

CÔNG TY CỔ PHẦN  
ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Số: 46/2024/CBTT-IDJ

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

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2024

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
  - Mã chứng khoán: IDJ
  - Địa chỉ: Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
  - Điện thoại liên hệ: (84-24) 3555.8999 Fax: (84-24) 3555.8990
  - E-mail: contact@idjf.vn
- Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên 2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 19/04/2024 tại đường dẫn <https://idjf.vn/>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Tài liệu đính kèm:**  
- Báo cáo thường niên

CTCP ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Vũ Trọng Quân*

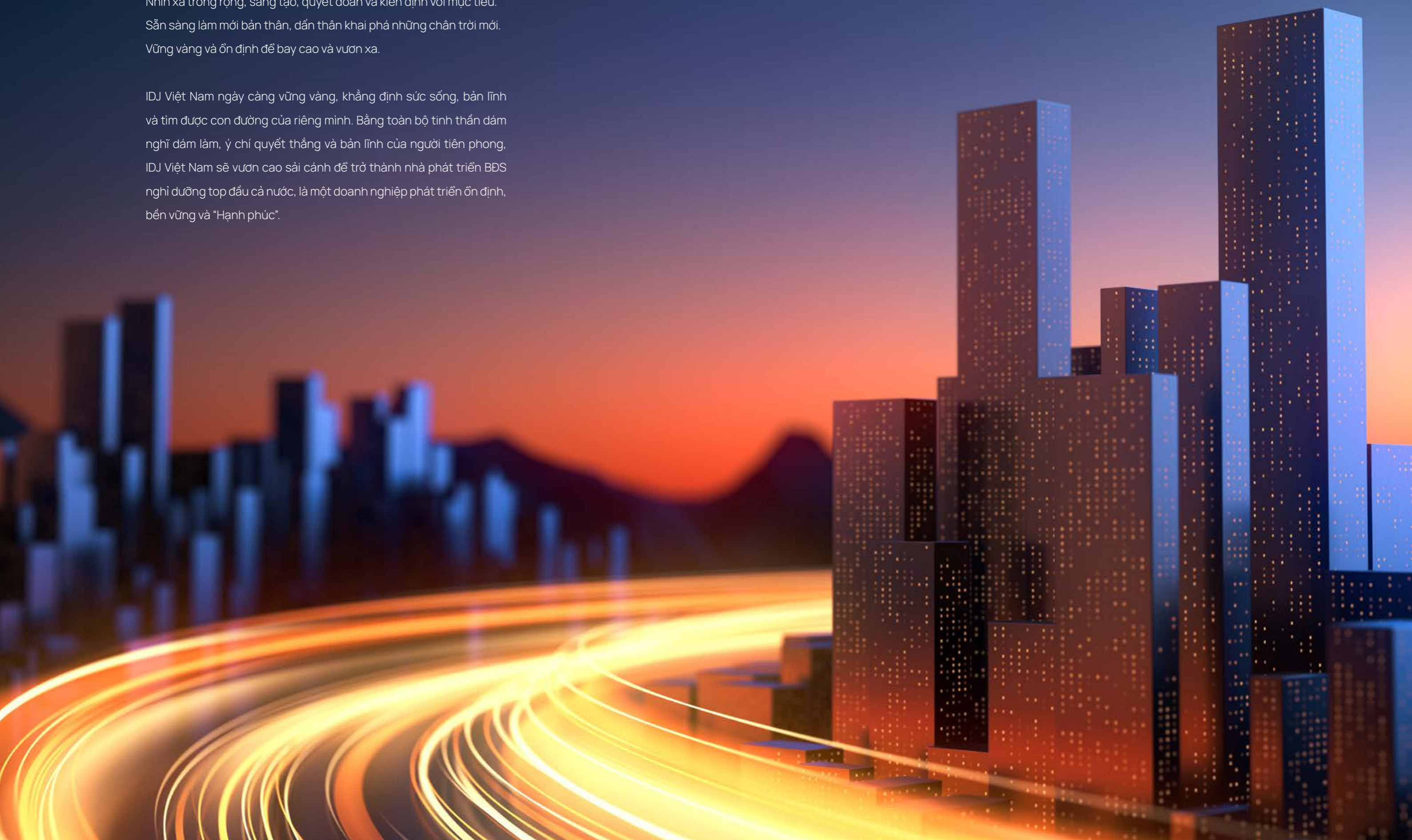
# VỮNG BƯỚC VƯƠN TẦM

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | 2023  
IDJ VIỆT NAM INVESTMENT



Nhìn xa trông rộng, sáng tạo, quyết đoán và kiên định với mục tiêu.  
Sẵn sàng làm mới bản thân, dẫn thân khai phá những chân trời mới.  
Vững vàng và ổn định để bay cao và vươn xa.

IDJ Việt Nam ngày càng vững vàng, khẳng định sức sống, bản lĩnh và tìm được con đường của riêng mình. Bằng toàn bộ tinh thần dám nghĩ dám làm, ý chí quyết thắng và bản lĩnh của người tiên phong, IDJ Việt Nam sẽ vươn cao sải cánh để trở thành nhà phát triển BĐS nghỉ dưỡng top đầu cả nước, là một doanh nghiệp phát triển ổn định, bền vững và "Hạnh phúc".



# NỘI DUNG

## CHƯƠNG 01

IDJ Investment năm 2023 và Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị	08	Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
	10	Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

## CHƯƠNG 02

Giới thiệu chung về IDJ Investment	14	Tổng quan
	16	Dấu mốc phát triển
	18	Lĩnh vực kinh doanh
	22	Địa bàn kinh doanh
	24	Mô hình quản trị
	25	Cơ cấu bộ máy quản lý
	26	Định hướng phát triển
	28	Báo cáo rủi ro

## CHƯƠNG 03

Tình hình hoạt động trong năm 2023	38	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
	42	Giới thiệu ban lãnh đạo
	46	Chính sách người lao động
	48	Chính sách tuyển dụng
	50	Đào tạo và phát triển
	54	Tình hình đầu tư, thực hiện dự án
	56	Tình hình tài chính
	58	Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
	62	Báo cáo của Ban Kiểm soát
	68	Báo cáo của Ban Giám đốc

## CHƯƠNG 04

Báo cáo của Hội đồng quản trị	76	Đánh giá hoạt động của công ty năm 2023
	77	Đánh giá hoạt động của HĐQT
	79	Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc
	84	Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông
	84	Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

## CHƯƠNG 05

Báo cáo phát triển bền vững	88	Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững
	94	Văn hoá Công ty
	98	Trách nhiệm xã hội
	102	Bảo vệ môi trường

## CHƯƠNG 06

Báo cáo tài chính hợp nhất	112	Bảng cân đối kế toán hợp nhất
	117	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
	118	Báo cáo lưu chuyển tiền hợp nhất



# CHƯƠNG 1

IDJ Investment năm 2023  
và Thông điệp Chủ tịch  
Hội đồng quản trị

Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

08

Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị

10

## Tầm nhìn, sứ mệnh và giá trị cốt lõi

### Tầm nhìn

- Top 10 Nhà phát triển bất động sản Việt Nam.
- Khẳng định vị thế top 10 nhà phát triển bất động sản uy tín trong mảng bất động sản nghỉ dưỡng tại Việt Nam.
- IDJ Việt Nam đi tiên phong trong kiến tạo những biểu tượng cho mỗi công trình của mình.
- Thông qua chiến lược cung cấp các sản phẩm, dịch vụ khác biệt và chuyên nghiệp, IDJ Việt Nam kỳ vọng các sản phẩm của mình sẽ được khách hàng, nhà đầu tư tin tưởng và đón nhận nhiều hơn nữa trong tương lai.
- Xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái trong việc phát triển thương hiệu khách sạn và quản lý khách sạn.
- Phát triển nền tảng ứng dụng công nghệ trong hoạt động kinh doanh.
- Trở thành công ty hạnh phúc nhất.
- Với mục tiêu xây dựng chỉ tiêu hạnh phúc, chỉ số sáng tạo, nơi từng cán bộ nhân viên được thỏa sức làm việc với sự đam mê, tự nguyện cống hiến và tinh thần hợp tác cao độ nhất.

### Sứ mệnh

- Trao "Hạnh phúc" cho những người đồng hành.
- IDJ Việt Nam đóng góp những điều tốt đẹp nhất cho cộng đồng, xã hội và đất nước, tối đa hóa lợi ích của nhân viên, cổ đông, khách hàng và đối tác, với tất cả niềm đam mê và niềm tin rằng tất cả mọi người đều xứng đáng một cuộc sống tốt đẹp.



## HẠNH PHÚC LÀ PHỤNG SỰ

Triết lý kinh doanh của IDJ khởi nguồn từ mong muốn đi từ trái tim đến trái tim. Không chỉ đơn thuần hướng tới các chỉ số doanh thu và lợi nhuận, chúng tôi khẳng định ý nghĩa của doanh nghiệp là hoạt động vì hạnh phúc - hạnh phúc của mỗi cá nhân cán bộ nhân viên của Công ty, của khách hàng, của cổ đông và xã hội. Chúng tôi tin tưởng thế mạnh cạnh tranh của công ty đến từ sự đóng góp các giá trị cho những người xung quanh. Bằng cách san sẻ và cho đi, chúng tôi bắt tay xây dựng những viên gạch đầu tiên cho một công cuộc kinh doanh bền vững, cho một doanh nghiệp của tương lai nơi lợi ích cá nhân song hành với lợi ích của cả xã hội và thế giới.



# THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Kính gửi Quý Cổ đông,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh Đạo, tôi xin gửi tới Quý cổ đông lời chào trân trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Năm tài chính 2023 đã chính thức khép lại, đây cũng là cột mốc đáng nhớ đánh dấu chặng đường 17 năm thành lập và phát triển của IDJ Việt Nam.

Trong bức tranh trầm lắng của bất động sản 2023, sự lao đao của doanh nghiệp địa ốc là điểm nhấn đầy chú ý. Chỉ trong một năm, thị trường bất động sản đã chứng kiến sự ra đi của nhiều doanh nghiệp bất động sản. **Thậm chí có doanh nghiệp** phải tạm đóng cửa vì hết vốn. Cùng với việc đóng cửa, tạm dừng hoạt động hàng loạt doanh nghiệp bất động sản lớn cũng đang cơ cấu lại bộ máy, giải thể công ty con, cắt giảm nhân sự. Nhiều doanh nghiệp xây dựng, bất động sản đã cắt giảm từ 50% đến dưới 75% nhân sự.

Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê (Bộ Kế hoạch Đầu tư), trong 11 tháng năm 2023, có 1.160 doanh nghiệp bất động sản rời khỏi thị trường. Thiếu nguồn tiền hoạt động, một số chủ đầu tư bất động sản còn phải phải chấp nhận bán tài sản để duy trì, tung hàng loạt chính sách chiết khấu khủng để kích hoạt thanh khoản. Trong diễn biến khó khăn của thị trường, IDJ Việt Nam vẫn từng bước khẳng định được vị thế của mình khi các dự án hoàn thành Apec Diamond Lạng Sơn, Apec Mandala Wyndham Hải Dương tiếp tục ghi nhận doanh thu, dự án Apec Mandala Mũi Né vững bước tiến về đích khi đã hoàn thành bàn giao căn hộ cho khách hàng và chính thức đi vào vận hành từ tháng 4 năm 2023.

Tính đến hết năm 2023, tổng tài sản của IDJ Việt Nam đã đạt hơn 4.684 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt hơn 141 tỷ đồng. Những thành quả được ghi nhận và kết quả kinh doanh lớn mạnh trên phụ thuộc phần lớn vào sự thay đổi từ chính bên trong nội tại IDJ Việt Nam, từ tinh thần đổi mới sáng tạo, sẵn sàng dẫn thân, đón nhận thử thách.

Với nguồn lực mạnh mẽ, chiến lược khác biệt, tinh thần đổi mới sáng tạo không ngừng và quyết tâm dám nghĩ dám làm, giai đoạn 2024 - 2025, IDJ Việt Nam vẫn kiên định theo chiến lược đã đặt ra, thực hiện các concept theo hướng sáng tạo, hiện đại, đưa sản phẩm đến thị trường và kỳ vọng sự đón nhận của khách hàng.

Chúng tôi tin tưởng rằng, với tinh thần dẫn thân, IDJ Việt Nam sẽ có những bước đi đột phá mạnh mẽ, trở thành đầu tàu cho ngành bất động sản nghỉ dưỡng đưa Việt Nam vươn tầm quốc tế, tạo những công trình chất lượng, đẳng cấp, các sản phẩm được khách hàng đón nhận và khẳng định giá trị, vị thế mới của Việt Nam trên trường quốc tế trong tương lai.

Bằng việc xây dựng công ty trở thành nơi hạnh phúc nhất, sáng tạo nhất, nơi mọi người được thỏa sức làm việc với đam mê, cống hiến và tinh thần hợp tác cao độ, IDJ Việt Nam tin rằng mọi mục tiêu dù là thách thức nhất đều có thể đạt được.

IDJ Việt Nam phát triển rực rỡ như hiện tại không thể thiếu sự ủng hộ hết sức quan trọng của những người đồng hành. Thay mặt HĐQT của IDJ Việt Nam, tôi xin gửi lời cảm ơn chân thành tới Quý cổ đông, Quý đối tác đã luôn tin tưởng, ủng hộ vào định hướng phát triển của công ty, cảm ơn toàn thể cán bộ công nhân viên đã mang nhiệt huyết, tinh thần và sức lực hỗ trợ tích cực cho IDJ Việt Nam trên con đường "Phụng sự xã hội".

Xin trân trọng cảm ơn sự tin tưởng và tiếp tục đồng hành của Quý Cổ đông, Quý khách hàng và hàng trăm cán bộ nhân viên của IDJ Việt Nam!



**ÔNG VŨ TRỌNG QUÂN**

CHỦ TỊCH HĐQT



# CHƯƠNG 2

## Giới thiệu chung về IDJ Investment

Tổng quan	14
Dấu mốc phát triển	16
Lĩnh vực kinh doanh	18
Địa bàn kinh doanh	22
Mô hình quản trị	24
Cơ cấu bộ máy quản lý	25
Định hướng phát triển	26
Báo cáo rủi ro	28



# Tổng quan IDJ Investment

## Thông tin chung

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
Tên tiếng Anh	IDJ Việt Nam Vietnam Investment Joint Stock Company
Mã cổ phiếu	<b>IDJ (HNX)</b>
Vốn điều lệ	<b>1.734.901.930.000 VND</b> (Một nghìn bảy trăm ba mươi tư tỷ chín trăm lẻ một triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng)
Giấy phép kinh doanh và Mã số thuế	<b>0102186593</b> do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày <b>15/03/2007</b> , cấp thay đổi lần thứ 22 ngày <b>14/07/2023</b>
Trụ sở chính	Tầng 3, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội, Việt Nam

## Liên hệ

Số điện thoại	<b>024 3555 8999</b>
Fax	<b>024 3555 8990</b>
Website	<b>www.idjf.vn</b>

Tổng thầu  
xây dựng

Phát triển dự án  
bất động sản

CÁC LĨNH VỰC  
HOẠT ĐỘNG CỦA  
IDJ VIỆT NAM

Nghiên cứu và  
phát triển  
nông nghiệp sạch -  
hữu cơ

Cho thuê văn phòng,  
bất động sản & cung  
cấp dịch vụ liên quan

# Dấu mốc phát triển

IDJ Việt Nam Group là tập đoàn đầu tư đa ngành trong các lĩnh vực tài chính, phát triển bất động sản, quản lý vận hành khách sạn, xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp.

Sau hơn 17 năm thành lập và 12 năm bước chân vào thị trường BĐS, IDJ Việt Nam đã tạo dựng được danh tiếng và niềm tin với khách hàng thông qua chuỗi dự án nghỉ dưỡng, khu đô thị, khu công nghiệp, chuỗi khách sạn danh tiếng trải dài trên cả nước.

## 2007 - 2009



**15.03.2007**

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

**07.2007**

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

**15.01.2019**

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

**09.09.2019**

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

## 2010 - 2015



**05.06.2010**

- IDJ Việt Nam tăng vốn điều lệ từ 149,6 tỷ đồng lên 326 tỷ đồng

**17.07.2010**

- Khai trương Trung tâm thương mại Grand Plaza

**13.09.2010**

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

**15.01.2011**

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

**05.07.2012**

- IDJ Việt Nam lọt vào danh sách 30 cổ phiếu "vàng" HNX30

**23.06.2015**

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

## 2016 - 2017



- Tham gia làm tổng thầu cho các dự án lớn: APEC Royal Park Bắc Ninh, APEC Royal Park Huế.

## 2018 - 2019



- Tiếp tục Tham gia làm tổng thầu cho các dự án lớn: APEC Mandala Wyndham Phú Yên, APEC Aqua Park Bắc Giang.

- Phát triển Dự án bất động sản tại nhà máy xi măng cũ nằm cạnh quốc lộ 1A thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn; khu đất đấu giá tại đường DT716 - đường Xuân Thủy, Mũi Né, Bình Thuận

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

## 2020



- Tăng vốn điều lệ từ 326.000.000.000 đồng lên 735.129.760.000 đồng.

- Triển khai các dự án mới: Hòa Bình Paradise, Apec Eco City, Khu đô thị NOXH 5 sao Hải Dương, ....

## 2021 - 2023



- Tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 đồng lên 1.734.901.930.000 đồng.

- Hoàn thành và bàn giao dự án Apec Mandala Wyndham Hải Dương, Giai đoạn 1 Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn.

