Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương 6/2020 – nay: Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần - chiếm 0% Vốn điều lệ
<i>Trong đó</i>	
- Sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần
- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có

e. Bà Lã Thị Quy – Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

Họ và tên	: Lã Thị Quy
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 4/7/1982
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 15C17, Thị trấn Thủy Tinh, Ngô Quyền, Hải Phòng
CMND	: 031118183 cấp ngày: 29/08/2005 tại Công an Hải Phòng
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Tài chính Kế toán - Đại học Tài chính - Kế toán
Chức vụ hiện nay	: Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Trưởng BKS CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
Quá trình công tác	Từ năm 2004 - 2007: Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Từ năm 2007 - 2009: Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính DN – Công ty CP Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam Từ 8/2009 - 11/2015: Kế toán trưởng, phụ trách tài chính Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương Từ năm 2011 - 2013: Kế toán trưởng Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương Từ năm 2012 – Nay: Trưởng BKS CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương Từ năm 2015 – Nay: Trưởng BKS CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam Từ năm 2018 – Nay: Trưởng BKS CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương; Kế toán trưởng kiêm Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần - chiếm 0% Vốn điều lệ
<i>Trong đó</i>	
- Sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần
- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	: Không có

Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có

13.2.2. Ban kiểm soát

a. Bà Nguyễn Thị Thanh – Trưởng Ban kiểm soát (*)

Họ và tên	: Nguyễn Thị Thanh
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 10/6/1981
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 51/640/51 Nguyễn Văn Cừ, Gia Thụy, Long Biên, Hà Nội
CMND	: 013499579 cấp ngày: 25/2/2012 tại Công an Hà Nội
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Tài chính – Kế toán, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Chức vụ hiện nay	: Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương Trưởng Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương
Quá trình công tác	Từ năm 2004-2011: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Mai Linh Thủ đô. Từ năm 2012 - 2013: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bánh ngọt Thu Hương Từ năm 2014 – 5/2020: Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Từ 5/2020 – nay: Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Trưởng Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Trưởng BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần - chiếm 0% Vốn điều lệ
<i>Trong đó</i>	
- Sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần
- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có

Công ty

(*) Công ty IDJ đã có Công văn số 211/2020/CV-IDJ ngày 09/06/2020 gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc giải trình và cam kết về Trương Ban kiểm soát của Công ty.

Theo đó, Trương Ban Kiểm soát của Công ty (Bà Nguyễn Thị Thanh) hiện chưa phải làm việc chuyên trách tại CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam, do đang kiêm nhiệm chức danh Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương. Theo đó, Bà Nguyễn Thị Thanh – Trương Ban kiểm soát Công ty chưa đáp ứng đúng tiêu chuẩn và điều kiện theo Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017. Vì vậy Công ty xin cam kết trong thời gian sớm nhất sẽ thực hiện kiện toàn lại Ban Kiểm soát theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định liên quan, đồng thời Hội đồng quản trị sẽ báo cáo Đại hội đồng cổ đông trong thời gian sớm nhất.

b. Bà Nguyễn Hoài Giang – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	: Nguyễn Hoài Giang
Giới tính	: Nữ
Ngày tháng năm sinh	: 23/08/1982
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: 18 Ngõ 2 Thái Hà, Trung Liệt, Đống Đa, Hà Nội
CMND	: 012042847 cấp ngày: 08/05/2017 tại Cục CSDKQL cư trú và DLQG về dân cư
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Tài chính – Kế toán
Chức vụ hiện nay	: Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Thành viên BKS CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương
Quá trình công tác	Từ năm 2004 : Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường, Phó Phòng Kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế Cát Tường Từ năm 2005 đến nay : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương. Từ 4/2016 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Thành viên BKS CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần - chiếm 0% Vốn điều lệ
Trong đó	
- Sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần
- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người	: Không có

liên quan	
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có

c. Ông Lê Chí Công – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	: Lê Chí Công
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 19/10/1987
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: KhuĐT Văn Quán – Yên Phúc – Phúc La – Hà Đông – Hà Nội
CMND	: 017317631 ngày cấp: 15/09/2011 tại: Công an Thành phố Hà Nội
Trình độ chuyên môn	: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kế toán
Chức vụ hiện nay	: Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Nhân viên Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương
Quá trình công tác	Từ 08/2010 – 04/2011: Nhân viên Công ty CP Giải pháp và Công nghệ XD SF Từ 04/2011 - 07/2012: Nhân viên Công ty CP Tư vấn và Đầu tư XD Sao Việt Từ 07/2012 - 08/2019: Nhân viên Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC Từ 08/2019 – Nay: Nhân viên Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương Từ 05/2020 – Nay: Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 0 cổ phần - chiếm 0 % Vốn điều lệ
<i>Trong đó</i>	
- Sở hữu cá nhân	: 0 cổ phần
- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có
-----------------------------------	------------

13.2.3. Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Quang Huy – Quyền Tổng giám đốc

Họ và tên	: Nguyễn Quang Huy
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 07/1982
Nơi sinh	: Hà Nội
Quốc tịch	: Việt Nam
Địa chỉ thường trú	: Thôn Gia Khánh, Xã Nguyễn Trãi, Huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội
CMND	: 001082009912 cấp ngày 31/07/2015 tại Cục CS ĐKQL cư trú & DLQG về dân cư
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân kinh tế
Chức vụ hiện nay	: Quyền Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác	: Phó tổng Giám đốc Tập đoàn APEC.
Quá trình công tác	
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ	: 5.200 cổ phần - chiếm 0,016 % Vốn điều lệ
<i>Trong đó</i>	
- Sở hữu cá nhân	: 5.200 cổ phần
- Được ủy quyền đại diện	: 0 cổ phần
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người liên quan	: Không có
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không có
Thù lao và lợi ích khác nhận được từ Công ty	: Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không có

13.2.4. Kế toán trưởng

Bà Lê Thị Quy – Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

(Xem mục Lý lịch Hội đồng quản trị - mục (e))

14. Tài sản

Bảng 14: Tài sản cố định của Công ty tại ngày 30/06/2020

ĐVT: Đồng

Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
TSCĐ hữu hình	4.993.888.036	2.711.120.384	54,29%
Nhà cửa vật kiến trúc	3.753.986.005	2.627.790.229	70,00%
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	633.472.009	-	-