- Bắt đầu hoàn thành và bắt đầu bàn giao dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né

- Hoàn thành bàn giao dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né và đưa vào vận hành

# Lĩnh vực kinh doanh



## Phát triển dự án bất động sản



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

Năm 2023, vượt qua nhiều khó khăn và biến động của thị trường, IDJ Việt Nam vẫn vững vàng, duy trì đà tăng trưởng ấn tượng với hàng loạt dự án trải dài khắp các tỉnh thành, hoàn thành vượt so với kế hoạch được giao, giữ vững vị thế của một doanh nghiệp dẫn đầu trên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, tiếp tục duy trì được đà tăng trưởng tốt, các dự án của công ty vẫn liên tục được triển khai, đáp ứng được cả yêu cầu về tiến độ và chất lượng.



## Tổng thầu xây dựng



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

# Lĩnh vực kinh doanh



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



IDJ Việt Nam 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.

Hiện nay, TTTM tại các dự án của IDJ Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện và chuẩn bị đi vào vận hành. Với kinh nghiệm trong lĩnh vực cho thuê văn phòng, TTTM, IDJ Việt Nam tin rằng đây sẽ là điểm đến lý tưởng cho các doanh nghiệp, nhà đầu tư, hộ kinh doanh tại các địa phương nơi IDJ Việt Nam đặt chân đến.



Nghiên cứu và phát triển nông nghiệp sạch và hữu cơ



Trong tháng 3/2020, IDJ Việt Nam đồng loạt ra mắt chuỗi trang trại nông nghiệp hữu cơ tại Đông Anh (Hà Nội), trang trại nông nghiệp hữu cơ kết hợp công nghệ cao tại Đa Hội (Bắc Ninh) và Huế. Thời gian tới, IDJ Việt Nam tiếp tục phát triển mô hình kinh tế chia sẻ trong lĩnh vực

này với một loạt dự án có quy mô lớn hơn tại Hòa Bình, Bắc Giang, Quảng Trị, Phú Yên, Thừa Thiên Huế... Mục tiêu của IDJ Việt Nam đến năm 2025, ít nhất 100 triệu dân Việt Nam tiếp cận nông nghiệp hữu cơ với giá thành hợp lý nhất.

# Địa bàn kinh doanh

## TRỤ SỞ HÀ NỘI

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,  
số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa,  
Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội

## CHI NHÁNH HUẾ

Tầng 3, số 28 Lý Thường Kiệt,  
Vĩnh Ninh, TP. Huế

## CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Lầu 2, Tòa nhà Coteccons,  
236/6 Điện Biên Phủ, Phường 17,  
Quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh

Không như nhiều các tập đoàn lựa chọn đầu tư bất động sản tại các thị trường lớn như Hà Nội, Hồ Chí Minh, Nha Trang,... IDJ tập trung đầu tư, thuê mua các quỹ đất tại các tỉnh lẻ giàu tiềm năng như Phú Yên, Ninh Thuận, Huế, Bắc Giang, Bắc Ninh, Lạng Sơn. Những thị trường còn sơ khai về bất động sản nghỉ dưỡng nhưng có tiềm năng phát triển du lịch lớn. Vị trí các dự án được IDJ lựa chọn đều là các vị trí trung tâm đất giá, là khu đất vàng tại mỗi tỉnh, hội tụ đầy đủ các yếu tố thuận lợi từ giao thông, y tế, du lịch đến an ninh.

**15/64**

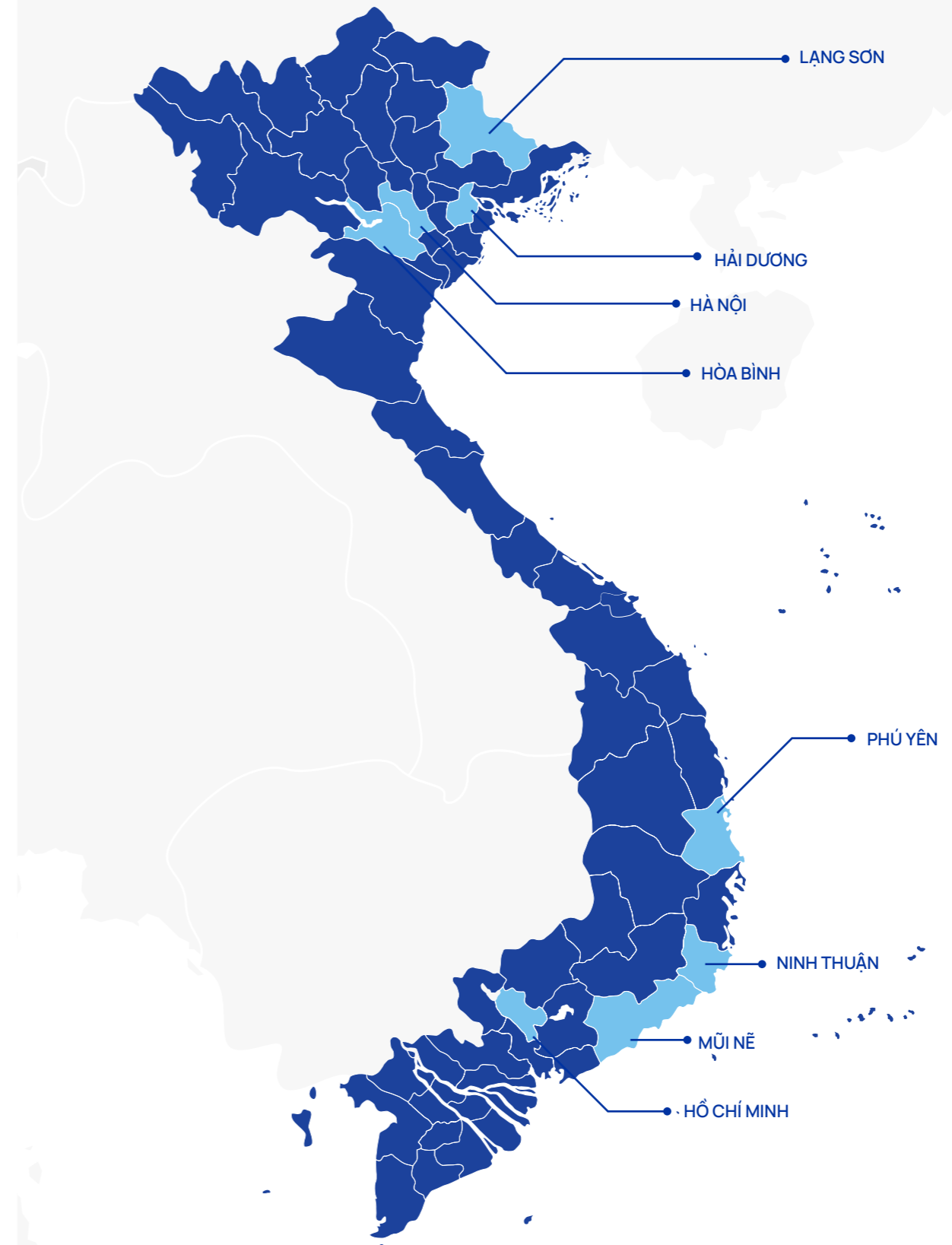
Tỉnh thành phố

**30+**

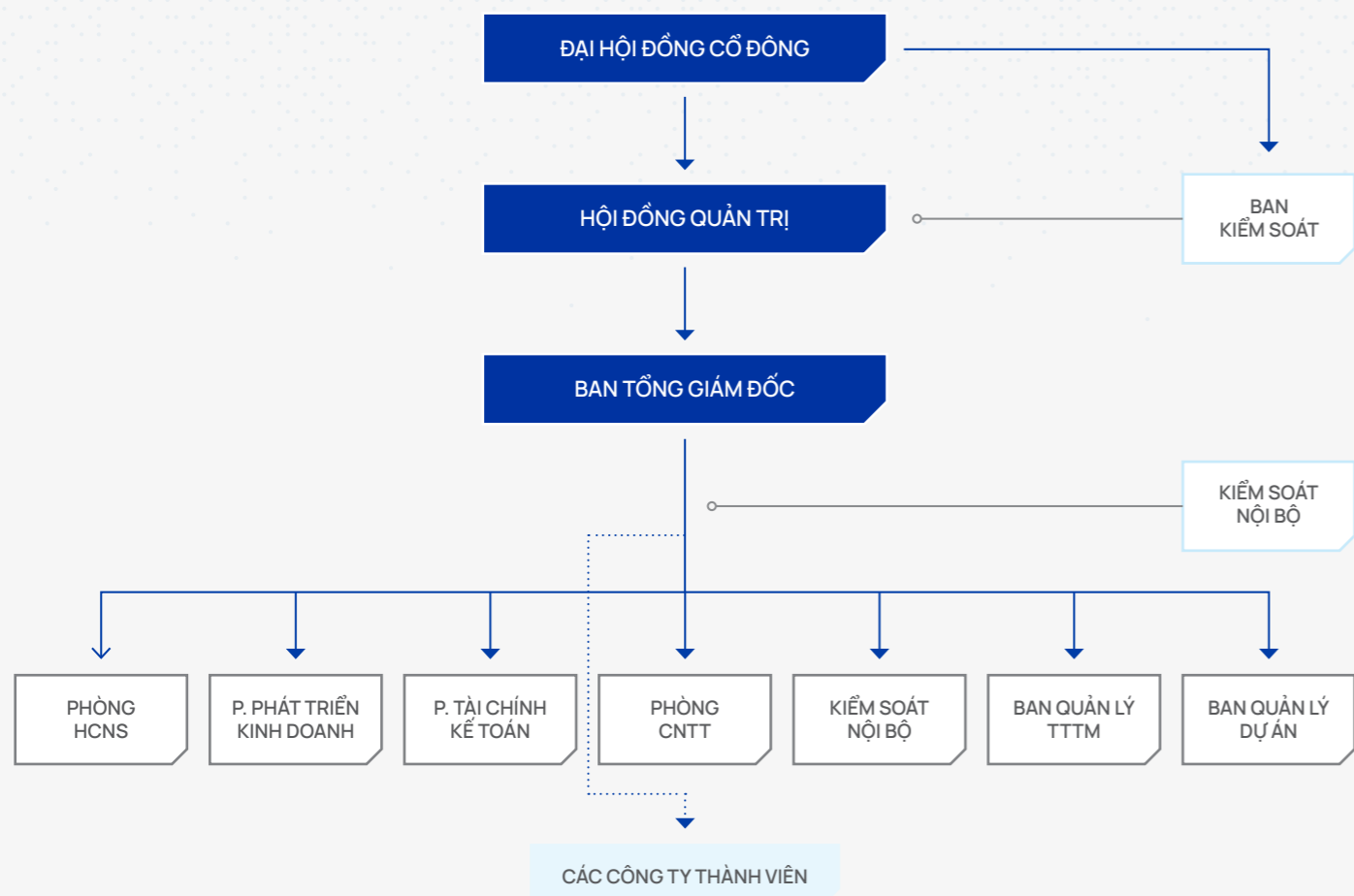
Dự án

**10.000+** ha

Quỹ đất



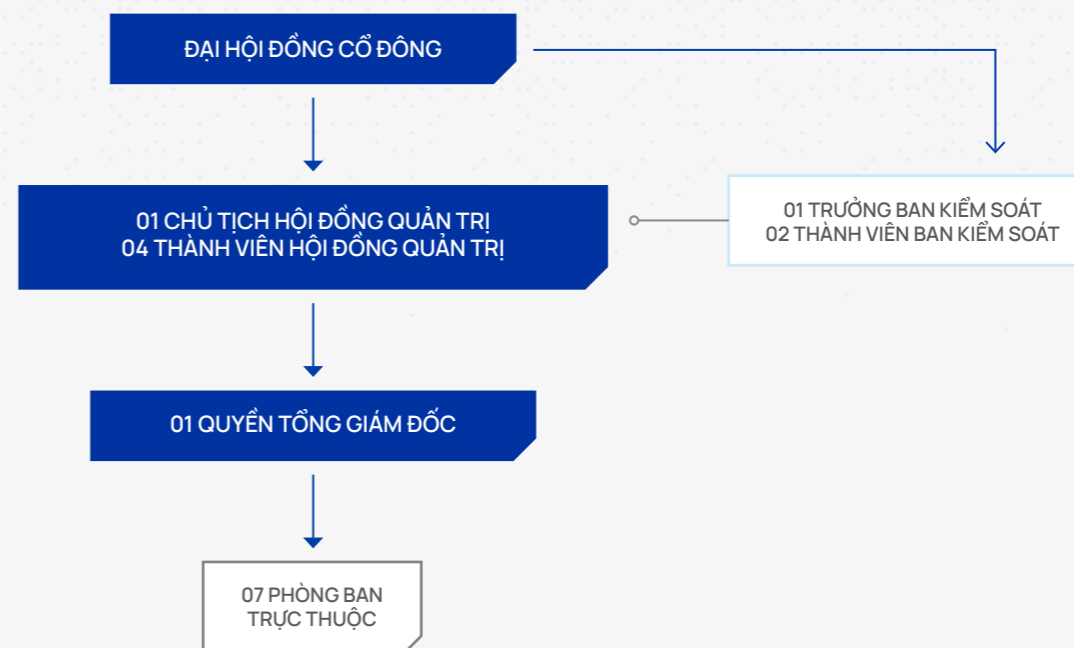
# Mô hình quản trị



Danh sách các công ty con

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ IDJ Việt Nam tại Công ty	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
CTCP Đầu tư Apec Hòa Bình	04/05/2010	5400345569	Dịch vụ lưu trú (Khách sạn, Biệt thự và văn hộ kinh doanh du lịch lưu trú ngắn hạn), dịch vụ ăn uống, trồng cây, chăn nuôi, ...	69,98%	69,98%
CTCP In Thái Nguyên	26/12/2005	4600308555	Công ty thực hiện dịch vụ in ấn	99,90%	99,90%

# Cơ cấu bộ máy quản lý



Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty	Ngày thành lập	Số GCN ĐKKD	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ IDJ Việt Nam tại Công ty	
				Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
CTCP Tư vấn Đầu tư Xây dựng ASC	10/09/2015	106985639	Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng	37%	37%
CTCP Đầu tư quốc tế Dubai	05/11/2018	4500626924	Kinh doanh bất động sản	40%	40%

# Định hướng phát triển

## Các mục tiêu chủ yếu của công ty

### Đa dạng hóa và mở rộng hệ sinh thái

IDJ Việt Nam của hôm nay đã hiện hữu tại nhiều tỉnh thành trên cả nước với hệ sinh thái mở rộng vươn tới đủ mọi lĩnh vực. Trong 5 năm các dự án không chỉ tăng lên đột phá bởi số lượng mà còn bởi chất lượng và vị thế biểu tượng ở mỗi tỉnh thành. Chiến lược trở thành người dẫn dắt ở những thị trường hạng 2 của IDJ Việt Nam đã chứng minh

được sự thành công khi giúp IDJ Việt Nam trở thành NĐT lớn hàng đầu tiên phong khai phá những mảnh đất tiềm năng, những vùng trũng phủ sa, tiên phong mang tới những sản phẩm đầu tư đẳng cấp nhưng vẫn đúng giá trị thật.

### Con người tài năng và tâm huyết là trung tâm và nguồn gốc của sự thành công.

IDJ Việt Nam luôn đặt sự phát triển của nhân sự trở thành sự ưu tiên số 1 trong hoạt động phát triển công ty. Việc phát triển này không chỉ được vun đắp từ tài năng, mà còn là sự thay đổi cội rễ về nhân sinh quan, đào sâu về triết lý giúp cho nhân viên tự rèn luyện và phát triển có chiều sâu.



## Chiến lược phát triển trung & dài hạn

### Chuyển đổi từ bán BĐS sang bán phong cách sống

Chuyển đổi từ bán BĐS sang bán phong cách sống:

Năm 2023 là một năm khó khăn chung về mặt kinh doanh của toàn bộ thị trường nhưng nếu nhìn ở góc độ khác, thì đó là một cơ hội lớn để IDJ Việt Nam có một nhịp tĩnh lại, nhìn ra cơ hội từ những lợi thế của mình để trở nên khác biệt. Bằng sự đổi mới sáng tạo, sau tất cả, IDJ Việt Nam dần chuyển mình từ công ty bán BĐS sang một công ty bán triết lý, bán văn hóa,

bán phong cách sống. Các mô hình kinh doanh đều được chuyển dịch từ hướng thu lợi nhuận ngay sang hướng đồng hành cùng khách hàng và nhận lợi nhuận từ việc vận hành thật tốt tài sản phẩm khách hàng cũng như của IDJ Việt Nam.

IDJ Việt Nam tin rằng, chỉ khi Công ty làm những điều tốt đẹp, mang lại ý nghĩa lớn lao cho nhân viên, cho khách hàng, cho cộng đồng thì mới có sự phát triển bền vững và trường tồn.



# Báo cáo rủi ro

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

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

## Rủi ro về kinh tế

### 1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức, hầu hết các nền kinh tế trên thế giới đều có mức tăng trưởng thấp hơn kỳ vọng do tổng cầu suy giảm; chính sách tiền tệ thắt chặt, nợ công thế giới đã tăng lên mức kỷ lục, xung đột quân sự giữa Nga và U-crai-na phức tạp hơn, bất ổn địa chính trị, an ninh lương thực, thiên tai, biến đổi khí hậu... ngày càng gia tăng. Tại thời điểm cuối năm 2023, các tổ chức quốc tế đã điều chỉnh dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu so với dự báo trước đây theo các hướng khác nhau nhưng hầu hết các dự báo đều thấp hơn tốc độ tăng trưởng năm 2022.

Kinh tế Việt Nam năm 2023 mặc dù vẫn còn nhiều khó khăn, nhưng với sự vào cuộc của cả hệ thống chính trị, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chủ động, linh hoạt, quyết liệt, sát sao chỉ đạo các Bộ, ngành, địa phương cùng với sự đoàn kết, tin tưởng, ủng hộ của Nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp đã triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô và các cân đối lớn của nền kinh tế, nhờ đó kinh tế nước ta vẫn đạt được kết quả khả quan cho thấy

nền kinh tế tiếp tục có xu hướng phục hồi với mức tăng trưởng quý sau cao hơn quý trước.