Thiết bị dụng cụ quản lý	606.430.022	83.330.155	13,74%
TSCĐ vô hình	30.093.389.807	29.025.102.152	96,45%
Quyền sử dụng đất	30.035.969.807	28.977.921.023	96,48%
Phần mềm tin học	57.420.000	47.850.000	83,33%
Tài sản cố định	35.087.277.843	31.736.222.536	90,45%

(Nguồn: BCTC soát xét hợp nhất 30/6/2020 CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

Bảng 14: Tài sản cố định của Công ty tại ngày 30/06/2020

ĐVT: Đồng

Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
TSCĐ hữu hình	1.239.902.031	83.330.155	6,72%
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	633.472.009	-	-
Thiết bị dụng cụ quản lý	606.430.022	83.330.155	13,74%
TSCĐ vô hình	57.420.000	47.181.129	82,17%
Phần mềm tin học	57.420.000	47.181.129	82,17%
Tài sản cố định	1.297.322.031	130.511.284	10,06%

(Nguồn: BCTC soát xét riêng 30/6/2020 CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

15.1. Kế hoạch năm 2020

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	
		Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2019
Doanh thu thuần hoặc Thu nhập lãi và các khoản thu nhập tương đương	Đồng	465.344.000.000	18,73%
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	73.500.800.000	60,43%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần hoặc Thu nhập lãi và các khoản thu nhập tương đương	%	0,16	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,21	-
Cổ tức (*)	%	10-15	-

(Nguồn: NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 được thông qua ngày 01/06/2020)

(*): Mức cổ tức năm 2020 chỉ là dự kiến và có thể thay đổi tùy theo tình hình hoạt động thực tế của CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam, không hàm ý cam kết chắc chắn.

15.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.

15.2.1. Kế hoạch triển khai hoạt động kinh doanh năm 2020

IDJ mang trong mình sứ mệnh “Phụng sự xã hội”, trao “Hạnh phúc” cho những người đồng hành. Với niềm tin mãnh liệt rằng tất cả mọi người đều xứng đáng một

cuộc sống tốt đẹp, chúng tôi tập trung đầu tư vào các lĩnh vực: bất động sản chất lượng cao, kiến tạo hệ sinh thái xanh, giáo dục, xử lý rác thải, nông nghiệp hữu cơ và uơm mầm khởi nghiệp...

Trong năm 2020, Ban tổng giám đốc đề ra kế hoạch hoạt động kinh doanh trên cơ sở tiếp tục duy trì những chiến lược kinh doanh năm 2019, kiến tạo nên những công trình biểu tượng tương lai tại vùng đất nơi IDJ đặt chân đến, thông qua việc phát triển đội ngũ nhân sự, triển khai thần tốc các dự án, đẩy mạnh công tác bán hàng nhằm đạt được những bứt phá trong kế hoạch kinh doanh.

Theo đó, kế hoạch kinh doanh sẽ tập trung vào thực thi các chiến lược sau:

a. Bồi dưỡng, phát triển nhân tài, xây dựng văn hóa doanh nghiệp khác biệt

Với niềm tin con người tài năng và tâm huyết là trung tâm và chìa khóa thành công của mọi tổ chức, mọi doanh nghiệp, năm 2020 chúng tôi sẽ tiếp tục tập trung vào công tác tìm kiếm, bồi dưỡng nhân tài để gieo mầm và gây dựng tầng lớp kế cận nhiệt huyết, tài năng cho IDJ. Chúng tôi thực hiện chiến lược bằng cách:

- Xây dựng một công ty với triết lý và văn hóa doanh nghiệp khác biệt. Tại IDJ, chúng tôi luôn hiểu rằng: ngành nghề kinh doanh có thể khác biệt, doanh thu – lợi nhuận có thể bị ảnh hưởng bởi thị trường, bởi ngoại cảnh, chỉ có văn hóa, có triết lý xuyên suốt sẽ giúp công ty gắn kết trên dưới, luôn vững vàng để vượt qua mọi trở ngại và trở nên khác biệt.

- Chia sẻ lợi ích cho nhân viên với chế độ phúc lợi, lương thưởng luôn được chăm sóc và nâng cao. Mục tiêu 2020, IDJ trở thành top công ty có mức lương thưởng và phúc lợi cao nhất thị trường.

b. Pháp lý minh bạch

Hiện nay nhu cầu của các nhà đầu tư đối với các bất động sản du lịch ngày càng gia tăng. Pháp lý ngày càng ủng hộ đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng như condotel và việc cấp sổ đỏ đã tháo gỡ rất nhiều khó khăn, tạo làn sóng mới cho thị trường. 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, thời gian triển khai dự án sẽ là yếu tố quyết định cho thành công tại các dự án của IDJ.

c. Sản phẩm khác biệt, sáng tạo, mang lại giá trị thực sự cho khách hàng

Về nguồn lực, IDJ có đội ngũ nhân sự tuy trẻ song đã có những kinh nghiệm vô cùng ấn tượng, lại mang trong mình nhiệt huyết trẻ luôn sát cánh cùng công ty. Đội ngũ thiết kế của công ty mang năng lực cốt lõi để tạo ra những sản phẩm bất động sản vô cùng đặc sắc, không chỉ phù hợp với người Việt, mà còn sáng tạo, hiện đại. IDJ đang từng bước quy hoạch và phát triển những vùng đất hoang sơ thành những khu du lịch, nghỉ dưỡng đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Đặt lợi ích của Khách hàng lên hàng đầu với việc đưa ra những sản phẩm có thiết kế và chất lượng cao, tiến độ thanh toán đa dạng, mang lại những cơ hội đầu tư tốt cho Khách hàng. Chúng tôi tin, nếu tạo ra các sản phẩm vì lợi ích chân chính của khách hàng, giúp khách hàng thành công, thì IDJ sẽ thành công.

d. Đồng hành cùng những người khổng lồ

Năm 2019, IDJ đã bắt tay với như Tập đoàn Coteccons, Tập đoàn xây dựng Delta,... đảm bảo tiến độ thi công đã cam kết với khách hàng. Là những đơn vị tổng thầu có bề dày kinh nghiệm đa dạng chuyên triển khai thi công chuỗi khách sạn nghỉ dưỡng tại các thành phố biển Việt Nam, IDJ tin rằng việc lựa chọn các đơn vị tổng thầu uy tín chắc chắn sẽ tạo nên những siêu phẩm bất động sản nghỉ dưỡng đẳng cấp tại thị trường Việt nam.