Năm 2023, tăng trưởng kinh tế ước đạt 5,05% (Quý I tăng 3,41%; quý II tăng 4,25%; quý III tăng 5,47%; quý IV tăng 6,72%); trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83% đóng góp 0,46 điểm phần trăm; công nghiệp, xây dựng tăng 3,74% đóng góp 1,51 điểm phần trăm (riêng công nghiệp tăng 3,02%) và dịch vụ tăng cao nhất với 6,82% đóng góp 3,25 điểm phần trăm và thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm tăng 3,33%.

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



## Rủi ro về kinh tế

Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của IDJ Việt Nam.

### 2 Lãi suất

Lãi suất cao ở Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của IDJ Việt Nam nói riêng.

Thời điểm đầu năm 2023, lãi suất trần theo quy định của NHNN đối với huy động tiền gửi có kỳ hạn từ 1-6 tháng là 6%/năm. 100% các ngân hàng thương mại cổ phần đều niêm yết mức lãi suất tối đa cho tiền gửi kỳ hạn dưới 6 tháng. Nhóm Big4 cũng để kỳ hạn này lên đến 5,7%/năm vào quý I/2023. Sau 4 lần điều chỉnh lãi suất điều hành từ tháng 3-6/2023, lãi suất tối đa theo quy định của NHNN đối với tiền gửi kỳ hạn 1-6 tháng là 4,75%. Hiện, không còn ngân hàng nào áp dụng mức lãi suất tối đa đối với các kỳ hạn này, chỉ phổ biến từ 3-3,8%/năm.

Theo Ngân hàng Nhà nước, mức tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống vẫn thấp so với các năm trước, nguyên nhân chủ yếu xuất phát từ các yếu tố khách quan như tác động của đầu tư, sản xuất, kinh doanh, tiêu dùng. Một số nhóm khách hàng có nhu cầu nhưng chưa đáp ứng điều kiện vay vốn; tác động từ khả năng hấp thụ vốn của nhóm bất động sản giảm trong năm qua do tình hình chung trên toàn thị trường.

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





## Rủi ro về kinh tế

### 3 Lạm phát

Ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát là một trong những mục tiêu quan trọng hàng đầu của Việt Nam. Với nỗ lực từ phía Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước, cung tiền được điều tiết hợp lý, mặt bằng giá cả ổn định hơn đã kiềm hãm được mức tăng của chỉ số CPI.

Thị trường hàng hóa thế giới năm 2023 có nhiều biến động và chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố kinh tế, chính trị, xã hội. Xung đột quân sự Nga - Ucraina vẫn tiếp diễn cùng với bất ổn gia tăng tại Trung Đông. Nhiều quốc gia duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, tổng cầu suy yếu, kinh tế tăng trưởng chậm trong khi thị trường tài chính tiền tệ, bất động sản tại một số nước tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Trước bối cảnh đó, trong nước, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chủ động, quyết liệt, sát sao chỉ đạo các Bộ, ngành triển khai nhiều giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng, giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, đảm bảo các cân đối lớn của nền kinh tế.

Trong năm 2023, CPI tháng Một tăng cao với 4,89%, áp lực lạm phát rất lớn nhưng sau đó đã giảm dần, đến tháng Sáu mức tăng chỉ còn 2%, đến tháng Mười Hai tăng 3,58%, bình quân cả năm 2023 lạm phát ở mức 3,25%, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra.

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

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

## Rủi ro về luật pháp

Do mọi hoạt động kinh doanh của IDJ Việt Nam hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, cho nên toàn bộ các hoạt động của IDJ Việt Nam đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam hoạt động dưới sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật có liên quan. Việc thay đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật, đặc biệt là văn bản của Bộ tài chính, Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Ngân hàng Nhà nước đều có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động của Công ty. Hệ thống luật hiện vẫn đang tiếp tục được điều chỉnh, bổ sung và hoàn thiện, làm phát sinh những rủi ro tiềm ẩn liên quan đến sự điều chỉnh các văn bản

pháp luật về lĩnh vực chứng khoán và sự nhất quán với các văn bản pháp luật liên quan.

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



## Rủ ro đặc thù

### 1 Rủi ro từ khả năng huy động vốn

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

- Các điều kiện thị trường vốn và kinh tế nói chung, lãi suất, hạn mức tín dụng của các ngân hàng;
- Các quy định khắt khe hơn của pháp luật về các tổ chức tín dụng và chứng khoán có thể ảnh hưởng tới các nỗ lực huy động vốn của IDJ Việt Nam;
- Tình hình kinh tế ở Việt Nam và trên thế giới. Không thể bảo đảm rằng IDJ Việt Nam sẽ nhận được tài trợ cần thiết từ các nguồn lực bên ngoài vào thời điểm, với giá trị hoặc với chi phí đủ để đáp ứng các yêu cầu của IDJ Việt Nam. Ngoài sự sẵn có về vốn từ các nguồn bên ngoài, nguồn thu của IDJ

- Việt Nam sẽ được sử dụng một phần để tài trợ cho các dự án bất động sản và nguồn thu đó lại phụ thuộc vào doanh thu từ các dự án hiện tại vốn phụ thuộc vào nhu cầu của khách hàng và các điều kiện của thị trường bất động sản. Vì vậy, không thể đảm bảo rằng IDJ Việt Nam sẽ có thể tài trợ đủ cho việc phát triển dự án. Nếu IDJ Việt Nam không thể bảo đảm có đủ vốn nội bộ hoặc vốn bên ngoài để tài trợ cho các dự án phát triển bất động sản, các dự án này có thể bị ảnh hưởng và gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của IDJ Việt Nam.

### 2 Rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên liệu thô

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

## Rủ ro đặc thù

### 3 Rủi ro cạnh tranh từ nhiều đối thủ

Không có gì có thể bảo đảm rằng IDJ Việt Nam có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu IDJ Việt Nam không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của IDJ Việt Nam, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của IDJ Việt Nam có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng. Thành công của IDJ Việt Nam phụ thuộc khá nhiều vào kỹ năng, năng lực và nỗ lực của các nhân sự của IDJ Việt Nam, cũng như khả năng tuyển dụng và giữ được các nhân sự quản lý và nhân sự khác có kỹ năng phù hợp. IDJ Việt Nam phải đối mặt liên tục với thách thức tuyển dụng và giữ được đủ nhân sự có kỹ năng, đặc biệt là nếu IDJ Việt Nam mong muốn tiếp tục tăng trưởng. Cuộc cạnh tranh giành nhân sự quản lý và nhân sự có trình độ và kỹ năng ở Việt Nam rất gắt gao, và IDJ Việt Nam có thể không thu hút và/hoặc giữ được các nhân sự IDJ Việt Nam cần trong tương lai. Việc mất đi những nhân sự chủ chốt có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến công việc kinh doanh, tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng của IDJ Việt Nam.

### 4 Rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản

#### A. RỦI RO CHUNG:

- Những thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế, các ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản)

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



## Rủi ro đặc thù

### 4 Rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản

#### B. RỦI RO TỪ VIỆC BÁN BĐS

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của IDJ cùng kết quả hoạt động của IDJ phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác. Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. IDJ không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng. Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của IDJ bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của IDJ từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của IDJ có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của IDJ.

#### C. RỦI RO TỪ DANH MỤC TÀI SẢN

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

## Rủi ro khác liên quan đến ngành

### 1 Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém, ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông về quản trị tài sản và nguồn vốn. Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp.

Để chủ động giảm thiểu tối đa các rủi ro về quản trị, Công ty đã thông qua việc tăng cường xây dựng tính hiệu quả của hệ thống quản trị rủi ro, tuân thủ đúng các quy định và chuẩn mực về quản trị công ty đối với công ty đại chúng niêm yết, thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo về kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ và kế toán...

Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của doanh nghiệp được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị công ty và quan tâm đến quản trị công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro. Với các giải pháp hiệu quả, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được duy trì ổn định và đạt tăng trưởng qua hàng năm.

### 2 Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt, dịch bệnh, những biến động về chính trị, xã hội trên thế giới... Nếu xảy ra, những rủi ro này có thể gây thiệt hại về con người, tài sản của công ty và làm cho số lượng khách hàng của Công ty bị giảm sút, gây ra sự bất ổn định tại các thị trường tiềm năng của Công ty. Những rủi ro này dù ít hay nhiều sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.





# CHƯƠNG 3

## Tình hình hoạt động trong năm 2023

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	38
Giới thiệu ban lãnh đạo	42
Chính sách người lao động	46
Chính sách tuyển dụng	48
Đào tạo và phát triển	50
Tình hình đầu tư, thực hiện dự án	54
Tình hình tài chính	56
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu	58
Báo cáo của Ban Kiểm soát	62
Báo cáo của Ban Giám đốc	68

# Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

## Tổng quan nền kinh tế năm 2023

Nền kinh tế Việt Nam 2023 khởi sắc



Năm 2023, kinh tế Việt Nam bị ảnh hưởng bởi tình hình kinh tế thế giới. Các động lực của nền kinh tế chưa phát huy được hiệu quả như những năm trước, đặc biệt trong giai đoạn nửa đầu năm. Tuy vậy, xu hướng tích cực hơn trong những tháng cuối năm đã giúp tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2023 đạt 5,05% và là một trong những nền kinh tế tăng trưởng cao trong khu vực và thế giới.

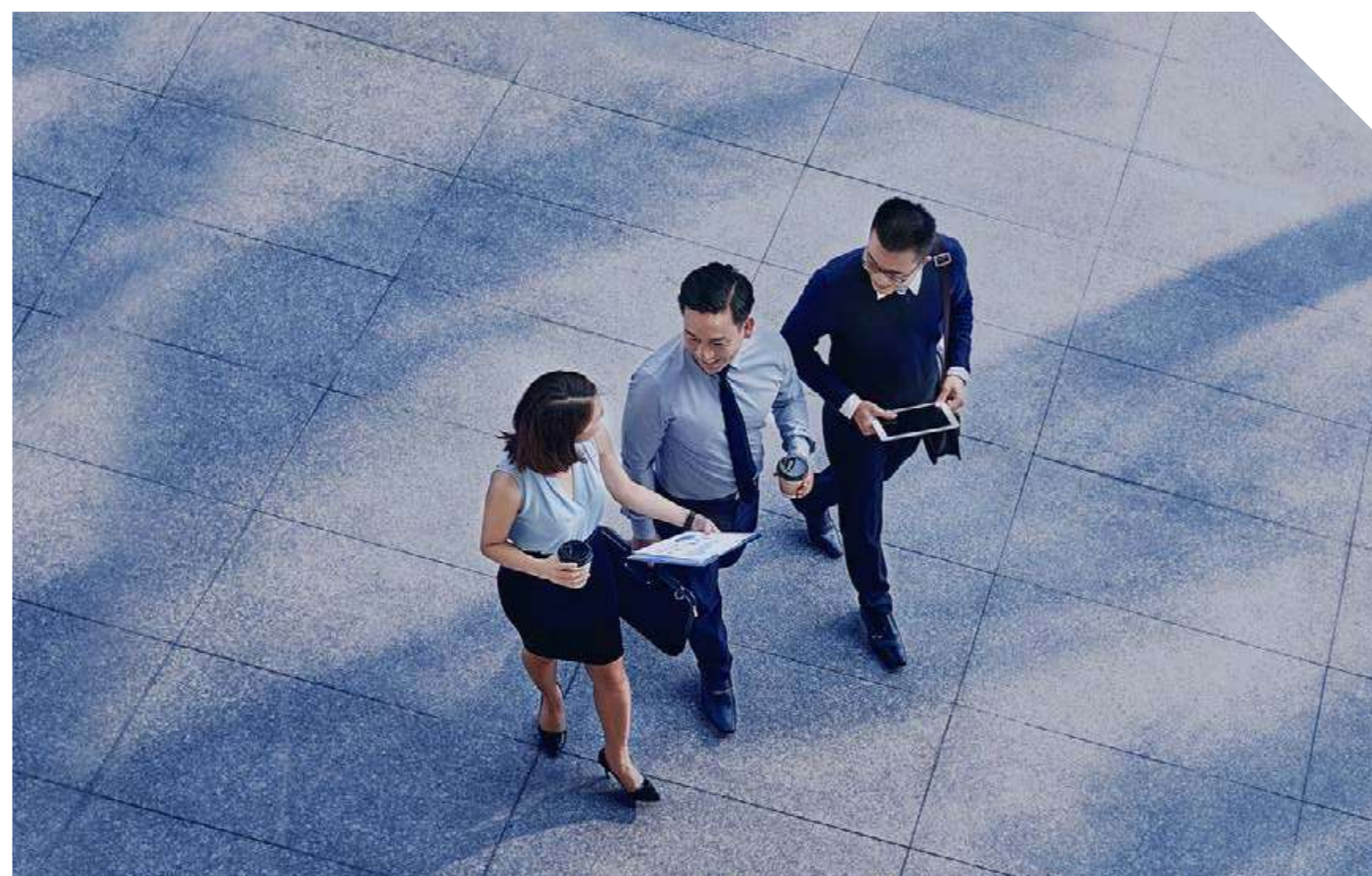
Tín hiệu khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh và lan rộng vào thời điểm cuối năm 2022. Bước sang năm 2023, khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ. Thậm chí nhiều chủ đầu tư dự án để bán được hàng cũng chấp nhận chiết khấu tới 40%

giá bán. Hiện tượng sốt đất, bong bóng gần như không còn xuất hiện, hoạt động đầu cơ giai đoạn này gần như bị triệt tiêu. Việc sử dụng đòn bẩy tài chính mua nhà để đầu tư phải được tính toán một cách thận trọng, hướng vào những sản phẩm phục vụ nhu cầu thực trên nền tảng phải cân nhắc kỹ càng những biến số vĩ mô, địa chính trị xung quanh, để phòng thị trường sẽ có những diễn biến tiêu cực. IDJ Việt Nam cũng kỳ vọng trong thời gian tới, khi Nhà nước điều tiết tốt những chính sách, công cụ nhằm điều tiết cung cầu hàng bất động sản như thuế, tín dụng, đất đai, tài chính... hoặc thu hút đầu tư, các chính sách về giải ngân đầu tư công, trong đó tỷ trọng lớn là nhóm dự án hạ tầng sẽ tạo ra nhiều khu kinh tế, du lịch, đô thị... tăng nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, dịch vụ, văn phòng,....



## Bảng Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 – 2023

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Doanh thu cho thuê bất động sản	14.691.597.250	1,80%	33.097.033.105	3,84%
2	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	781.771.690.495	95,70%	745.715.424.002	86,51%
3	Doanh thu Hợp đồng xây dựng	20.317.575.869	2,49%	7.743.176.413	0,90%
4	Doanh thu hoạt động nông nghiệp	92.620.200	0,01%	82.104.500	0,01%
5	Doanh thu lắp đặt nội thất	0		75.405.805.580	8,75%
<b>TỔNG DOANH THU THUẦN</b>		<b>816.873.483.814</b>	<b>100%</b>	<b>862.043.543.600</b>	<b>100%</b>



## Bảng Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2022 – 2023

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022		Năm 2023	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>258.260.345.215</b>	<b>31,62%</b>	<b>283.155.540.528</b>	<b>32,85%</b>
	Lợi nhuận gộp hoạt động cho thuê Bất động sản	-3.191.153.324	-0,39%	-592.732.272	-0,07%
	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	261.150.258.998	31,97%	238.296.879.499	27,64%
	Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	643.475.563	0,08%	225.530.414	0,03%
	Lợi nhuận gộp khác	-342.236.022	-0,04%	-363.432.163	-0,04%
	Lợi nhuận lắp đặt nội thất	0	0,00%	45.589.295.050	5,29%
2	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>157.596.636.393</b>	<b>19,29%</b>	<b>105.942.023.414</b>	<b>12,29%</b>
3	<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>23.292.622.078</b>	<b>2,85%</b>	<b>35.528.501.452</b>	<b>4,12%</b>
4	<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>180.889.258.471</b>	<b>22,14%</b>	<b>141.470.524.866</b>	<b>16,41%</b>
5	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>147.512.945.421</b>	<b>18,06%</b>	<b>109.408.912.172</b>	<b>12,69%</b>

## Nhận xét kết quả kinh doanh

Tình hình tài chính tính đến 31/12/2023, IDJ Việt Nam vẫn giữ được đà tăng trưởng ổn định. Nguồn thu chính của công ty từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong năm 2023, thị trường bất động sản đang trong giai đoạn điều chỉnh về cung, giao dịch, giá bán, diễn biến dòng tiền và các yếu tố vĩ mô khác. Tuy nhiên, IDJ Việt Nam vẫn ghi nhận doanh thu trong năm đạt 862 tỷ đồng, tăng 5,6% so với năm 2022. Năm

2023, IDJ mở rộng thêm lĩnh vực xây lắp nội thất góp phần vào tăng trưởng doanh thu. Ngoài ra, IDJ Việt Nam vẫn duy trì doanh thu từ các hoạt động kinh doanh khác: chủ thầu dự án, cho thuê bất động sản ... Lợi nhuận sau thuế năm 2023 đạt 109 tỷ đồng. Mức lợi nhuận trong năm 2023 được xem là tích cực trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường bất động sản.

# GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

## Thành viên Hội đồng quản trị



### Ông Vũ Trọng Quân Chủ tịch HĐQT

- **Trình độ:** Thạc sỹ quản trị kinh doanh
- **CP nắm giữ:** 0 CP - chiếm 0% Vốn điều lệ

#### 1995 - 2002

Làm việc tại Trụ sở chính Tập đoàn Bảo Việt

#### 2003 - 2006

Phụ trách kinh doanh Công ty LD Bảo hiểm Châu Á - Ngân hàng Công thương

2006 đến nay: Trưởng Văn phòng đại diện của Malakut JSC, CHLB Nga

#### 04/2022 - 6/2023

Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 05/2015 đến 6/2023

Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### 6/2023 - Nay

Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần IDJ Việt Nam; Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

### Thay đổi Chủ tịch HĐQT

Bãi nhiệm ông Phạm Duy Hưng  
vị trí Chủ tịch HĐQT

Bầu ông Vũ Trọng Quân giữ chức vụ  
Chủ tịch HĐQT từ ngày 29/06/2023

### Ông Phạm Duy Hưng Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân kinh tế
- **CP nắm giữ:** 1.594.002 CP - chiếm 0,92% vốn điều lệ

#### 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

#### 4/2016 - 5/2020

Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### 8/2020 - 6/2023

Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

#### 4/2018 - 5/2021

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 5/2021 - 6/2023

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 6/2023 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam;  
Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

### Ông Nguyễn Đỗ Lăng Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Thạc sỹ kinh tế
- **CP nắm giữ:** 2.260.000 CP - chiếm 1,36% Vốn điều lệ

#### 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 - 8/2020

Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### 2006 - 6/2021

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

#### 2006 - 8/2023

Tổng Giám đốc CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### 2015 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 8/2020 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán

#### 6/2021 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

### Ông Nguyễn Đức Quân Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân kinh tế
- **CP nắm giữ:** 550.000 CP - chiếm 0,3% Vốn điều lệ

#### 2007 - 2008

Nhân viên CTCP Ngoại hối Kim Thiên

#### 2008 - 2009

Nhân viên CTCP Vàng Hà Nội

#### 2009 - 2012

Nhân viên phòng DVCK CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

#### 2012 - 2014

Phó phòng DVCK CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

#### 2014 - 2019

Trưởng phòng TCDN CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

#### 2020 - 8/2023

Giám đốc khối Kinh doanh Chứng khoán Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Xin từ nhiệm từ 9/2023)

#### 4/2016 - 9/2023

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### 4/2021 - nay

Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 8/2023 - nay

Tổng giám đốc CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

### Bà Lê Thị Quy Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân Tài chính Kế toán
- **CP nắm giữ:** 1.221.500 CP - chiếm 0,7% Vốn điều lệ

#### 2004 - 2007

Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte

#### 2007 - 2009

Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính DN - Công ty CP Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam

#### 08.2009 - 11.2015

Kế toán trưởng, phụ trách tài chính Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

#### 2011 - 2013

Kế toán trưởng Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

#### 2015 - 5/2023

Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 4/2018 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 6/2023 - nay

Phụ trách kế toán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

## GIỚI THIỆU BAN GIÁM ĐỐC

### Thành viên Ban giám đốc

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



#### Ông Nguyễn Quang Huy

Quyền Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm 23/11/2023)

- **Trình độ:** Cử nhân kinh tế
- **CP nắm giữ:** 663.000 CP - chiếm 0,232% Vốn điều lệ

#### 2004 - 2009

Trợ lý Kiểm toán - Kiểm toán viên phó Giám đốc kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

#### 2009 - 2010

Trưởng phòng tư vấn doanh nghiệp CTCP Chứng khoán VNDirect

#### 2010 - 2011

Trưởng phòng IB CTCP Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh - CN Miền Bắc

#### 2011 - 2015

Giám đốc phê duyệt tin dụng, Giám đốc chi nhánh lưu động Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam

#### 2015 - 2016

Giám đốc tài chính Tập đoàn Mavin Austfeed

#### 2016 - 2017

Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Kosy

#### 05/2020 - 11/2023

Quyền Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 05/2020 - nay

Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### Thay đổi Tổng giám đốc

Miễn nhiệm ông Nguyễn Quang Huy chức vụ Quyền Tổng giám đốc từ ngày 23/11/2023

### Kế toán trưởng

Phụ trách chuyên môn về tài chính kế toán theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, kiểm toán. Có trách nhiệm trong việc phối hợp với các phòng ban lập kế hoạch kinh doanh cho công ty theo định kỳ.



#### Ông Nguyễn Hữu Đạt

Quyền Kế toán trưởng

- **Trình độ:** Cử nhân Kế toán - Học viện Tài chính
- **CP nắm giữ:** 0 cổ phần - chiếm 0% Vốn điều lệ

#### 01/2014 - 04/2018

Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán tư vấn độc lập - Chi nhánh Hà Nội

#### 11/2018 - 12/2021

Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 01/2022 - 04/2023

Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 04/2023 - Nay

Quyền Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

#### Thay đổi Kế toán trưởng

Miễn nhiệm bà Lê Đức Quy - Kế toán trưởng

Bổ nhiệm ông Nguyễn Hữu Đạt đảm nhiệm Quyền Kế toán trưởng từ ngày 16/05/2023

## GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

### Thành viên Ban Kiểm soát

Ban Kiểm Soát của IDJ Việt Nam được bầu/bổ nhiệm theo quy định pháp luật. Danh sách thành viên BKS được thông qua tại các kỳ họp của Công ty phù hợp Điều Lệ của Công ty và Quy định pháp luật



#### Bà Nguyễn Thị Thanh

Trưởng ban Kiểm soát

- **Trình độ:** Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- **CP nắm giữ:** 1.072.571 CP - chiếm 0,62% Vốn điều lệ

#### 2004 - 2011

Kế toán trưởng Công ty cổ phần Mai Linh Thủ đô

#### 2012 - 2013

Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Bánh ngọt Thu Hương

#### 2014 - 8/2023

Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### 4/2018 - nay

Trưởng BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 6/2021 - 6/2023

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

#### 6/2023 - nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương



#### Bà Nguyễn Hoài Giang

Thành viên BKS (xin từ nhiệm 14/09/2023)

- **Trình độ:** Cử nhân Tài chính - Kế toán
- **CP nắm giữ:** 450.000 CP- chiếm 0,26% Vốn điều lệ

#### 2004 - 2006

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

#### 2006 - 2013

Nhân viên Kế toán Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### 2013 đến 9/2023

Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

#### 2015 đến nay

Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương



#### Bà Đậu Thị Thảo

Thành viên ban Kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân - Chuyên ngành Kiểm toán
- **CP nắm giữ:** 451.536 CP - chiếm 0,26% Vốn điều lệ

#### 05/2015 - 10/2015

Nhân viên Công ty TNHH Thương mại và Công nghệ Anh Quân

#### 11/2015 - 11/2019

Nhân viên Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam

#### 11/2019 - Nay:

Nhân viên Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam

#### 05/2020 - Nay

Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam



# Chính sách người lao động

## Số lượng người lao động trong công ty



TT	Phân loại lao động	Số lượng nhân sự năm 2022	Số lượng nhân sự năm 2023
<b>I</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>119</b>	<b>136</b>
1	Trên Đại học	8	11
2	Đại học	109	118
3	Cao đẳng	2	2
4	Trung cấp	5	5
<b>II</b>	<b>Theo mức độ gắn bó</b>	<b>119</b>	<b>136</b>
1	Lao động thường xuyên	114	131
2	Lao động thời vụ	5	5

### 01

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.

### 02

Công ty cam kết tuyệt đối không sử dụng lao động dưới tuổi vị thành niên và lao động cưỡng bức.

### 03

Xây dựng môi trường làm việc năng động, chuyên nghiệp với không gian làm việc mở, giúp cán bộ nhân viên IDJ Việt Nam có thể phát huy tối đa năng lực cá nhân, triển khai hoạt động nhóm, đem đến những ý tưởng sáng tạo, hiệu quả với mục tiêu tạo nền tảng phát triển bền vững cho doanh nghiệp.

### 04

Nhằm thích ứng kịp thời sự thay đổi và phát triển không ngừng của IDJ Việt Nam, Công ty liên tục đề xuất, cải tiến chính sách nhân sự nhằm hỗ trợ CBNV thêm nhiều cơ hội phát triển sự nghiệp, nâng cao trình độ chuyên môn, đồng thời thu hút nhiều nhân tài gia nhập, gắn bó và góp phần đưa IDJ Việt Nam phát triển hơn nữa trong tương lai.



## Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy nhân sự của IDJ Việt Nam 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 Việt Nam đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế. 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 Việt Nam 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 nhiều năm hoạt động.

# Chính sách tuyển dụng

Tại IDJ Việt Nam, chúng tôi luôn quan niệm rằng mọi nỗ lực và sự thay đổi của từng thành viên của công ty phải xuất phát từ bên trong cá nhân mỗi người.

## Quy trình tuyển dụng

Các chương trình tuyển dụng tại IDJ Việt Nam 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 Việt Nam 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

## Chế độ làm việc

Các cán bộ nhân viên IDJ Việt Nam 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 Việt Nam 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. 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.



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

Chỉ tiêu	2022	2023
Thu nhập bình quân	26.000.000 đồng /người/tháng	29.800.000 đồng /người/tháng

# Đào tạo và phát triển

Với phương châm “ Con người là yếu tố cốt lõi của sự phát triển”, IDJ Việt Nam luôn tạo ra môi trường làm việc chuyên nghiệp và đầy thách thức, nơi tất cả đồng tâm hiệp lực vì mục tiêu chung

“

**ĐẶT CON NGƯỜI  
LÀ MỘT TRONG  
NHỮNG YẾU TỐ  
CỐT LÕI**

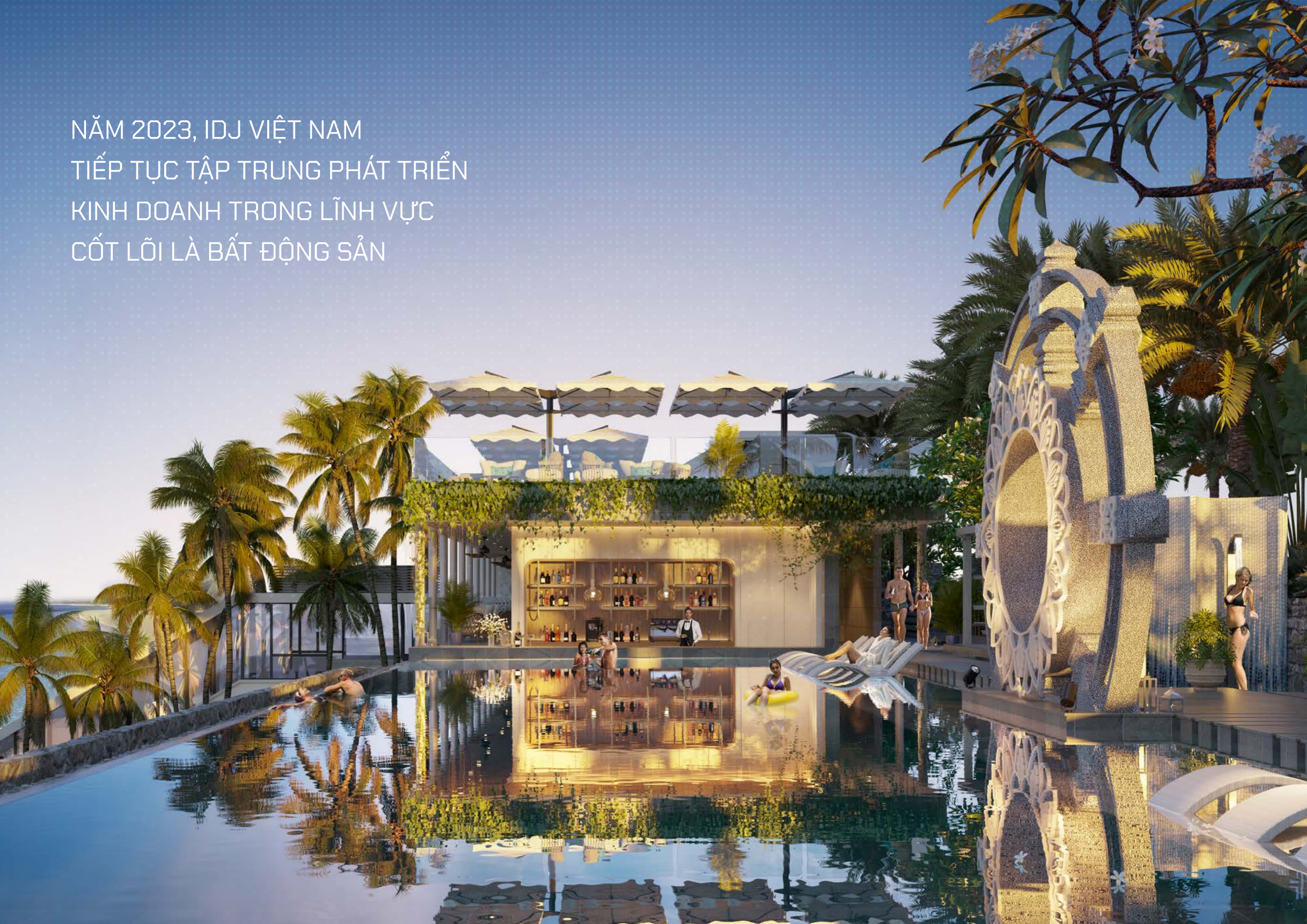
IDJ Việt Nam tập trung chú trọng đến công tác đào tạo nội bộ, các phòng ban lập kế hoạch, chương trình đào tạo cho nhân viên phù hợp với lĩnh vực hoạt động của từng bộ phận nhằm nâng cao chất lượng nhân sự, nâng cấp, phát triển nguồn nhân sự, trọng tâm, chỉ ra cho người được đào tạo hiểu rõ công việc do mình thực hiện, cách thức tương tác, phát hiện và phòng tránh các lỗi có thể xảy ra trong quá trình làm việc.... Với thời lượng đào tạo tối thiểu 48h/năm, chương trình đào tạo nội bộ là một trong những yếu tố quan trọng trong chiến lược phát triển công ty, đồng thời là nơi chia sẻ kinh nghiệm, kiến thức lẫn nhau nhằm hướng đến hoàn thành tốt mục tiêu chiến lược của Công ty.

Ngoài ra, IDJ Việt Nam luôn khuyến khích nhân viên tham gia các khóa học đào tạo, nâng cao kỹ năng chuyên môn, phục vụ công tác của từng phòng ban như: Các kiến thức về công tác thi công - xây dựng, tài chính - kế toán, hành chính - nhân sự, tiếp thị - bán hàng, kỹ năng chăm sóc khách hàng.

Đồng thời, với mong muốn chia sẻ rộng rãi chủ trương, định hướng của Công ty tới toàn thể CBNV để có thể hiểu, Ban lãnh đạo được lắng nghe những chia sẻ từ phía các phòng ban và các cá nhân, IDJ Việt Nam đã triển khai nhiều chương trình văn hóa doanh nghiệp, chia sẻ “Triết lý” cùng nhau xây dựng bộ chỉ số giác ngộ hướng đến sứ mệnh phụng sự xã hội đối và cùng nhau thực hiện các mục tiêu lớn của công ty.



NĂM 2023, IDJ VIỆT NAM  
TIẾP TỤC TẬP TRUNG PHÁT TRIỂN  
KINH DOANH TRONG LĨNH VỰC  
CỐT LÕI LÀ BẤT ĐỘNG SẢN



# Tình hình đầu tư, thực hiện dự án

## Các khoản đầu tư lớn

“

**THÚC ĐẨY TIẾN  
TRÌNH SỐ HÓA LÀ  
MỘT ĐIỂM ĐÁNG  
KỂ TRONG NỖ LỰC  
GIA TĂNG NỘI LỰC  
CỦA IDJ VIỆT NAM**

Trong năm 2023, IDJ Việt Nam tiếp tục tập trung phát triển kinh doanh trong lĩnh vực cốt lõi là bất động sản, ưu tiên các thị trường có cơ hội phát triển, chỉ đầu tư vào các dự án có đầy đủ điều kiện triển khai, tạo dòng tiền nhanh và hiệu quả. Các căn hộ nghỉ dưỡng condotel, shophouse, nhà ở cao tầng cùng các hạng mục được thi công, hoàn thiện chất lượng cao nhất sẽ tiếp tục được IDJ Việt Nam khai thác tại những dự án tiềm năng, và đẩy mạnh chiến lược chào bán sản phẩm nhà ở, khách sạn cao cấp đáp ứng thị hiếu của thị trường.

Đồng thời IDJ Việt Nam cũng đang xây dựng và hoàn thiện hệ sinh thái của mình với việc phát triển thương hiệu khách sạn Mandala Hotel & Spa, theo đó dự án được phát triển song hành để tận dụng tối ưu những lợi thế của IDJ Việt Nam và bổ trợ cho lĩnh vực đầu tư bất động sản, tạo thành hệ sinh thái khép kín. Triển khai nhà thầu cho một số công trình và dự án của CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.

Ban lãnh đạo IDJ Việt Nam đã xây dựng đội ngũ nhân sự sáng tạo bên trong, để tạo ra năng lực triển khai nhanh, mạnh mẽ và luôn đưa ra các sản phẩm đột phá trên thị trường. Bên cạnh đó, IDJ Việt Nam cũng

xây dựng một hệ thống bán hàng chuyên nghiệp, để đưa sản phẩm đến khách hàng một cách nhanh chóng. Trong quá trình phát triển dự án, Công ty tiếp tục định hướng phát triển xanh và tăng giá trị đóng góp cho xã hội từ những tiêu chuẩn của sản phẩm.