Năm 2018, IDJ bắt tay với 2 đơn vị quản lý khách sạn hàng đầu thế giới là Wyndham Hotel Group và Swiss Spirit Hospitality. Đây là bước ngoặt mang khảng định tên tuổi IDJ trên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

Cùng với đó, IDJ cũng là đối tác tin cậy của các Ngân hàng và các tổ chức tài chính như VPbank, MSB, Indovina Bank...

Ngoài ra hàng loạt các đơn vị thiết kế nổi tiếng, tầm cỡ thế giới cũng đã được IDJ bắt tay hợp tác để cùng phát triển các dự án đẳng cấp như Kaze, Zoo, Gema, M Studio...

e. Duy trì báo cáo tài chính, bảng cân đối kế toán bền vững

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.

15.2.2. Tiếp tục tập trung các dự án tiềm năng

a. Bất động sản

Phân khúc căn hộ khách sạn đang bước vào thời kỳ thanh lọc mạnh mẽ sau những biến động cuối năm 2019, đòi hỏi chủ đầu tư phải có năng lực tài chính, kinh nghiệm phát triển. Thời gian qua APEC Group đã gây tiếng vang lớn khi thực hiện những dự án đột phá trên thị trường như APEC Mandala Wyndham Mũi Né, APEC Mandala Wyndham Hải Dương, APEC Diamond Park Lạng Sơn, Apec Mandala Grand Phú Yên... Những dự án này IDJ đã hoàn thiện xong khung pháp lý, khởi công xây dựng và cam kết hoàn thiện theo đúng tiến độ với khách hàng.

Tiếp nối với những thành công của năm 2019 và mong muốn tạo ra một hệ sinh thái cộng hưởng, tạo dựng chuỗi bất động sản nghỉ dưỡng trên toàn quốc. IDJ xây dựng và phát triển dựa trên 5 tiêu chí chính: Vị trí đắc địa, thiết kế hợp lý, thiết bị và vật liệu cao cấp, tiện ích đầy đủ, dịch vụ hoàn hảo. Năm 2020, IDJ sẽ tiếp tục phát triển các dự án tại các tỉnh lẻ có quỹ đất dồi dào, nhiều tiềm năng như các tỉnh ven biển Phú Yên, Ninh Thuận, Bình Thuận, Quảng Trị, Yên Bái, Hải Dương, ... hay các tỉnh khu vực phía Bắc như Lạng Sơn, Thái Nguyên, Hòa Bình.

b. Đầu tư xử lý môi trường

Với định hướng gắn liền sự phát triển của Công ty với môi trường bền vững, IDJ hướng tới công tác đầu tư các dự án xử lý vấn đề môi trường.

Công ty tiếp tục đàm phán hợp đồng PPP tại dự án nhà máy xử lý chất thải Châu Đốc và Phú Tân tại tỉnh An Giang, tiến hành triển khai xây dựng 2 nhà máy vào cuối năm 2020. Đồng thời tiếp tục phát triển các dự án xử lý rác thải miền trung và miền bắc.

c. Hoạt động cho thuê văn phòng

Với hoạt động cho thuê văn phòng, IDJ sẽ đẩy mạnh tìm kiếm đối tác và cho thuê dài hạn các diện tích văn phòng tại tòa nhà Văn phòng Charmvit Tower và trung tâm thương mại Grand Plaza để tỷ lệ lấp đầy đạt 100%. Ưu tiên phát triển theo hướng văn phòng chia sẻ để tạo dựng vườn ươm cho các doanh nghiệp khởi nghiệp, xây dựng trung tâm đổi mới sáng tạo Đồng thời, Công ty tiếp tục theo dõi tình hình hoạt động của Hanoi Academy, kịp thời hỗ trợ khi cần thiết, đảm bảo lợi nhuận của công ty.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Do đặc thù về chế độ ghi nhận kế toán trong lĩnh vực hoạt động của Công ty, kết quả kinh doanh của Công ty có thể biến động mạnh và phụ thuộc nhiều vào tiến độ triển khai dự án. Tuy nhiên với những kết quả mà Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam đạt được tại thị trường bất động sản trong năm 2019, đặc biệt trong lĩnh vực căn hộ nghỉ dưỡng, ưu thế và tiềm năng của các quỹ đất công ty đang nắm giữ. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 đã được thông qua, sau khi hoàn thành đợt phát hành, Hội đồng quản trị Công ty sẽ thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu IDJ tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán

Không

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 32.600.000 cổ phiếu
4. **Giá chào bán dự kiến:** 10.000 đồng/cổ phiếu
5. **Phương pháp tính giá**
 - Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.
 - Giá trị sổ sách (tại thời điểm 31/12/2019 theo BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2019): 10.756 đồng/cổ phần

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\ &= \frac{353.555.459.860 - 2.918.468.926}{32.600.000} = 10.756 \text{ đ/cp} \end{aligned}$$

- Giá thị trường của cổ phiếu IDJ bình quân trong 10 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 18/05/2020 đến ngày 29/05/2020) là 13.990 đồng/cổ phiếu.

Đợt phát hành của cổ phiếu IDJ được chào bán cho cổ đông hiện hữu. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào biến động của thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn của IDJ và giá trị sổ sách của cổ phiếu IDJ được tính toán, cũng như trên cơ sở đánh giá mức độ pha loãng giá. Đại hội đồng cổ đông IDJ đã thông qua giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của đợt phát hành thêm này là 10.000 đồng/cổ phiếu

6. Phương thức phân phối

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được IDJ thực hiện phân phối sau khi nhận được giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN.

Bước 1: Thông báo quyền mua

Sau khi chốt danh sách cổ đông phân bổ quyền mua, Công ty hoặc các thành viên lưu ký sẽ thông báo đến các cổ đông về việc thời gian phát hành, thời gian nộp tiền mua cổ phần.