Thúc đẩy tiến trình số hóa là một điểm đáng kể trong nỗ lực gia tăng nội lực của IDJ Việt Nam. Công ty đã rất quyết tâm trong việc nâng cao hạ tầng kỹ thuật số và các ứng dụng công nghệ khác. Sự đầu tư này không chỉ giúp gia tăng hiệu quả hoạt động và góp phần nâng cao khả năng kiểm soát nội bộ, hạn chế rủi ro

Ngoài ra công ty đang có chiến lược mở rộng quỹ đất thông qua việc phát triển các dự án mới và các hoạt động mua bán sáp nhập, mở rộng quỹ đất tại các tỉnh Phú Yên, Bình Thuận, Ninh Thuận, Phú Quốc... để chuẩn bị dự án cho tương lai. Để làm hoàn thành các nội dung trên, việc huy động vốn và tăng nguồn vốn chủ sở hữu, sẽ góp phần giúp IDJ Việt Nam đủ điều kiện triển khai các dự án đầu tư tiềm năng sau khi được xem xét, phân tích tính khả thi, lợi nhuận dự án nhằm đem lại hiệu quả sử dụng vốn cao nhất trong việc sử dụng vốn.



# Tình hình tài chính

## Bảng Tình hình tài chính 2022 - 2023

CHỈ TIÊU	31/12/2022	31/12/2023	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	4.729.213.684.821	4.684.043.953.359	-0,96%
Doanh thu thuần	816.873.483.814	862.043.543.600	5,53%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	157.596.636.393	105.942.023.414	-32,78%
Lợi nhuận khác	23.292.622.078	35.528.501.452	52,53%
Lợi nhuận trước thuế	180.889.258.471	141.470.524.866	-21,79%
Lợi nhuận sau thuế	147.512.945.421	109.408.912.172	-25,83%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

## Bảng Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	ĐTV	2022	2023
<b>1. Khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,27	1,27
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn - HTK/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,59	0,59
<b>2. Cơ cấu vốn</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	58,89%	56,16%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	143,23%	128,08%
<b>3. Năng lực hoạt động</b>			
Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/HTK bình quân)	Vòng	0,26	0,18
Vòng quay tổng tài sản (DTT/TTS bình quân)	Vòng	0,42	0,33
<b>4. Khả năng sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (LNST/DTT)	%	18,06%	12,69%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): (LNST/VCSH bình quân)	%	4,65%	2,32%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (LNST/TTS bình quân)	%	8,79%	5,47%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (LN HKD/DTT)	%	19,29%	12,29%

# Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

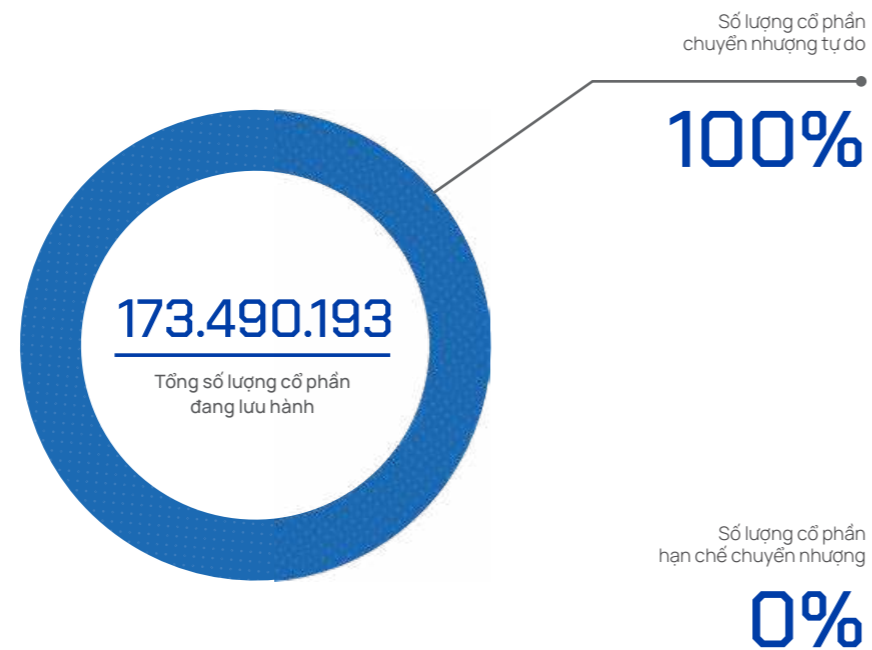
## Thông tin cổ phần

**173.490.193**

Số lượng cổ phần  
chuyển nhượng tự do

**0**

Số lượng cổ phần  
hạn chế chuyển nhượng



## Bảng Cơ cấu cổ đông của Công ty

TT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/cổ đông FDI	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	<b>33,376,647</b>	<b>19.24%</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	0
4	Công đoàn Công ty	0	0.00%	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0.00%	0	0	0
6	Cổ đông khác	<b>140,113,546</b>	<b>80.76%</b>	<b>18,325</b>	<b>20</b>	<b>18,305</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>173,490,193</b>	<b>100%</b>	<b>18,327</b>	<b>22</b>	<b>18,305</b>
<b>Trong nước</b>		<b>172,277,180</b>	<b>99.30%</b>	<b>18,289</b>	<b>19</b>	<b>18,270</b>
<b>Ngoài nước</b>		<b>1,213,013</b>	<b>0.70%</b>	<b>38</b>	<b>3</b>	<b>35</b>

## Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có



## Bảng Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

TT	Vốn điều lệ (tr. đồng)	Giá trị tăng vốn (tr. đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (tr. đồng)	Hình thức phát hành
Thành lập Công ty: 15/3/2007	149.6	-	149.6	
		74.8	326	Chia cổ tức bằng cổ phiếu
Tăng vốn lần thứ 1: 30/01/2010	149.6	79.8		Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
		21.8		Phát hành cổ phiếu cho đối tác và CBCNV
Tăng vốn lần thứ 2: 26/02/2021	326	326	652	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
Tăng vốn lần thứ 3: 24/03/2021	652	16.3	668.3	Phát hành cổ phiếu cho người lao động trong Công ty
Tăng vốn lần thứ 4: 04/06/2021	668.3	66.829,76	735.129,76	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2020
Tăng vốn lần thứ 5: 04/03/2022	735.129,76	735.129,76	1.470.259,52	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
Tăng vốn lần thứ 6: 06/07/2022	1.470.259,52	191.129,51	1.661.389,03	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021
Tăng vốn lần thứ 7: 10/08/2022	1.661.389,03	73.512,9	1.734.901,93	Phát hành cổ phiếu ESOP





# Báo cáo của Ban Kiểm soát

## Hoạt động của BKS năm 2023

Trong năm 2023, Ban kiểm soát đã thực hiện 03 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, quy chế Ban kiểm soát, giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nội dung công việc sau:

- Các hoạt động của Hội đồng quản trị bám sát quy định của Điều lệ Công ty. Các cuộc họp được tổ chức thường xuyên, các ý kiến đưa ra được trao đổi trên tinh thần dân chủ. Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2023 đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ, công bố thông tin của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);
- Thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2023 theo đúng tờ trình Đại hội đồng cổ đông.
- Kiểm tra thông tin liên quan đến dòng tiền, các hợp đồng quan trọng của Công ty; Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty

- Kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong tổ chức công tác kế toán, xem xét báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm 2023;
- Đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023 là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
- Báo cáo tài chính năm 2023 đã được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.
- Số liệu trong Báo cáo tài chính năm 2023 đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.
- Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập đầy đủ, kịp thời các thông tin về tình hình tài chính được công bố và thuyết minh một cách rõ ràng, đáp ứng các quy định liên quan và nhu cầu của nhà đầu tư.
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn;
- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán; luân chuyển chứng từ kế toán.



## Bảng các cuộc họp của BKS trong năm 2023

TT	Số VB	Nội dung họp
1	Số 01/IDJ Việt Nam/BB-BKS ngày 06/04/2023	Tổng kết hoạt động 3 tháng năm 2023
2	Số 02/IDJ Việt Nam/BB-BKS ngày 09/10/2023	Tổng kết hoạt động 9 tháng năm 2023
3	Số 03/IDJ Việt Nam/BB-BKS ngày 31/12/2023	Tổng kết hoạt động năm 2023

## Kết quả kiểm tra & đánh giá một số hoạt động chính

### Về tình hình hoạt động tài chính

"Căn cứ số liệu báo cáo tài chính năm 2023, Ban Kiểm soát thực hiện kiểm tra số liệu và chứng từ liên quan, Ban Kiểm soát ghi nhận số liệu báo cáo đã phản ánh trung thực, chính xác tình hình tài chính, lưu chuyển tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Trong công tác tài chính kế toán, hệ thống sổ sách biểu mẫu tương đối rõ ràng, hạch toán đúng chế độ kế toán.

Công tác kiểm kê định kỳ tài sản của Công ty không thiếu hụt, mất mát, số lượng đúng với báo cáo sổ sách.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2023 đến 31/12/2023, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

### Báo cáo đánh giá về giao dịch nội bộ

Các giao dịch với người nội bộ tuân thủ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, điều lệ Công ty, tuân thủ theo quy định về công bố thông tin theo quy định của Luật và các nghị định, thông tư có liên quan

## Về công tác điều hành của HĐQT & Ban Giám Đốc

### Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc

"Trong năm 2023, thông qua hoạt động giám sát của mình, Ban kiểm soát cho rằng Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã nỗ lực thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, các hoạt động của Công ty đã diễn ra theo đúng chủ trương, trên nguyên tắc an toàn vốn và tuân thủ Pháp luật hiện hành, Điều lệ công ty, Nghị quyết Đại hội Cổ đông và Hội đồng Quản trị.

HĐQT trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi phân tích, đi đến thống nhất giữa các thành viên. HĐQT Công ty đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban Công ty về việc thực hiện hoạt động kinh doanh năm 2023 của Công ty. Các Nghị quyết chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước, chỉ đạo trong hoạt động đầu tư đúng hướng nhằm thực hiện mọi chủ trương nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, đảm bảo tuân thủ Điều lệ, Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán. HĐQT phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực

tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của Công ty trước các diễn biến phức tạp thị trường cũng như kịp thời theo sát, tìm hướng đi mới trong đầu tư, phát triển doanh nghiệp.

Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2023 Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội đồng Quản trị để từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào. Thực hiện nhiệm vụ kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành, quản lý Ban Tổng Giám đốc, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tinh trung thực và cẩn trọng trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Công ty, xem xét các kế hoạch, báo cáo về tình hình kinh doanh của Công ty và các phương án phát triển, các quy định về quản lý các quỹ tài chính tập trung, các quy chế về quản lý lao động, chế độ tiền lương, thưởng, các chế độ liên quan đến Công ty và tập thể người lao động;



## Về tình hình hoạt động của công ty

TT	BCTC Công ty mẹ	BCTC Hợp nhất
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	862.043.543.600	862.043.543.600
Giá vốn hàng bán	578.888.003.072	578.888.003.072
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	283.155.540.528	283.155.540.528
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	105.970.335.117	105.942.023.414
Lợi nhuận khác	35.526.683.002	35.528.501.452
Lợi nhuận trước thuế	141.497.018.119	141.470.524.866
Lợi nhuận sau thuế	112.985.554.671	109.408.912.172
Tổng tài sản	4.785.675.452.240	4.684.043.953.359
Tài sản ngắn hạn	3.175.220.322.588	3.235.200.595.454
Tài sản dài hạn	1.610.455.129.652	1.448.843.357.905
Tổng nợ phải trả	2.758.530.921.117	2.630.325.870.524
Vốn chủ sở hữu	2.027.144.531.123	2.053.718.082.835

## Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, TGD và các cổ đông

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS với HĐQT, Ban điều hành và các cổ đông được đánh giá là hiệu quả, đảm bảo tính độc lập và thường xuyên liên tục. Đặc biệt trên các hoạt động như:

- Định kỳ hàng tháng, quý, Ban kiểm soát làm việc chính thức với các bộ phận liên quan của Công ty, báo cáo trước Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công ty và yêu cầu các phòng chức năng chuẩn bị số liệu, hồ sơ trước ít nhất 1 tuần. Nếu có dấu hiệu vi phạm chế độ và điều lệ công ty thì ban kiểm soát sẽ tiến hành làm việc kịp thời để có báo cáo Đại hội cổ đông.
- BKS được cung cấp các tài liệu, thông tin về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty đầy đủ, kịp thời theo đúng quy định.
- BKS thường xuyên trao đổi với các thành viên HĐQT, thành viên Ban điều hành các vấn đề liên quan đến quản trị, điều hành, tham gia các cuộc họp của Hội đồng quản trị.
- BKS đã cập nhật thường xuyên tình hình biến động trong danh sách các cổ đông lớn.
- Các khuyến nghị của BKS gửi tới HĐQT, Ban điều hành đều được nghiêm túc xem xét thực hiện và phản hồi kịp thời.



# Báo cáo của Ban Giám đốc

## Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Trong thời điểm toàn thị trường gặp khó khi hàng loạt chính sách về vốn, từ tín dụng đến trái phiếu, bị thắt chặt, IDJ Việt Nam là một trong số ít doanh nghiệp bất động sản vẫn duy trì được đà tăng trưởng tốt, các dự án của công ty vẫn liên tục được triển khai, đáp ứng được cả yêu cầu về tiến độ và chất lượng. Hàng loạt dự án trọng điểm của APEC đã cán đích: dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn với tổng doanh thu 2.000 tỷ đồng, dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né với tổng doanh thu 3.500 tỷ đồng, dự án APEC Mandala Wyndham Hải Dương với tổng doanh thu 230 tỷ... Những con số trên là những tín hiệu vui mừng về sự phục hồi, phản ánh nỗ lực của APEC trong một năm đầy thách thức.

Với phương châm cam kết mang đến cho khách hàng các sản phẩm chất lượng, Công ty lựa chọn các đối tác thiết kế, nhà thầu tư vấn giám sát dự án, nhà thầu thi

công hay đơn vị vận hành. Có thể kể đến các đơn vị thiết kế hàng đầu như Kume, Zoo, Kaze, HBA... các nhà thầu như Ricons, Vinaconex, Delta; ... sản phẩm của IDJ Việt Nam khi bàn giao đến khách hàng nhận được nhiều sự khen ngợi cũng như công nhận của ban lãnh đạo tỉnh, địa phương.

IDJ Việt Nam đã ghi kết quả kinh doanh trên BCTC hợp nhất năm 2023 với doanh thu đạt 862 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 141 tỷ đồng. Kết quả kinh doanh tích cực là minh chứng cho chiến lược hoạt động kinh doanh của công ty trong thời điểm thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn, thách thức. Phần lớn tỉ trọng doanh thu ghi nhận từ việc bàn giao sản phẩm thuộc dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né và từ việc lắp đặt nội thất cho các dự án của công ty.

## Các dự án công ty đã và đang thực hiện

TT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án	Thời gian triển khai
<b>I Nhà phát triển Bất động sản</b>					
1	Apec Diamond Park Lạng Sơn - Giai đoạn 2	TP. Lạng Sơn - Lạng Sơn	Đất ở thấp tầng, Chung cư cao tầng	Quy mô: 4 tòa nhà hỗn hợp cao tầng	2022 - 2024
2	Apec Mandala Grand Phú Yên	TP. Tuy Hòa - Phú Yên	Tổ hợp căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô: 4.514 m2 gồm tổ hợp căn hộ dịch vụ, Shop thương mại 29 tầng	2022 - 2024
3	Cụm CN Nam Hồng - Hồng Phong	Huyện Nam Sách, Hải Dương	Cụm công nghiệp	Quy mô: 50ha	2022 - 2024
4	Apec Infinity Tower Thái Nguyên	TP. Thái Nguyên - Thái Nguyên	Tòa nhà hỗn hợp	Quy mô: 5.313,8 m2, Gồm 1 tòa nhà hỗn hợp 28 tầng	2022 - 2024
5	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	TP. Phan Rang - Ninh Thuận	Đất ở thấp tầng, Chung cư cao tầng	Quy mô dự án: 2,2ha. Gồm 3 tòa nhà cao từ 39 tầng đến 45 tầng	2022 - 2024

TT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án	Thời gian triển khai
<b>II Tổng thầu dự án</b>					
1 Đã hoàn thành và bàn giao chủ đầu tư					
	Apec Royal Park Bắc Ninh	TP Bắc Ninh - Bắc Ninh	Tổ hợp Chung cư cao tầng và căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô: gồm 2 tòa nhà 18 tầng và Tòa 6 tầng	
	Apec Aqua Park Bắc Giang	TP Bắc Giang - Bắc Giang	Chung cư cao tầng	Quy mô: tòa nhà 29 tầng, tổng diện tích xây dựng 111.763 m2	
	Apec Mandala Wynham Phú Yên	TP. Tuy Hòa - Phú Yên	Đất ở thấp tầng, Căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô: 72 căn shophouse, 956 căn condotel và 4 tầng TTTM	
2 Đang triển khai hoàn thiện					
	Apec Royal Park Huế	An Vân Dương - TP Huế	Khu đô thị mới với tổ hợp tòa chung cư, biệt thự vườn, các tổ hợp tiện ích tổng khu	Quy mô: 1.000 căn nhà đủ loại: nhà phố thương mại, nhà phố liền kề, biệt thự; 10 tòa chung cư (với khoảng 3.000 căn hộ); 04 khu tổ hợp dịch vụ; 02 tòa trung tâm thương mại hỗn hợp	
	KCN nhỏ và vừa APEC Đa Hội	Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Khu công nghiệp kết hợp làng nghề mới	Quy mô: 34,5 ha	
3 Chuẩn bị thực hiện					
	Apec Golden Palace Lạng Sơn	TP. Lạng Sơn - Lạng Sơn	Căn hộ, khách sạn, shophouse	Quy mô: 29 tầng + 2 hầm, 594 căn hộ, tổng diện tích xây dựng: 70.166 m2	
<b>III Cho thuê kinh doanh TTTM</b>					
1	TTTM Grand Plaza, Charmvit Tower	Trần Duy Hưng - Hà Nội	Tổ hợp văn phòng, trung tâm thương mại	Quy mô: 15.000 m2 sàn	
<b>IV Nông nghiệp xanh</b>					
1	Trang trại nông nghiệp hữu cơ	Đông Anh - Hà Nội			
2	Trang trại nông nghiệp hữu cơ kết hợp công nghệ cao	Đa Hội - Bắc Ninh			

# Báo cáo của Ban Giám đốc

## Tình hình tài chính

### Bảng tài sản cố định hợp nhất

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>9.821.873.718</b>	<b>5.132.410.093</b>	<b>52,25%</b>
Nhà cửa, vật liệu kiến trúc	8.168.432.201	4.736.044.484	57,98%
Máy móc và thiết bị	159.635.920	72.279.586	45,28%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	51.146.018	24.341.729	47,59%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.442.659.579	299.744.294	20,78%
<b>2. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>30.093.389.807</b>	<b>28.360.725.899</b>	<b>94,24%</b>
Quyền sử dụng đất	30.035.969.807	28.360.725.899	94,42%
Chương trình phần mềm máy tính	57.420.000	-	
<b>3. Tài sản cố định</b>	<b>39.915.263.525</b>	<b>33.493.135.992</b>	<b>83,91%</b>

### Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCN/NG
Trung tâm thương mại Grand Plaza	75.656.955.545	54.169.121.485	71,60%
Hầm để xe TTTM Grand Plaza	28.272.870.000	20.194.441.483	71,43%
Hệ thống kiến trúc văn phòng	42.801.988.650	30.628.938.383	71,56%
<b>Cộng</b>	<b>146.731.814.195</b>	<b>104.992.501.351</b>	<b>71,55%</b>

## Tình hình nợ phải trả

Năm 2022 - 2023, Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn lãi và gốc các khoản nợ đến hạn, đảm bảo khả năng thanh toán cũng như dòng vốn của Doanh nghiệp.

### Bất động sản đầu tư cho thuê

TT	Chỉ tiêu	31/12/2022	31/12/2023
1	Nợ phải thu	2.110.303.501.546	2.130.398.235.552
2	Nợ phải trả	2.784.904.514.158	2.630.325.870.524

## Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, IDJ Việt Nam luôn thể hiện sự cam kết là chủ đầu tư có trách nhiệm, luôn gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng. Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà IDJ Việt Nam đặt chân đến đều có chung một định hướng: không làm các sản phẩm công nghiệp rập khuôn mà luôn đổi mới sáng tạo, tạo ra các sản phẩm có concept độc đáo, công trình mang tính biểu tượng, vừa phù hợp với xu hướng thị trường, với túi tiền đầu tư của khách hàng, vừa tôn vinh nét đẹp văn hóa địa phương. Các dự án được phát triển chuyên nghiệp với sự tham gia của các kiến trúc sư xuất sắc, các nhà thầu thi công tên tuổi hàng đầu và các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, hướng đến tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa

dạng với đầy đủ các dịch vụ tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương.

Kiên định với tầm nhìn và chiến lược dài hạn đã đặt ra, IDJ Việt Nam ngày càng khẳng định vị thế thương hiệu Việt uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển BĐS nghỉ dưỡng tại Việt Nam, góp phần thúc đẩy du lịch Việt vươn xa toàn cầu. Thương hiệu IDJ Việt Nam được cổ đông và nhà đầu tư đánh giá cao về tính bền vững trong quản trị, đột phá trong kinh doanh, liên tục đưa ra thị trường nhiều sản phẩm vượt trội đáp ứng được thị hiếu và các yêu cầu ngày càng cao của khách hàng.

## Kế hoạch phát triển trong tương lai

### Bất động sản

Bằng sự đổi mới sáng tạo, các công trình của Apec Group đã và đang được đánh giá là những công trình mang tính biểu tượng và nghệ thuật, tôn tạo giá trị bản sắc, kiến trúc văn hoá và niềm tự hào Việt Nam, phù hợp với mỗi vùng miền mà doanh nghiệp này đầu tư. Các sản phẩm của APEC đảm bảo tiêu chí 5 sao nhưng giá thành hợp lý với chế độ thanh toán linh hoạt cho các nhà đầu tư. Do đó, hầu như các sản phẩm của Apec khi tung ra đều đảm bảo sự hấp thụ tốt, hứa hẹn trở thành điểm hút về du lịch, phát triển thương mại - dịch vụ khi dự án đi vào hoạt động.

Chiến lược giai đoạn 2023 – 2024 của IDJ Việt Nam sẽ tập trung lấy sự ổn trọng, chậm mà chắc làm trọng tâm. IDJ Việt Nam không phát triển thêm nhiều dự án mới mà sẽ tập trung vào phát triển, hoàn thiện và vận hành tốt các dự án đang có.

IDJ Việt Nam cũng chú trọng tạo hệ sinh thái khép kín cho BĐS nghỉ dưỡng, chủ động mọi khâu từ thiết kế, xây dựng, marketing, bán hàng đến vận hành, đảm bảo nguồn khách hàng ổn định, gia tăng giá trị của bất động sản các nhà đầu tư.

Đặc biệt, IDJ Việt Nam tập trung nâng cao năng lực tài chính từ nhiều nguồn vốn khác nhau để đảm bảo sức khỏe tài chính của Công ty như nguồn vốn từ cổ đông, nguồn vốn của chủ sở hữu, nguồn vốn từ khách hàng, nguồn vốn từ Ngân hàng, nguồn vốn từ việc phát hành trái phiếu. Trong đó, vốn ngân hàng và vốn từ trái phiếu chiếm tỉ trọng rất thấp. Điều này đã giúp IDJ Việt Nam giảm thiểu được tác động của suy thoái kinh tế và là tiền đề để IDJ Việt Nam có thể phát triển ổn định, đáp ứng được việc triển khai các dự án quy mô lớn

### Du lịch khách sạn

Với sứ mệnh kiên định đưa du lịch Việt Nam lên một tầm cao mới, IDJ tiếp tục phát triển các các dự án, các dòng thương hiệu BĐS nghỉ dưỡng trên khắp cả nước. Mục tiêu tung ra thị trường 10.000 phòng khách sạn đến năm 2025. Kết hợp với nền tảng nông nghiệp hữu cơ, IDJ định hướng phát triển một nền du lịch “thuận tự nhiên”, trong đó sức khỏe, tinh thần của khách hàng được ưu tiên hàng đầu cùng với việc bảo vệ môi trường và sự sống trong thiên nhiên. Ngoài

ra, IDJ sẽ phối hợp với từng địa phương để đưa việc bảo tồn văn hóa, truyền thống bản địa trở thành cốt lõi của du lịch. Ngoài các dự án do chính IDJ đầu tư và phát triển, để đạt được mức tăng trưởng và tạo ảnh hưởng đột phá, IDJ còn xây dựng và phát triển nền tảng công nghệ và hệ thống nhượng quyền thương hiệu quản lý và vận hành khách sạn với trọng tâm là dòng thương hiệu Mandala.

### Nông nghiệp hữu cơ

IDJ dự kiến sẽ áp dụng mô hình kinh tế chia sẻ vào nông nghiệp hữu cơ, mục tiêu của trong năm 2024 là tiếp tục phát triển diện tích đất trồng nông nghiệp hữu cơ để cung ứng nguồn rau sạch với giá hợp lý cho người dân. IDJ cũng sẽ tích hợp hệ thống nông nghiệp hữu cơ vào hệ sinh thái du lịch hữu cơ – khách sạn hữu cơ – tiêu dùng

hữu cơ – giáo dục hữu cơ. Để có thể phát triển và tạo giá trị mạnh mẽ, IDJ xác định sứ mệnh trở thành “platform” (nền tảng) để mọi người cùng tham gia phát triển nông nghiệp hữu cơ, xã hội hóa hệ thống sản xuất và phân phối thực phẩm hữu cơ, đưa nguồn sản phẩm chất lượng phổ biến rộng rãi đến với toàn xã hội.

### Trung tâm đổi mới sáng tạo

Trung tâm đổi mới sáng tạo là trải nghiệm đỉnh cao cho khách hàng của mình, IDJ sẽ xây dựng Grand Plaza trở thành một trung tâm nghiên cứu, sáng tạo và trải nghiệm sản phẩm và dịch vụ để áp dụng vào các dự án. Với mong muốn trao cho khách hàng không chỉ là dịch vụ hay sản phẩm mà là trao đi triết lý sống hạnh phúc, phong cách sống vị nhân sinh,

thông qua các trải nghiệm và xúc cảm của tất cả các giác quan (ăn uống, đọc, học, thưởng thức nghệ thuật, ...). Tại đây, IDJ sẽ tạo ra những cộng đồng chia sẻ sở thích, phong cách sống: cộng đồng những người đam mê nghệ thuật, cộng đồng người ăn chay, cộng đồng gluten-free, cộng đồng người mê sách, cộng đồng người sống tử tế,



# CHƯƠNG 4

## Báo cáo của Hội đồng quản trị

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2023	76
Đánh giá hoạt động của HĐQT	77
Đánh giá hoạt động của Ban Giám Đốc	79
Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông	84
Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT	84

## Đánh giá hoạt động của công ty năm 2023

Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam là cơ quan quản lý, chịu trách nhiệm chỉ đạo, xây dựng chiến lược và thực hiện các quyền, nghĩa vụ thuộc thẩm quyền và triển khai các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo đúng quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị công ty và pháp luật hiện hành. Hội đồng quản trị luôn tăng cường quản trị rủi ro, đề ra kế hoạch kinh doanh bám sát chặt chẽ với tình hình thực tế thị trường nhằm kịp thời đưa ra các điều chỉnh phù hợp cho hoạt động của IDJ Việt Nam. Nhờ đó, hoạt động kinh doanh của IDJ Việt Nam phát triển bình ổn, đạt được các mục tiêu tăng trưởng trọng yếu như đã đặt ra tại kỳ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.



## Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

### Tổng kết các cuộc họp, các nghị quyết đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị

Trong năm 2023, toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực:

- Hội đồng quản trị tổ chức họp định kỳ các quý theo quy định. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty. Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban TGD. Các dự án, chiến lược đầu tư mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở và phản biện trong các cuộc họp.
- HĐQT cũng đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- Duy trì điều hành, giám sát theo quy chế quản trị, không ngừng khắc phục những điểm yếu kém trong quy trình làm việc. HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động Công ty.

Ngày tháng	Số NQ/QĐ	Nội dung
02/02/2023	02/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, giao dịch giữa Công ty với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ
20/03/2023	04/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc triệu tập họp ĐHĐCĐ thường niên 2023
06/06/2023	08/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, giao dịch giữa Công ty với người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ
09/06/2023	10/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT vay vốn, bảo lãnh, thế chấp cầm cố TS Ngân hàng
29/06/2023	12/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc bầu chủ tịch HĐQT ông Vũ Trọng Quân.
17/07/2023	17/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT để nghị cấp tín dụng ngân hàng OCB
05/10/2023	20/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về ký kết các HĐ kinh tế
16/11/2023	23/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về cho Công ty Tập đoàn Apec vay tiền
23/11/2023	26/2023/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về thông quan miễn nhiệm chức Quyền TGD Nguyễn Quang Huy



## Hoạt động quản trị

Đối với hoạt động quản trị Công ty, HĐQT chỉ đạo tiếp tục triển khai rà soát các văn bản liên quan đến hoạt động quy chế quản trị, đảm bảo hoạt động quản trị luôn tuân thủ đúng các quy định pháp luật, gắn liền với mục tiêu phát triển bền vững như quản lý rủi ro hiệu quả, bảo đảm quyền lợi của Cổ đông trên cơ sở công bằng, hài hòa lợi ích của Cổ đông, Công ty và các bên liên quan. Tại ĐHCĐ thường niên năm 2023, HĐQT

đã thực hiện bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị độc lập nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về quản trị công ty với công ty niêm yết theo quy định tại khoản 4 Điều 276 Nghị định 155/2020/NĐ-CP, theo đó, đảm bảo thành viên HĐQT độc lập đáp ứng các yêu cầu trong việc, thực hiện tốt năng lực và vai trò của mình trong việc giám sát các hoạt động của các thành viên HĐQT

## Hiệu quả hoạt động

Trong năm 2023, HĐQT đã tiến hành 14 cuộc họp với sự tham gia của các thành viên HĐQT, kịp thời đưa ra các quyết định đúng đắn, giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của IDJ Việt Nam thuộc phạm vi, thẩm quyền quyết định của HĐQT theo quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Quy chế quản trị.

## Kế hoạch hoạt động

Năm 2024, Hội đồng quản trị đặt chiến lược phát triển dài hạn, tiếp tục hợp tác cùng các Công ty thành viên thuộc hệ sinh thái Apec Group cùng nhiều đối tác trong và ngoài nước, tiếp tục đưa ra thị trường các sản phẩm vượt trội, đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao của Khách hàng. Tập đoàn tập trung cải tiến và cập nhật xu hướng quản trị trong kỷ nguyên số 4.0, dự kiến ra mắt ứng dụng thương mại điện tử cho toàn bộ hệ sinh thái sản phẩm và dịch vụ đem đến những trải nghiệm tốt nhất khách hàng, đồng thời đem lại lợi ích cao nhất tới cổ đông Công ty.

Ngoài ra, với sứ mệnh kiến định đưa du lịch Việt Nam lên một tầm cao mới, IDJ tiếp tục phát triển các dự án, các dòng thương hiệu BĐS nghỉ dưỡng trên khắp cả nước. Mục tiêu tung ra thị trường 10.000 phòng khách sạn đến năm 2025. Kết hợp với nền

tầng nông nghiệp hữu cơ, IDJ định hướng phát triển một nền du lịch "thuận tự nhiên", trong đó sức khỏe, tinh thần của khách hàng được ưu tiên hàng đầu cùng với việc bảo vệ môi trường và sự sống trong thiên nhiên. Ngoài ra, IDJ sẽ phối hợp với từng địa phương để đưa việc bảo tồn văn hóa, truyền thống bản địa trở thành cốt lõi của du lịch. Ngoài các dự án do chính IDJ đầu tư và phát triển, để đạt được mức tăng trưởng và tạo ảnh hưởng đột phá, IDJ còn xây dựng và phát triển nền tảng công nghệ và hệ thống nhượng quyền thương hiệu quản lý và vận hành khách sạn với trọng tâm là dòng thương hiệu Mandala.

# Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc

Năm 2023, thị trường BĐS chịu nhiều ảnh hưởng bất lợi đến từ nền kinh tế vĩ mô như nguồn huy động vốn, lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ và thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án.... Việc siết chặt các kênh huy động vốn như trái phiếu, tín dụng sẽ có những tác động ngắn hạn nhất định đến nhiều ngành nghề kinh doanh, sản xuất và dịch vụ trong nước, trong đó có bất động sản. Bên cạnh vấn đề về nguồn vốn, các doanh nghiệp bất động sản còn phải đối mặt với nhiều trở ngại cả về khách quan lẫn chủ quan. Cụ thể như lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ và chi phí xây dựng. Cùng với đó, nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn kéo dài trong việc triển khai thực hiện dự án do có vướng mắc về thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án, đặc biệt là việc chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục giao đất, tính tiền sử dụng đất. Đây được xem là một trong những vướng mắc lớn nhất của thị trường đã tồn tại suốt nhiều năm qua mà chưa thể tháo gỡ.

Tuy vậy, đây cũng là điều kiện để IDJ Việt Nam có thể xem xét, đánh giá hiện trạng phát triển, đưa ra những cải thiện nhằm củng cố và xây dựng thị trường bền vững. Ban lãnh đạo IDJ Việt Nam nhận định sự

cấp thiết trong việc linh hoạt và chủ động trong việc tìm kiếm nguồn vốn thay thế. Với những quỹ đất sạch, cách làm việc minh bạch và năng lực sẵn có của chủ đầu tư, không khó để IDJ Việt Nam có thể tiếp tục là một trong những thương hiệu vẫn giữ được "sức nóng" với các sản phẩm BĐS đáp ứng xu hướng đầu tư:

- Trong năm 2023, IDJ Việt Nam đã hoàn thiện dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né, tiến hành bàn giao căn hộ cho Nhà đầu tư. Nhờ đảm bảo tiến độ thi công mà dự án đã được bàn giao theo đúng tiến độ. Dự kiến trong năm 2024, IDJ Việt Nam triển khai cung ứng dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng tại đây. Với tiềm năng du lịch tại Mũi Né, dự án được kỳ vọng sẽ trở thành điểm đến lý tưởng cho tất cả du khách trong và ngoài nước khi đến với Mũi Né.
- IDJ Việt Nam tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý của các dự án: Apec Mandala Grand Phú Yên, Apec Infinity Tower Thái Nguyên và Apec Dubai Tower Ninh Thuận nhằm đủ điều kiện triển khai xây dựng dự án trong năm 2024.



## APEC Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 1

Năm 2019 – 2021, Apec Diamond Park Lạng Sơn đã hoàn thiện xong 100% hạ tầng Giai đoạn 1 dự án, với việc triển khai bán và thi công đồng loạt 229 căn shophouse. Doanh thu ghi nhận tại dự án Lạng Sơn là 1.200 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế ghi nhận từ dự án là 302 tỷ đồng.