Bước 2: Thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu và thanh toán tiền mua cổ phần.

- Các cổ đông trên danh sách sở hữu cuối cùng thực hiện đăng ký quyền mua cổ phần theo tỉ lệ quy định.

- Khi đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định trong thời hạn đăng ký mua cho phép.

- Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

- Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông được mua cổ phần có quyền từ chối quyền mua. Quyền mua cổ phiếu phát hành thêm không được phép chuyển nhượng.

Bước 3: Kết thúc thực hiện quyền.

- Kết thúc thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần, Công ty sẽ tập hợp danh sách cổ đông đã mua cổ phần để lập phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết (nếu có).

- Toàn bộ số tiền bán cổ phần được chuyển vào tài khoản phong tỏa.

Bước 4: Phân phối chứng khoán.

Thời gian phân phối dự kiến là 90 ngày. Trường hợp công ty không thể phân phối hết được trong thời gian nêu trên, Công ty sẽ xin gia hạn thêm thời gian phân phối nhưng không quá 30 ngày sau khi được UBCKNN chấp thuận.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

- Thời gian phân phối dự kiến: Dự kiến Quý III/2020 (Trong vòng 90 ngày kể từ ngày UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu IDJ ra công chúng).

- Sau khi nhận giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN, Hội đồng quản trị IDJ sẽ thực hiện các thủ tục tiếp theo với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc phân bổ quyền mua cổ phần phát hành thêm. Lịch trình chào bán cổ phiếu phát hành dự kiến như sau:

STT	Công việc	Thời gian
1	UBCKNN cấp Giấy phép phát hành	T
2	Tiến hành các thủ tục chốt danh sách cổ đông phân bổ quyền mua tại Trung tâm lưu ký chứng khoán	T
3	CBTT về việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	T +7
4	Ngày đăng ký cuối cùng để chốt cổ đông	T+20
5	TT Lưu ký gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho các Thành viên Lưu ký	T+6
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	(T + 28) đến (T + 58)
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm	(T + 28) đến (T + 63)
8	Các Thành viên Lưu ký nộp tiền và danh sách người đăng ký mua CP cho TT Lưu ký	(T+64) đến (T+67)
9	TT Lưu ký gửi thông báo và chuyển tiền cho Công ty	(T+67) đến (T+68)
10	Thực hiện bán số cổ phiếu của cổ đông không mua hết và cổ phiếu được làm tròn cho các đối tượng khác theo danh sách đã được HĐQT phê duyệt	(T + 69) đến (T + 75)
11	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	T+80

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- **Thời hạn:** Tối thiểu 20 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCNNN cấp, Công ty phải tiến hành công bố thông tin về thời hạn đăng ký mua cổ phiếu theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

- **Số lượng đặt mua tối thiểu:** Không có

- **Địa điểm nhận Hồ sơ đăng ký mua cổ phiếu:**

+ 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.

- **Phương thức thanh toán:**

+ 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: chuyển khoản vào Tài khoản phong tỏa của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

9. Phương thức thực hiện quyền

- Điều kiện thực hiện quyền: Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu IDJ có tên trong danh sách phân bổ quyền của Trung tâm lưu ký chứng khoán tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền.

- Tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1 (cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng với 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua được mua thêm 01 cổ phiếu mới).

- Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán, dự kiến trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, Công sẽ cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu.

- Trường hợp nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phần mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất kỳ sự đền bù nào của Công ty.

- Số cổ phần 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 là 10.000 đồng/cổ phần (kể cả các 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 theo quy định tại các điều luật khác.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Tính đến ngày 16/11/2020, tỷ lệ nắm giữ cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 6,7%.

Theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của

Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty đang áp dụng là 35%.

Công ty cam kết sẽ không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 11 Thông tư số 123/2015/TT-BTC

Theo đó, liên quan đến số cổ phiếu chưa bán hết do cổ đông không thực hiện quyền mua, thực hiện quyền mua không hết do Hội đồng quản trị phân phối, Công ty cam kết không phân phối số cổ phiếu này cho cổ đông nước ngoài dẫn đến làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty sau đợt chào bán và sẽ báo cáo Ủy ban chứng khoán Nhà nước về tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty sau đợt chào bán. Việc chuyển nhượng quyền mua của cổ đông phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được thực hiện quyền mua là cổ phần phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;
- Số lượng cổ phần còn lại do các cổ đông không thực hiện quyền mua được chào bán cho các đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Chuyển nhượng quyền mua: Quyền mua được phép chuyển nhượng 01 lần, người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng lại cho người thứ 3.

(Ví dụ: cổ đông A có 1.000 Quyền mua, cổ đông A có thể chuyển nhượng Quyền mua cho nhà đầu tư B 400 Quyền mua và nhà đầu tư C 200 Quyền mua. Nhà đầu tư B và nhà đầu tư C không được phép chuyển nhượng tiếp Quyền mua từ cổ đông A cho bất kỳ người nào).

12. Các loại thuế có liên quan

12.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất hiện hành là 20%.

12.2. Thuế giá trị gia tăng

Công ty áp dụng mức thuế suất giá trị gia tăng 10% theo quy định tại Luật thuế giá trị gia tăng.

12.3. Thuế chuyển nhượng chứng khoán

Nhà đầu tư phải nộp thuế chuyển nhượng chứng khoán dưới một trong hai hình thức:

- Tổ chức: 20% trên thu nhập tính thuế
- Cá nhân: 0,1% giá trị chuyển nhượng chứng khoán

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

Toàn bộ số tiền thu từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng – Chi nhánh Hội sở.

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

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

2. Mục đích chào bán

Việc chào bán cổ phiếu và thực hiện tăng vốn Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam nằm trong chiến lược phát triển dài hạn của Công ty, nhằm giúp Công ty có thêm nguồn vốn chủ sở hữu để:

- 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.