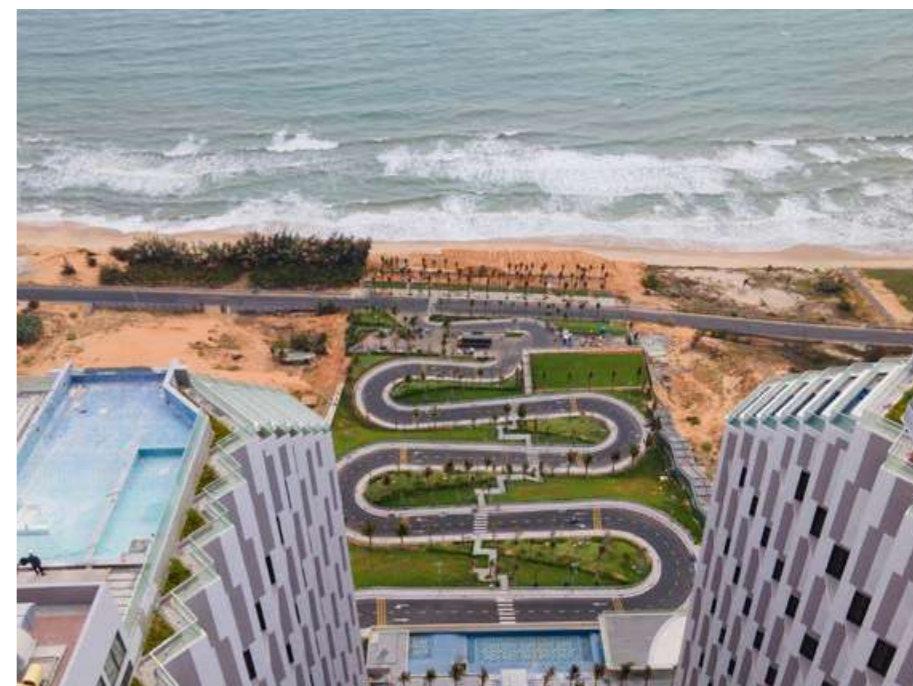
## APEC Mandala Wyndham Hải Dương

Dự án trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê APEC Mandala Wyndham Hải Dương với quy mô 182 căn hộ và 122 shop thương mại, giá bán định vị ở mức 20 - 39 triệu/m<sup>2</sup> cho sản phẩm căn hộ, 33 - 54 triệu/m<sup>2</sup> cho sản phẩm shop thương mại. Dự án đã bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Trong năm 2021, doanh thu ghi nhận tại dự án này là 233,6 tỷ đồng. Tổng doanh thu dự kiến ghi nhận của dự án là 334 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 52 tỷ đồng.



## APEC Mandala Wyndham Mũi Né

Trong năm 2023, dự án đã hoàn thành nghiệm thu Phòng cháy chữa cháy. Dự án đã và đang bàn giao sản phẩm cho khách hàng



## APEC Mandala Grand Phú Yên

Trong năm 2023, dự án đã hoàn thành thủ tục xin ý kiến phòng cháy chữa cháy cho thiết kế cơ sở. Mục tiêu năm 2024 sẽ xin phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và hoàn thành công tác cấp phép xây dựng cho dự án



## APEC Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 2

Tính đến hết tháng Quý III/2022, IDJ Việt Nam đã đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật như đường giao thông nội bộ, hệ thống thoát nước, hệ thống chiếu sáng, cây xanh, ... tại Khu đô thị thương mại, căn hộ và shophouse Diamond Park. Hiện nay, IDJ Việt Nam đang tiếp tục triển khai hồ sơ pháp lý dự án phần cao tầng trình UBND tỉnh phê duyệt."



## Cụm công nghiệp Nam Hồng – Hồng Phong

Công ty IDJ Việt Nam đang thực hiện thủ tục điều chỉnh Quy hoạch trình UBND tỉnh Hải Dương. Sau khi được chấp thuận chủ trương, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng (GPMB)



## Apec Dubai Tower Ninh Thuận

Đang trong quá trình hoàn thành GPMB, các thủ tục pháp lý liên quan



## Apec Infinity Tower Thái Nguyên

Đang trong quá trình hoàn thành GPMB, các thủ tục pháp lý liên quan



## Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với HĐQT, Tổng giám đốc và các cổ đông

Sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông là rất quan trọng trong việc quản trị và điều hành doanh nghiệp.

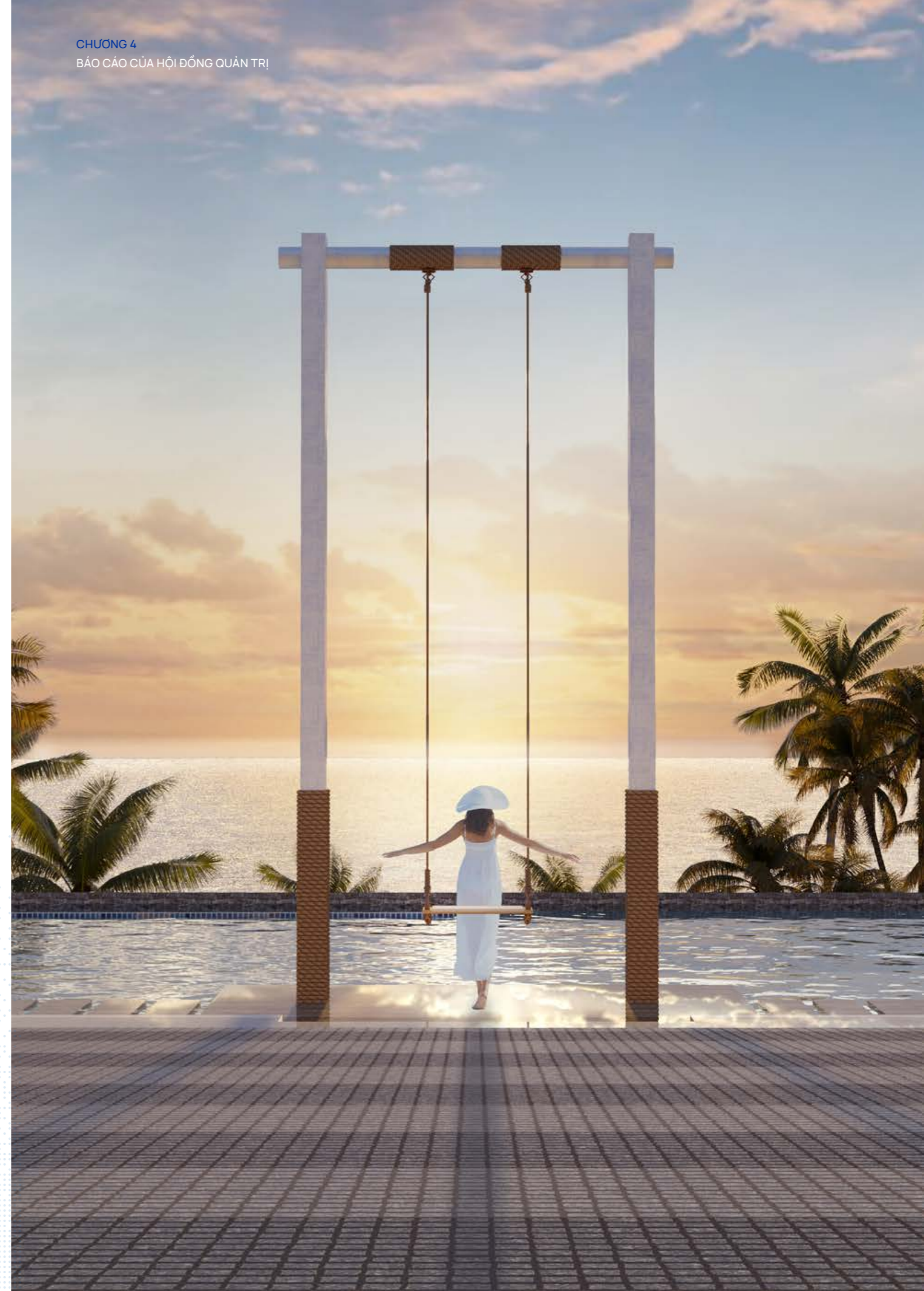
Ban kiểm soát luôn đảm bảo sự tuân thủ của các hoạt động của công ty với các quy định pháp luật và các quy định của công ty. Việc đưa ra các quyết định quan

trọng luôn được thảo luận và thông qua bởi các bên liên quan. Sự giao tiếp trực tiếp giữa các bên sẽ giúp đảm bảo rằng quyết định được đưa ra đúng mục đích, rõ ràng và phù hợp với định hướng của công ty, giúp công ty có thể đạt được sự phát triển bền vững và tăng trưởng hiệu quả.

## Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Trong năm tài chính 2023, HĐQT có 5 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập. Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ, tích cực vào cuộc họp của HĐQT qua đó đưa ra các ý kiến nhằm đi đến thống nhất các quyết định phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư của Công ty và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực.

Về tổng thể, thành viên HĐQT độc lập đánh giá HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình trong việc triển khai các kế hoạch, chủ trương, định hướng chiến lược do ĐHCĐ đưa ra. HĐQT đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty, triệu tập cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm kịp thời chỉ đạo, ban hành các quyết định phù hợp với tình hình thực tế. Bên cạnh đó, HĐQT cũng luôn phối hợp chặt chẽ với Ban lãnh đạo tìm kiếm những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong sản xuất kinh doanh và hoạt động đầu tư năm 2023."





# CHƯƠNG 5

## Báo cáo phát triển bền vững

Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững	88
Văn hóa công ty	94
Trách nhiệm xã hội	98
Bảo vệ môi trường	102

# Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững

## Định hướng năm 2023

Là doanh nghiệp phát triển bất động sản với nhiều dự án đang và sẽ phát triển, IDJ Việt Nam nhận thấy rõ khả năng tác động rất lớn trong hoạt động của Công ty đến môi trường tự nhiên - xã hội và đời sống của cộng đồng theo cả hướng tích cực lẫn tiêu cực.



IDJ Việt Nam xác định sứ mệnh của mình là đem lại những giá trị lành mạnh cho xã hội, cho cộng đồng, doanh nghiệp ấy có thể tạo nên một cuộc sống tốt đẹp hơn, một diện mạo mới cho chính nơi mình phát triển dự án. Do đó, phát triển bền vững là nội dung trọng tâm trong chiến lược phát triển kinh doanh của IDJ Việt Nam. IDJ Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế vững chắc trong dài hạn, kết hợp với thực hiện các mục tiêu xã hội và môi trường, đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên liên quan. Báo cáo phát triển bền vững năm 2023 của IDJ Việt Nam được xây dựng phù hợp theo

Bộ tiêu chuẩn GRI (GRI standards) của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu (Global Reporting Initiative) là bộ chuẩn mực mới nhất về báo cáo phát triển bền vững và được công nhận rộng rãi. Việc áp dụng bộ tiêu chuẩn này trong báo cáo phát triển bền vững của IDJ Việt Nam thể hiện sự cam kết về tính trung thực, minh bạch và trách nhiệm giải trình với các bên liên quan về kết quả hoạt động trên các lĩnh vực trọng yếu. Số liệu tài chính của IDJ Việt Nam được công bố trong báo cáo phát triển bền vững được kiểm toán theo chuẩn mực tài chính Việt Nam và quốc tế.

## Đối với xã hội

### Dự án với mô hình phụng sự, đóng góp xây dựng cộng đồng, xã hội

Các mô hình kinh doanh của IDJ được chuyển dịch từ hướng thu lợi nhuận ngay sang hướng đồng hành cùng khách hàng và nhận lợi nhuận từ việc vận hành thật tốt tài sản phẩm khách hàng cũng như của IDJ. Thông qua các thiết kế khác biệt, luôn tôn trọng và tôn vinh bản sắc văn hóa địa phương, các công trình của IDJ đã nhận được những lời khen ngợi về sự khác biệt và

chỉn chu trong từng chi tiết. Bằng tình yêu văn hóa, yêu truyền thống và nguồn gốc, IDJ đang và sẽ triển khai các dự án ý nghĩa hơn nữa như kiến tạo sân chơi cho trẻ em, dự án chăm sóc sức khỏe người Việt bằng các khoáng chất tự nhiên và công nghệ hiện đại nhất, mang tinh hoa của Việt Nam đến gần hơn với bạn bè thế giới.

### Mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội

Với chiến lược phát triển bền vững hướng tới đem lại lợi ích lâu bền cho khách hàng, cổ đông, người lao động và cộng đồng, IDJ Việt Nam luôn nỗ lực xây dựng vị thế kinh doanh vững chắc, trong đó "Hiệu quả hoạt động kinh tế" vừa là thước đo đánh giá vừa đóng vai trò quan trọng trong việc hình

thành nên vị thế kinh doanh đó. Do đó, đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh tế được xác định là mục tiêu trọng yếu, là điểm tựa quan trọng để IDJ Việt Nam hiện thực hóa cam kết với các bên liên quan.



## Đối với người lao động

### Chế độ lương và phúc lợi gắn kết người lao động

Từ nhiều năm nay, IDJ luôn trân trọng những đóng góp và cống hiến của đội ngũ cán bộ cho thành công chung của Doanh nghiệp, bởi lẽ chúng tôi hiểu rằng đội ngũ nhân lực với sự quyết tâm và đồng lòng vì mục tiêu chung là yếu tố then chốt cho sự phát triển và thành công lâu dài. Năm 2023, trong bối cảnh nền kinh tế đối mặt nhiều khó khăn, nhiều doanh nghiệp phải cắt giảm nhân sự, IDJ vẫn nỗ lực và thành công trong việc duy trì chế độ lương và các chính sách thu nhập của CBNV. Hệ thống chính sách phúc lợi, cơ cấu thu nhập

trong năm của người lao động được duy trì tương đối ổn định, bao gồm tiền lương; thưởng và các khoản phụ cấp, phúc lợi khác. Đồng thời người lao động cũng được thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các gói bảo hiểm tự nguyện khác. Đối với người thân trong gia đình, chúng tôi cũng có chính sách đãi ngộ hợp lý cho cán bộ nhân viên thông qua các hoạt động hỗ trợ khác giúp gia tăng gắn kết giữa Doanh nghiệp và đội ngũ người lao động.



### Môi trường làm việc chuyên nghiệp năng động

Với IDJ, quản trị doanh nghiệp là sự tận dụng tối ưu hai nguồn lực quan trọng là Vốn và Con người, trong đó, những con người tài năng, tâm huyết, tử tế và phù hợp chính là chìa khóa giúp Công ty thành công và bền vững. Bằng việc xây dựng Công ty trở thành nơi hạnh phúc nhất, sáng tạo nhất,

nơi mọi người được thỏa sức làm việc với sự đam mê, tự nguyện cống hiến và tinh thần hợp tác cao độ sẽ giúp chúng tôi vượt qua được mọi thách thức và đạt được mục tiêu của mình.



**COI TRỌNG NGƯỜI LAO ĐỘNG NHƯ TÀI SẢN QUÝ GIÁ NHẤT TRONG HỆ THỐNG**



## Đối với khách hàng



### Chất lượng sản phẩm đảm bảo thương hiệu

Với ý thức tiên phong của doanh nghiệp, IDJ luôn thể hiện sự cam kết là chủ đầu tư có trách nhiệm, luôn gắn liền lợi ích của doanh nghiệp với lợi ích của cộng đồng. Mỗi vùng đất mới, thị trường mới mà IDJ đặt chân đến đều có chung một định hướng: Không làm các sản phẩm công nghiệp rập khuôn mà luôn đổi mới sáng tạo, tạo ra các sản phẩm có concept độc đáo, công trình mang tính biểu tượng, vừa phù hợp với xu hướng thị trường, với túi tiền đầu tư của khách hàng,

vừa tôn vinh nét đẹp văn hóa địa phương. Các dự án được phát triển chuyên nghiệp với sự tham gia của các kiến trúc sư xuất sắc, các nhà thầu thi công tên tuổi hàng đầu và các đơn vị tư vấn, quản lý chuyên nghiệp, hướng đến tạo ra một quần thể có hệ sinh thái đa dạng với đầy đủ các dịch vụ tiện ích mang lại giá trị cho khách hàng, phù hợp với chiến lược phát triển du lịch của địa phương.

### Xây dựng mối quan hệ lâu dài với khách hàng

IDJ luôn cung cấp thông tin về tính bền vững của sản phẩm và dịch vụ để khách hàng có thể hiểu được giá trị của sản phẩm và dịch vụ khi khách hàng đầu tư, sử dụng và trải nghiệm

## Đối với đối tác

### Quản lý chuỗi cung ứng

IDJ đang từng bước xây dựng chuỗi cung ứng bền vững, theo đó, các chính sách được đưa ra dựa trên mối quan hệ "đối tác chiến lược" với các nhà cung ứng nhằm đảm bảo mua hàng theo số lượng lớn với mức giá bình ổn và duy trì tính liên tục của nguồn cung. Năm 2022, IDJ đã thực hiện một loạt các sáng kiến thúc đẩy mua sắm bền vững như: lựa chọn vật liệu xanh, thân thiện với môi trường; ứng dụng năng lượng xanh giúp tiết kiệm năng lượng và góp phần bảo vệ môi trường... Chính sách mua sắm của Công ty là mua tận gốc theo số lượng lớn, nhằm bình ổn giá và duy trì

tính liên tục của nguồn cung ứng. Trong năm 2023, nhằm tăng cường hiệu quả thực hành mua sắm, IDJ thiết lập danh sách các nhà cung cấp chiến lược theo Bộ khung chuẩn các tiêu chí đánh giá nhà cung cấp của Công ty. Bộ khung được xây dựng trên các khảo sát, tham vấn các góp ý từ nhà cung cấp và các yêu cầu tuân thủ về tác động môi trường, tìm kiếm và phát triển bổ sung mẫu vật liệu mới xanh và bền vững bên cạnh các tiêu chí về xã hội, tuân thủ quy định pháp luật về lao động, các chính sách với người lao động của nhà cung cấp

### Hợp tác phát triển bền vững

IDJ luôn tôn trọng và đề cao tinh thần hợp tác cùng phát triển với đối tác. IDJ tin rằng đảm bảo cam kết trong thỏa thuận và giữ chữ "TÍN" với đối tác là nền móng vững chắc trong việc phát triển hợp tác giữa chủ đầu tư và các đối tác của mình. Tăng

cường sự minh bạch và trung thực trong giao dịch với đối tác, đặc biệt là trong việc thanh toán và ký kết hợp đồng. Điều này giúp tăng cường sự tin tưởng và giảm thiểu sự cố xảy ra trong quá trình hợp tác.