3. Phương án khả thi

2.1 Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né

❖ Cơ sở pháp lý

- Quyết định số 9725/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND thành phố Phan Thiết về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất có diện tích 45.876,4 m², tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né:

STT	Số sổ	Thửa số	Tờ bản đồ số	Diện tích (m ²)	Ngày cấp	Nguồn gốc	Ghi chú
1	14770	1	2	40.751,6	8/3/2019	Thuê đất trả 1 lần	Có GCN
2	14771	2	2	5.124,8	8/3/2019	Thuê đất trả 1 lần	Có GCN

- Giấy chứng nhận đầu tư số 5315082110 do Sở KH&ĐT tỉnh Bình Thuận cấp ngày 19/09/2019;
- Giấy phép xây dựng số 19/GPXD do Sở Xây dựng UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 02/03/2020.

❖ Thông tin dự án

Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 5315082110 do UBND tỉnh Bình Thuận cấp ngày 19/09/2019

- Tên dự án đầu tư: Khu du lịch nghỉ dưỡng Apec Mandala Wyndham Mũi Né

- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng ven biển Mũi Né gồm hệ thống phòng nghỉ dưỡng, spa, bể bơi, cây xanh và các tiện ích khác phù hợp với kiến trúc và cảnh quan chung của khu vực, phục vụ nhu cầu của du khách trong nước và quốc tế.
- Quy mô dự án: Tổ hợp khách sạn nghỉ dưỡng gồm 04 tòa nhà và hạ tầng, cảnh quan xung quanh bao gồm: khu massage, yoga, nhà hàng, trung tâm hội nghị, bể bơi, cây xanh và các tiện ích khác phù hợp với kiến trúc và cảnh quan chung của khu vực, phục vụ nhu cầu của du khách trong nước và quốc tế.
- Địa điểm thực hiện dự án: Tại phường Mũi Né, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.
- Diện tích đất sử dụng: 45.876,4 m²
- Tổng vốn đầu tư: 1.503.742.000.000 đồng
 - + Vốn tự có: 300.748.000.000 đồng
 - + Vốn vay: 1.202.994.000.000 đồng
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày 21/12/2018 (theo Quyết định số 9725/QĐ-UBND ngày 21/12/2018 của UBND thành phố Phan Thiết).
- Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư:
 - + Quý III/2019 – Quý IV/2019: Chuẩn bị đầu tư, thực hiện thủ tục cấp phép xây dựng;
 - + Quý I/2020 – Quý II/2022: Xây dựng công trình;
 - + Quý III/2022: Hoàn thành dự án đi vào hoạt động.

❖ **Tiềm năng của dự án**

- Condotel 5 sao Quốc tế tiên phong tại Bình Thuận
- Vị trí độc tôn trên đường bờ biển đẹp nhất Bình Thuận – Địa danh du lịch đang trên đà phát triển
- Giá trị căn hộ hợp lý, diện tích vừa phải, 100% view biển
- 129 tiện ích giải trí đi kèm chất lượng dịch vụ đẳng cấp
- Quản lý bởi Wyndham Hotel Group

❖ **Tổng mức đầu tư dự án**

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
A	Chi phí xây lắp	1.060.500.588.290	106.050.058.829	1.166.550.647.119
I	Chi phí xây dựng	803.741.445.118	80.374.144.512	884.115.589.629
II	Các hạng mục phụ trợ	224.340.689.932	22.434.068.993	246.774.758.925
III	Phòng cháy chữa cháy	32.418.453.241	3.241.845.324	35.660.298.565
B	Chi phí thiết bị	160.453.625.671	16.045.362.567	176.498.988.238
C	Chi phí quản lý dự án	11.388.680.068	1.138.868.007	12.527.548.075
D	Chi phí tư vấn	14.308.306.351	1.430.830.635	15.739.136.986

E	Chi phí khác	4.591.529.054	459.152.905	5.050.681.959
F	Dự phòng phí	54.401.857.801	6.256.213.647	60.658.071.449
G	Tiền đất	39.717.000.000		39.717.000.000
H	Lãi vay trong thời gian xây dựng	27.000.000.000		27.000.000.000
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		1.372.361.587.235	131.380.486.591	1.503.742.073.826

❖ **Nguồn vốn huy động cho tổng mức đầu tư dự án**

Chỉ tiêu	Số tiền	Tỷ lệ
Vốn tự có	300.748.000.000	20,0%
Vốn chủ sở hữu	100.748.000.000	6,7%
Vốn phát hành tăng vốn	200.000.000.000	13,3%
Vốn vay	1.202.994.000.000	80,0%
Vốn vay ngân hàng hoặc từ nguồn huy động hợp pháp khác (*)	1.002.994.000.000	66,7%
Vốn vay từ huy động trái phiếu (**)	200.000.000.000	13,3%
Tổng vốn đầu tư	1.503.742.000.000	100,0%

(*) Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Thành An đã cấp Cam kết tín dụng số 21/CV-IDJ ngày 4/3/2019 cho dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né, cam kết cấp cho CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam các khoản tín dụng với tổng giá trị tối đa là 1.270.000.000.000 VNĐ để thực hiện dự án.

Công ty ngoài vốn vay từ ngân hàng có thể huy động từ các nguồn vốn khác như nguồn vốn huy động từ việc bán dự án cho khách hàng. Công ty xây dựng dự án theo hình thức căn hộ khách sạn, vì vậy trường hợp Công ty có thể bán được căn hộ khách sạn cho khách hàng, dự án sẽ không cần huy động số vốn vay từ ngân hàng như đã duyệt tại Giấy chứng nhận đầu tư số 5315082110.

(**) Công ty huy động vốn thông qua phát hành Trái phiếu riêng lẻ trong năm 2019, 2020. Tổng giá trị huy động vốn tính đến Tháng 9/2020 là 259.325.100.000 đồng, trong đó Tổng giá trị Trái phiếu Công ty đã mua lại trước hạn là 13.444.000.000 đồng.

TT	Mã trái phiếu	Hình thức phát hành	Giá trị huy động (đồng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Giá trị TP mua lại trước hạn	Giá trị trái phiếu huy động còn lại
1	Ibond_2019.01.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	25/7/2019	24/7/2022	13%/năm	1.405.000.000	8.595.000.000
2	Ibond_2019.02.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	7/10/2019	6/10/2022	13%/năm	3.070.000.000	6.930.000.000
3	Ibond_2019.03.10	Phát hành riêng lẻ	9.765.000.000	28/11/2019	27/11/2022	13%/năm	6.690.000.000	3.075.000.000
4	Ibond_2019.04.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	4/3/2020	3/3/2023	13%/năm	2.279.000.000	7.721.000.000
5	Ibond_2020.02.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	24/4/2020	23/4/2023	13%/năm	0	10.000.000.000

6	Ibond_2020.11.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	5/5/2020	4/5/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
7	Ibond_2020.12.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	3/6/2020	2/6/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
8	Ibond_2020.13.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	3/6/2020	2/6/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
9	Ibond_2020.06.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	16/7/2020	15/7/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
10	Ibond_2020.07.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	16/7/2020	15/7/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
11	Ibond_2020.08.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	16/7/2020	15/7/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
12	Ibond_2020.09.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	16/7/2020	15/7/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
13	Ibond_2020.10.10	Phát hành riêng lẻ	9.562.000.000	16/7/2020	15/7/2023	13%/năm	0	9.562.000.000
14	Ibond_2020.14.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	28/7/2020	27/7/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
15	Ibond_2020.15.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	28/7/2020	27/7/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
16	Ibond_2020.16.10	Phát hành riêng lẻ	9.998.100.000	28/7/2020	27/7/2023	13%/năm	0	9.998.100.000
17	Ibond_2020.17.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	28/7/2020	27/7/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
18	Ibond_2020.18.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	28/7/2020	27/7/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
19	Ibond_2020.25.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	10/8/2020	9/8/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
20	Ibond_2020.26.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	10/8/2020	9/8/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
21	Ibond_2020.22.20	Phát hành riêng lẻ	20.000.000.000	21/8/2020	20/8/2023	13%/năm	0	20.000.000.000
22	Ibond_2020.23.20	Phát hành riêng lẻ	20.000.000.000	7/9/2020	6/9/2023	13%/năm	0	20.000.000.000
23	Ibond_2020.25.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	21/8/2020	20/8/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
24	Ibond_2020.26.10	Phát hành riêng lẻ	10.000.000.000	7/9/2020	6/9/2023	13%/năm	0	10.000.000.000
TỔNG CỘNG			259.325.100.000				13.444.000.000	245.881.100.000

❖ **Tiến độ thực hiện dự án**

▪ **Kế hoạch tổng thể dự án**

- Thời gian khởi công: Quý I/2020
- Thời gian hoàn thành: Quý III/2022
- Tiến độ thi công

* Thi công 04 tòa Condotel:

+ Cát nóc: dự kiến hoàn thành cuối T1/2021

+ Hoàn thiện: dự kiến hoàn thành Quý III/2022

- * Thi công Nhà hội trường, nhà chờ: dự kiến hoàn thành Quý II/2020
- * Thi công Hạ tầng cảnh quan + Phụ trợ: dự kiến hoàn thành Quý III/2022
- **Cập nhật tiến độ triển khai dự án đến thời điểm hiện tại**
- * Thi công 4 tòa Condotel: Đang thi công phần kết cấu Tầng 15. Bắt đầu triển khai công tác Xây tại Tầng 7
- * Thi công Hạ tầng cảnh quan + Phụ trợ: đang triển khai thi công hệ thống rãnh thoát nước xung quanh dự án. Phần Cảnh quan Biền đang chờ hướng dẫn của Sở Xây dựng về việc triển khai xây dựng.

❖ **Hiệu quả đầu tư dự án**

Tổng mức đầu tư dự án là: 1.503.742.056.575 đồng. Kết quả kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Giá trị
Tổng doanh thu (có VAT)	2.319.006.720.000
Tổng mức đầu tư	1.503.742.073.826
Chi phí truyền thông, bán hàng	278.280.806.400
Lợi nhuận trước thuế	536.983.839.774
Thuế TNDN phải nộp	107.396.767.955
Lợi nhuận sau thuế	429.587.071.819
Biên lãi ròng	18,525%

(Nguồn: CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

2.2 Dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn

❖ **Cơ sở pháp lý**

- Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 20/03/2019 của UBND thành phố Lạng Sơn về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Khu đất Nhà máy xi măng (cũ), thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1426273033 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Lạng Sơn cấp ngày 24/9/2019;
- Quyết định số 1933/QĐ-UBND của UBND tỉnh Lạng Sơn ngày 09/10/2019 v.v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị mới phía Đông, thành phố Lạng Sơn, tỷ lệ 1/500;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn:

STT	Số số	Thửa số	Tờ bản đồ số	Lô	Diện tích (m ²)	Ngày cấp	Nguồn gốc	Ghi chú	Mục đích sử dụng đất
1	CR 507489	452	10	CC-DC1	9.483	23/12/2019	Thuê đất trả 1 lần	Có GCN	Chung cư
2	CR 507491	453	10	BĐX-DC1	1.044	23/12/2019	Thuê đất trả hàng năm	Có GCN	Bãi đỗ xe
3	CR 507620	454	10	NLK-DC1	2.015	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề

4	CR 507621	455	10	NLK-DC2	1.787	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
5	CR 507622	456	10	NLK-DC3	1.787	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
6	CR 507623	457	10	NLK-DC4	1.849	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
7	CR 507624	458	10	NLK-DC5	1.828	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
8	CR 507625	459	10	NLK-DC6	1.622	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
9	CR 507626	460	10	NLK-DC7	1.622	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
10	CR 507627	461	10	NLK-DC8	2.518	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
11	CR 507628	462	10	NLK-DC9	2.015	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
12	CR 507629	463	10	NLK-DC10	1.787	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
13	CR 507630	464	10	NLK-DC11	1.787	23/12/2019	Giao đất có thu tiền SDD	Có GCN	Nhà liền kề
14	CR 507605	471	10	DV 2.1	342	23/12/2019	Thuê đất trả 1 lần	Có GCN	Đất công cộng
				CX-DC1	2.591			Không có GCN (*)	
				CX-DC2	142			Không có GCN (*)	
				CX-DC3	126			Không có GCN (*)	
				CX-DC4	126			Không có GCN (*)	
				CX-DC5	130			Không có GCN (*)	
				CX-DC6	142			Không có GCN (*)	
				CX-DC7	126			Không có GCN (*)	
				CX-DC8	126			Không có GCN (*)	
				GT	18.870			Không có GCN (*)	
				Đường trục TT khu KTCK Đồng Đăng - Lạng Sơn	1.567			Không có GCN (*)	
Tổng có sổ đỏ					31.486				
Tổng chưa có sổ đỏ					23.946				
Tổng toàn bộ dự án					55.432				

(*) Phần đất không có Giấy chứng nhận là đất cây xanh và giao thông của dự án.

Ngày 15/10/2020, UBND tỉnh Lạng Sơn đã có Văn bản số 1305/UBND-KT về việc xác nhận thông tin đất đai tại dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn. Theo đó, văn bản đã nêu rõ Công ty IDJ đã được cấp phép xây dựng và triển khai dự án Dự án

APEC Diamond Park Lạng Sơn trên tổng diện tích khu đất là 55.432 m². Trong đó: Phần diện tích được cấp Giấy chứng nhận sở hữu đất là 31.486 m²; Phần diện tích không được cấp Giấy chứng nhận sở hữu đất (do Nhà nước quản lý) là 23.946 m². Phần diện tích đất 23.946 m² thuộc sở hữu của Nhà nước, Công ty IDJ có trách nhiệm xây dựng kết cấu hạ tầng theo đúng quy hoạch đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt.

- Giấy phép xây dựng số 02/GPXD do Sở Xây dựng UBND tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 10/03/2020.
- Hợp đồng cho vay số 2019/HĐCV/VPBANK-IDJ ký ngày 27/12/2019 tài trợ dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn.

❖ Thông tin dự án

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1426173033 do UBND tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 24/9/2019

- Tên dự án đầu tư: Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park
- Mục tiêu dự án: Xây dựng khu đô thị kiểu mẫu với khu liên kề, shophouse và tổ hợp chung cư, thương mại dịch vụ, khách sạn và văn phòng cho thuê cao cấp cùng các tiện ích nhằm kết nối giao thông với bên ngoài, đảm bảo mỹ quan, tạo điểm nhấn khu đô thị mới phía Đông, thành phố Lạng Sơn.
- Quy mô dự án:
 - + Khu nhà ở thấp tầng, gồm các công trình nhà ở bao gồm 229 căn Shophouse thương mại xây dựng theo quy hoạch được duyệt.
 - + Khu công trình cao tầng có chức năng thương mại, dịch vụ và phụ trợ, gồm các tòa nhà cao tối đa 27 tầng (theo quy hoạch được duyệt).
 - + Các công trình hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan cây xanh đồng bộ với công trình kiến trúc.
- Địa điểm thực hiện dự án: Khu đất Nhà máy xi măng (cũ), thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn.
 - + Diện tích sử dụng đất: 55.432 m²
 - + Hình thức sử dụng đất: Đất đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.
- Tổng vốn đầu tư: 1.582.076 triệu đồng
 - + Vốn tự có: 316.415 triệu đồng, chiếm 20% tổng vốn đầu tư;
 - + Vốn vay: 1.265.661 triệu đồng, chiếm 80% tổng vốn đầu tư.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày 20/03/2019 (theo Quyết định số 541/QĐ-UBND ngày 20/03/2019 của UBND tỉnh Lạng Sơn). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất dự án do CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam đầu tư được sử dụng ổn định lâu dài.
- Tiến độ thực hiện của dự án đầu tư:
 - + Hoàn thành thủ tục xây dựng, đất đai, môi trường: 01 năm kể từ ngày Quyết định ban hành trúng đấu giá.
 - + Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: khoảng 12 tháng;
 - + Giai đoạn xây dựng công trình chính: khoảng 24 tháng;
 - + Bàn giao đưa công trình vào sử dụng: 03 tháng.

❖ **Tiềm năng của dự án**

Dự án bao gồm 229 căn shophouse và 01 chung cư. Dự án hội tụ nhiều ưu điểm vượt trội từ vị trí vàng tọa lạc được ví như trái tim của thành phố Lạng Sơn, đến thừa hưởng hệ thống giao thông di chuyển thuận lợi, chuỗi tiện ích dịch vụ mang giá trị cao cấp, kiến trúc sáng tạo, được quản lý bởi 1 trong 10 thương hiệu khách sạn lớn nhất thế giới... Dự án đang trở thành điểm sáng, tạo làn sóng đầu tư mạnh mẽ làm sôi động thị trường bất động sản tỉnh Lạng Sơn.

❖ **Tổng mức đầu tư dự án**

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
A	Chi phí xây dựng	882.024.764.974	88.202.476.497	970.227.241.471
B	Chi phí thiết bị	112.498.508.162	11.249.850.816	123.748.358.978
C	Chi phí quản lý dự án	11.903.762.941	1.190.376.294	13.094.139.235
D	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	18.211.483.293	1.821.148.329	20.032.631.622
E	Chi phí khác	5.712.909.78	571.290.978	6.284.200.762
F	Chi phí dự phòng	20.944.879.349	2.094.487.935	23.039.367.284
G	Chi phí tiền đất	353.187.600.000		353.187.600.000
H	Lãi vay trong thời gian xây dựng	72.462.500.000		72.462.500.000
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		1.476.946.408.502	105.129.630.850	1.582.076.039.353

❖ **Nguồn vốn huy động cho tổng mức đầu tư dự án**

Chỉ tiêu	Số tiền	Tỷ lệ
Vốn tự có	316.415.000.000	20%

Vốn chủ sở hữu	246.415.000.000	16%
Vốn từ phát hành tăng vốn	70.000.000.000	4%
Vốn vay	1.265.661.000.000	80%
Vốn vay ngân hàng hoặc từ nguồn huy động hợp pháp khác (*)	1.265.661.000.000	80%
Tổng cộng	1.582.076.039.353	100%

(*) Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank) đã có văn bản Cam kết thu xếp tài chính cho dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn, đồng ý thu xếp cấp cho CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam một khoản tín dụng tối đa là 500.000.000.000 VNĐ.

Hiện nay, dự án đang triển khai giai đoạn 01. Trong thời gian tới, khi dự án triển khai giai đoạn tiếp theo, Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam sẽ tiếp tục làm việc với các Ngân hàng để thực hiện huy động vốn cho Giai đoạn 2 của dự án này.

Ngoài ra, trường hợp Công ty có thể huy động từ các nguồn vốn khác như nguồn vốn huy động từ việc bán dự án cho khách hàng, dự án sẽ không cần huy động số vốn vay từ ngân hàng như đã duyệt tại Giấy chứng nhận đầu tư số 1426173033.

❖ **Tiến độ thực hiện dự án**

Dự án được chia làm 02 giai đoạn:

▪ **Giai đoạn 1: 229 căn shophouse**

- * Khu Shophouse 4 tầng: đã hoàn thành, đang trong giai đoạn bàn giao cho khách hàng. Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật dự kiến hoàn thành trong Tháng 11/2020.
- * Khu Shophouse 5 và 7 tầng: Đang thi công cửa vách kính, sơn bả ngoài nhà. Dự kiến hoàn thành Quý I/2021

▪ **Giai đoạn 2: 01 Chung cư 27 tầng**

- Dự kiến Giai đoạn 2 của dự án sẽ được triển khai vào Quý II/2021

❖ **Hiệu quả đầu tư dự án**

Tổng mức đầu tư dự án là: 1.582.076.039.353 đồng. Kết quả kinh doanh như sau:

Chỉ tiêu	Giá trị
Doanh thu	2.453.310.000.000
Tổng mức đầu tư	1.582.076.039.353
Chi phí bán hàng	245.331.000.000
Lợi nhuận trước thuế	625.902.960.647
Thuế TNDN phải nộp	125.180.592.129
Lợi nhuận sau thuế	500.722.368.518
Tỷ suất lợi nhuận	20%

(Nguồn: CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam)

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 số 02/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 01/06/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 19/2020/NQ-HĐQT ngày 08/06/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 32/2020/NQ-HĐQT ngày 01/12/2020 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 326.000.000.000 đồng. Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn này để phát triển dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né và Apec Diamond Park Lạng Sơn. Tổng mức đầu tư của Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né là 1.503.742.056.575 đồng. Tổng mức đầu tư của Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn là 1.582.076.039.353 đồng. Số tiền huy động từ đợt phát hành dự kiến sẽ được Công ty sử dụng giai đoạn cuối năm 2020 – 2021.

STT	Tiền độ giải ngân	Giá trị huy động (VNĐ)	Tiền độ giải ngân (VNĐ)	
			Quý I - II/2020	Quý III - IV/2021
1	Apec Mandala Wyndham Mũi Né	200.000.000.000	200.000.000.000	
1.1	Chi phí xây thô	100.000.000.000	100.000.000.000	
1.2	Chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án	50.000.000.000	50.000.000.000	
1.3	Chi phí bán hàng	50.000.000.000	50.000.000.000	
2	Apec Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 1	70.000.000.000	70.000.000.000	
2.1	Chi phí xây dựng, thiết bị, chi phí quản lý dự án	50.000.000.000	50.000.000.000	
2.2	Chi phí trả nợ gốc ngân hàng	16.000.000.000	16.000.000.000	
2.3	Chi phí bán hàng	4.000.000.000	4.000.000.000	
3	Vốn lưu động	56.000.000.000	34.000.000.000	22.000.000.000
3.1	Chi phí lương	13.000.000.000	7.000.000.000	6.000.000.000
3.2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	12.000.000.000	6.000.000.000	6.000.000.000
3.3	Nộp thuế TNDN	31.000.000.000	21.000.000.000	10.000.000.000
	TỔNG CỘNG	326.000.000.000	304.000.000.000	22.000.000.000

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

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

Điện thoại: (024).3577.0200

Fax: (024). 3577.1966

Website: www.apec.com.vn

Trên cơ sở các thông tin mà APS đã thu thập được về IDJ và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, APS có một số nhận định như sau: Công ty có những thế mạnh nhất định đội ngũ Ban quản trị, cán bộ công nhân viên giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao. Bên cạnh đó chiến lược đầu tư của Công ty trong việc tập trung vào: Kinh doanh bất động sản; Đầu tư kinh doanh dịch vụ khách sạn; Đầu tư tài chính và Đầu tư trong lĩnh vực môi trường là phù hợp với định hướng phát triển lâu dài của đất nước, điều này sẽ tạo ra nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty và tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông. Tuy nhiên với tốc độ phát triển nhanh và các cơ hội đầu tư hiện có, trong khi nguồn vốn chủ sở hữu còn khá hạn hẹp sẽ gia tăng rủi ro cũng như hạn chế một số cơ hội phát triển của Công ty. Việc gia tăng nguồn vốn trong đợt phát hành này là một bước tiến rất cần thiết và phù hợp cho Công ty để nâng cao năng lực kinh doanh, thu hút và giữ nhân tài. Khối lượng chào bán đợt này là 32.600.000 cổ phần, tương đương 100% vốn điều lệ hiện tại của IDJ, là số lượng có quy mô khá lớn so với Công ty nhưng ở mức trung bình so với quy mô của các đợt tăng vốn của các doanh nghiệp trên thị trường chứng khoán Việt Nam gần đây. Nguồn vốn này chủ yếu phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá ưu đãi so với giá thị trường và giá trị sổ sách nên Tổ chức tư vấn đánh giá cao tính khả thi của đợt phát hành này.

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 8, cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, Q. Thanh Xuân, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (024).37832121

Fax: (024).37832122

Website: www.cpavietnam.com

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Hà Nội, ngày 09 tháng 12 năm 2020

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



CHỦ TỊCH HĐQT

QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC

Hàn Hồng Khánh
KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Quang Huy
QUYỀN TỔNG GIÁM ĐỐC

Lã Thị Quy
KẾ TOÁN TRƯỞNG

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG**



Nguyễn Đỗ Lăng
TỔNG GIÁM ĐỐC



X. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị
3. **Phụ lục III:** Điều lệ công ty
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính kiểm toán và Báo cáo tài chính quý gần nhất
5. **Phụ lục V:** Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được của đợt chào bán gần nhất (nếu có)
6. **Phụ lục VI:** Danh mục các văn bản tài liệu liên quan đến thông tin công bố trong Bản cáo bạch và các tài liệu pháp lý của dự án đầu tư (nếu có)
7. **Phụ lục VII:** Báo cáo về các vụ việc tranh chấp của tổ chức phát hành (nếu có)
8. **Các phụ lục khác** (nếu có).