# Văn hoá Công ty

Các hoạt động truyền thông nội bộ của IDJ Việt Nam được xây dựng và triển khai vô cùng đa dạng, giúp CBNV phát triển nhân cách, gia tăng trải nghiệm và mở rộng nhân sinh quan với những triết lý sâu sắc của Phật Giáo, giúp văn hóa doanh nghiệp ngày càng hoàn thiện và phát huy vai trò kết nối của mình.

## 1.

Có “Đạo” trong định hướng quản trị



IDJ tin rằng mọi nỗ lực và sự thay đổi của từng thành viên của Công ty phải xuất phát từ bên trong cá nhân mỗi người. Học hỏi từ triết lý thiền định trong Phật giáo,

chúng tôi tin rằng sự hạnh phúc và bình yên trong tâm hồn, sự tập trung cao độ đối với từng việc nhỏ chính là chìa khóa mở cánh cửa thành công trong cuộc sống

## 2.

Hoạt động Talk Soul



Một trong những hoạt động lâu đời nhất, được xem là viên gạch đầu tiên đặt nền móng xây dựng văn hóa IDJ Việt Nam. Được tổ chức sau hoạt động thể dục buổi chiều, Afternoon Talk là nơi để CBNV chia sẻ, trao đổi kinh nghiệm của bản thân, các trải nghiệm thú vị trong cuộc sống và các vấn đề cần sự trao đổi, đóng góp ý kiến của mọi người. Afternoon Talk cũng là nơi mà các nhà quản lý chia sẻ về những hoạt động của IDJ Việt Nam, những dự án mà IDJ Việt Nam đang triển khai, giúp CBNV nắm được thông tin và có cái nhìn toàn diện về công ty. Bên cạnh đó, các

nhà quản lý cũng có thể chia sẻ nhiều hơn về kinh nghiệm, các kỹ năng trong công việc, qua đó giúp đỡ CBNV được học hỏi, nâng cao kiến thức chuyên môn, có phương pháp làm việc hiệu quả và nâng cao hiệu suất công việc. Sau hoạt động free talk, tất cả CBNV sẽ đặt tay lên ngực trái và cùng đọc Lời tuyên thệ. Có thể nói, Tập thể dục – Afternoon Talk – Tuyên thệ là bộ ba hoạt động nội bộ gây ấn tượng mạnh nhất với các CBNV mới, tạo ấn tượng về một môi trường phẳng, cởi mở, trẻ trung và thực sự khác biệt.

### 3.

#### Văn hóa đọc sách



Quan niệm Tri thức là sức mạnh, IDJ luôn khuyến khích văn hóa đọc và chia sẻ. Tại các văn phòng làm việc của IDJ luôn có tủ sách với các đầu sách đa dạng: sách kinh doanh, sách kiến trúc, quy hoạch, sách về văn hóa, sách về Phật học... và đặc biệt là các tựa sách của Thiền sư Thích Nhất Hạnh cho CBNV hoặc khách hàng đọc.

Mỗi tháng, CBNV IDJ bắt buộc đọc và review ít nhất một cuốn sách theo gợi ý

hoặc theo sở thích, gửi kèm với báo cáo tuần cuối cùng của tháng. Như vậy, dù là người lười đọc nhất, 1 năm cũng đã đọc được ít nhất 12 cuốn sách. Đây là một nét văn hóa hay để bồi đắp kiến thức, tư duy, chiều sâu văn hóa cho các CBNV, khuyến khích CBNV sống tích cực. CBNV cũng được khuyến khích chia sẻ các cuốn sách hay, tâm đắc tại các buổi free talk cho toàn thể CBNV



# Trách nhiệm xã hội

## 1.

### Ươm mầm xanh biên giới – Vững bước tới tương lai

Ngày 27/06/2021, Biên bản hợp tác tài trợ dự án “Ươm mầm xanh biên giới - Vững bước tới tương lai” giữa Quỹ Khai Trí và Đoàn biên phòng Lóng Sập (huyện Mộc Châu, Sơn La) đã chính thức được kí kết. Đây là một trong những mô hình hoạt động cộng đồng thuộc dự án “Triệu nụ cười Việt Nam” của Quỹ Khai Trí



Biên bản ghi nhớ này nhằm triển khai đỡ đầu các em học sinh dân tộc thiểu số có hoàn cảnh khó khăn ở khu vực biên giới hai xã Lóng Sập, Chiềng Khừa (huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La) thuộc địa bàn Đồn BPCK Lóng Sập quản lý; có nguyện vọng theo

học đến hết lớp 12 và các trường đại học, cao đẳng (hoặc học nghề); qua đó, giúp các em thay đổi chất lượng cuộc sống của chính bản thân, gia đình và góp phần thay đổi cuộc sống nơi vùng biên cương.



CHƯƠNG 5  
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

## 2.

### Thư viện Hạnh Phúc

“CÓ TRÍ TUỆ CÓ NGHĨA LÀ BẠN SẼ CÓ CON ĐƯỜNG ĐỂ THOÁT KHỔ

“ Có trí tuệ có nghĩa là bạn sẽ có con đường để thoát khổ”

“ Có trí tuệ nghĩa là bạn sẽ có sự thông tuệ về mọi việc trong cuộc sống”

“ Có trí tuệ nghĩa là bạn sẽ hiểu rõ đúng sai để đưa ra quyết định đúng đắn trong cuộc đời”

Cái khổ nhất của con người không phải là đói rét; cũng không phải là những sai lầm vấp ngã, mà chính là không có trí tuệ để tìm ra con đường đúng đắn để bước tiếp.

Nhiều năm qua, Quỹ Khai Trí và Siêu thị Hạnh phúc 0đ triển khai các hoạt động thiện nguyện, luôn tâm niệm rằng “ BÀNH MÌ CỨU ĐỜI - SÁCH CỨU ĐỜI” – những cuốn sách luôn là người đồng hành quan trọng giúp những hoàn cảnh khó khăn thoát nghèo bền vững, vì vậy dự án “ Thư viện Hạnh Phúc” ra đời mục tiêu đến năm 2023 là 100 Thư viện hạnh phúc tại các điểm trường mong muốn lan tỏa văn hóa đọc sách tới trẻ em.

“Thư viện Hạnh Phúc” có các hoạt động thường niên như sau:

- Tặng tủ sách cho các điểm trường mong muốn xây dựng văn hóa đọc cho học sinh.
- Chương trình “Đại sứ sách”: Đây là một cuộc thi dành cho các em học sinh yêu thích sách, là nơi các em có thể chia sẻ những cảm nhận, suy nghĩ của mình về cuốn sách mình đã đọc. Mỗi em học sinh sẽ được nhận bằng khen và phần thưởng khi trở thành một “Đại sứ sách” của Chương trình. Với mỗi điểm trường có hoạt động tốt sẽ nhận được tài trợ sách tiếp theo cho các kì học hoặc Quỹ sẽ đồng hành cùng trường trong các hoạt động khác.

Sách chính là chìa khóa vạn năng mở ra những cánh cửa tri thức giúp con người hiểu sâu sắc về cuộc sống và quay vào bên trong để thấu hiểu chính mình và thật hạnh phúc khi IDJ và Apec Group có thể cùng đồng hành với các em nhỏ trong chặng đường trau dồi tri thức và nhân cách này.

### 3.

#### Triệu nụ cười Việt Nam

"TRIỆU NỤ CƯỜI VIỆT NAM" là chương trình từ thiện nhân đạo do tập đoàn Apec Group với IDJ là một trong các thành viên cùng Quỹ Khai Trí phối hợp cùng các tổ chức: Bệnh viện Đại học Y Hà Nội, Operation Smile, Bộ đội biên phòng vùng cao...và các tổ chức khác thực hiện. Các hoạt động bao gồm: Đỡ đầu cho trẻ em có hoàn cảnh khó khăn; Hỗ trợ cho bệnh nhi nghèo bị dị tật bẩm sinh môi, hàm ếch hoặc mắc bệnh tim bẩm sinh. Đỡ đầu cho trẻ em khó khăn:

Trẻ em từ lớp 6 trở lên có hoàn cảnh khó khăn và có nguyện vọng tiếp tục đi học hết lớp 12 hoặc học nghề tới năm 18 tuổi nhưng chưa có cá nhân/tổ chức nhận đỡ đầu Hỗ trợ cho bệnh nhi nghèo: Trẻ em dưới 16 tuổi mắc dị tật bẩm sinh môi, hàm ếch hoặc mắc bệnh tim bẩm sinh và có hoàn cảnh gia đình khó khăn: Thuộc hộ nghèo hoặc cận nghèo/Chưa có đơn vị bảo trợ, hoặc chỉ được bảo trợ một phần kinh phí.



# Bảo vệ môi trường

## Đánh giá tác động đến môi trường

### 1.

#### Tác động kinh tế trực tiếp

##### KẾT QUẢ KINH DOANH TÍCH CỰC

Chiến lược của IDJ Việt Nam luôn đề cao hiệu quả kinh tế nhằm hướng đến việc mang lại lợi ích dài hạn cho cộng đồng, góp phần giải quyết các bài toán quy hoạch và phát triển đô thị.

Năm 2023 hoạt động kinh doanh của IDJ Việt Nam chịu ảnh hưởng bởi tình hình vĩ mô, diễn biến đi xuống thị trường BĐS và tình trạng pháp lý chung của thị trường BĐS. Mặc dù vậy, IDJ đã có chiến lược lâu dài về phát triển BĐS trung - cao cấp với 03

dòng sản phẩm chính là BĐS Đô thị, BĐS Đô thị du lịch, và BĐS Công nghiệp. Do đó, với việc chủ động vận dụng các thông lệ hiệu quả trong nước và quốc tế trong hoạt động kinh doanh cũng như quản trị công ty, Tập đoàn đang hướng đến hiệu quả kinh doanh dài hạn và bền vững.

Nhờ đó, sức khỏe tài chính trong năm 2023 của IDJ ghi nhận hiệu quả kinh doanh tích cực với: Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 862 tỷ đồng và 109 tỷ đồng.

##### ĐÓNG GÓP CHO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

IDJ Việt Nam luôn ưu tiên chấp hành đầy đủ các nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp cho Ngân sách Nhà nước và trong năm 2023, mức thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước của Công ty là 28,2 tỷ đồng.

### 2.

#### Tác động kinh tế gián tiếp

##### TẠO HÀNG TRĂM NGÀN CƠ HỘI VIỆC LÀM ỔN ĐỊNH THÚC ĐẨY KINH TẾ

Cùng với lực lượng nhân sự lớn mạnh, IDJ chú trọng quan tâm phát triển chất lượng nguồn nhân lực thông qua việc cải tiến môi trường làm việc, cung cấp các chương trình đào tạo, bổ sung kiến thức, kỹ năng cho người lao động. Cán bộ công nhân

viên được tiếp cận các ứng dụng công nghệ tiên tiến, hiện đại trong môi trường làm việc chuyên nghiệp. Với chính sách và thực tế triển khai đào tạo nhân lực áp dụng cho toàn hệ thống, chúng tôi đang xây dựng một môi trường lao động đổi mới có chất lượng cao, tạo tiền đề cho việc nâng cao trình độ của lực lượng lao động trên cả nước nói chung.



##### NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG SẢN PHẨM DỊCH VỤ, TĂNG CƯỜNG NĂNG LỰC HỘI NHẬP QUỐC TẾ

Trong hoạt động kinh doanh của mình, IDJ không chỉ dừng ở việc chấp hành nghiêm và đầy đủ các quy định của Nhà nước về hoạt động kinh doanh và các quy định khác có liên quan mà còn tích cực phát triển các sản phẩm mới trên thị trường bất động sản.

IDJ Việt Nam là chủ đầu tư quốc nội tiên phong phát triển chuỗi khách sạn cao cấp gắn liền với định hướng "affordable luxury". Mô hình kinh tế san sẻ lợi ích với khách hàng được IDJ đề cao và phát triển thành dòng sản phẩm sang trọng nhưng giá trị căn hộ được đưa về mức hợp lý,

phù hợp với điều kiện kinh tế của đa phần người Việt Nam.

Thông qua các thiết kế khác biệt, luôn tôn trọng và tôn vinh bản sắc văn hóa địa phương, các dự án của IDJ khi bàn giao tới tay khách hàng đều nhận được những lời khen ngợi về sự khác biệt và chìn chu trong từng chi tiết, dù chúng ta phát triển sản phẩm BĐS với giá trị thật nhất có thể. Bằng tinh yêu văn hóa, yêu truyền thống và nguồn gốc, IDJ đang và sẽ triển khai các dự án ý nghĩa hơn nữa như kiến tạo sân chơi cho trẻ em, dự án chăm sóc sức khỏe người Việt bằng các khoáng chất tự nhiên và công nghệ hiện đại nhất.

##### PHÁT TRIỂN DU LỊCH TẠI ĐỊA PHƯƠNG

Các dự án của IDJ đều được đặt tại những địa phương có tiềm năng du lịch cao bao gồm: Lạng Sơn, Mũi Né, Phú Yên, ... Với mục tiêu nâng tầm nghỉ dưỡng của Việt Nam, IDJ đã và đang xây dựng những công trình biểu tượng, là nơi lý tưởng để nghỉ dưỡng và thu

hút khách du lịch hàng năm, mang lại làn gió mới cho du khách trong và ngoài nước, đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp của du khách, tạo việc làm và góp phần phát triển du lịch tại địa phương.

## Tuân thủ bảo vệ môi trường

### 1.

#### Kiểm soát tốt việc sử dụng và tiêu thụ năng lượng

Chúng tôi hiểu rằng việc giám sát quá trình sử dụng nguồn năng lượng, tài nguyên thiên nhiên, ứng dụng công nghệ giảm thiểu tác động đến môi trường và triển khai các hoạt động ứng phó với biến đổi khí hậu là những hành động nhỏ nhưng vô cùng cần thiết giúp bảo vệ môi trường chung của cộng đồng. Nhằm kiểm soát tốt hơn tiêu thụ năng lượng trong quá trình hoạt động, IDJ đã thực hiện theo dõi tiêu thụ điện năng và xăng định kỳ hàng tháng, đồng thời tuyên truyền ý thức tiết kiệm tới các cán bộ công nhân viên.

Nhận thức được những tác động từ biến đổi khí hậu và hoạt động của con người đối với môi trường, IDJ đã tăng cường truyền thông nội bộ nhằm nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của cán bộ nhân viên thông qua việc tiết kiệm năng lượng tiêu thụ tại trụ sở chính và các chi nhánh trong toàn hệ thống. Bên cạnh đó, chúng tôi cũng đầu tư ứng dụng công nghệ thông tin, nhằm số hóa các giao dịch hoạt động, giảm lượng giấy thải ra môi trường.

Về không gian làm việc, các phòng làm việc tại IDJ đều có khả năng mở cửa sổ kính hợp lý kết hợp các hình thức che nắng để vừa được thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên và hạn chế nóng khí cần, hạn chế được ảnh

hưởng của bức xạ mặt trời, vừa chống mất nhiệt khi có điều hòa không khí. Khi tiến hành cải tạo các khu vực văn phòng, IDJ đều yêu cầu đơn vị thi công cung cấp giải pháp hạn chế tăng nhiệt độ trong nhà do hiệu ứng nhà kính gây ra khi có màng kính lớn, hoặc kết cấu bao che chủ yếu bằng kính. Nhận thức rằng nhiều khu vực trong văn phòng làm việc khi không có người ở hay không sử dụng nếu vẫn dùng thiết bị điện cho tất cả các khu vực này sẽ làm tăng tổng chi phí, vì vậy lắp cảm biến sẽ khắc phục được tình trạng này. Vì vậy IDJ đã lắp đặt cảm biến cho một số khu vực tại hành lang, khu vệ sinh...tại văn phòng trụ sở chính. Cảm biến phòng và khu vực có thể đảm nhận cả việc ngắt điện, tắt nước khi không cần thiết. Trong các tòa nhà, thành phần tiêu thụ điện năng chủ yếu gồm hệ thống điều hòa không khí và các thiết bị phụ trợ (bơm nước, quạt gió), hệ thống chiếu sáng, hệ thống thiết bị văn phòng, hệ thống thang máy và các thiết bị văn phòng. Theo đó, tiềm năng tiết kiệm năng lượng trong các tòa nhà đến từ các thiết bị sẽ tạo ra tính tối ưu trong sử dụng năng lượng. Các dự án của IDJ luôn được phân tích, dự báo các tác động của dự án đầu tư đến môi trường để đưa ra biện pháp bảo vệ môi trường ngay từ khi triển khai dự án.



#### HỆ THỐNG ĐIỀU HOÀ KHÔNG KHÍ, MÁY LỌC KHÔNG KHÍ

- Định kỳ bảo trì, bảo dưỡng máy móc thiết bị.
- Duy trì nhiệt độ văn phòng luôn ở mức 25 – 27°C, độ ẩm trung bình.
- Tắt toàn bộ hệ thống điều hòa sau 19h00.

#### HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG

- Thay thế hệ thống chiếu sáng hiệu suất thấp (bóng sợi đốt, đèn huỳnh quang chấn lưu sắt từ...) bằng các thiết bị chiếu sáng tiết kiệm điện (bóng compact tiết kiệm điện, chấn lưu điện tử...).
- Đối với các thiết bị chiếu sáng ngoài trời, điều khiển tắt bật theo các chế độ tự động (theo thời gian, theo độ sáng của môi trường...).

#### THEO DÕI VÀ KIỂM SOÁT LƯỢNG NƯỚC THẢI VÀ NƯỚC SINH HOẠT

- IDJ đã và đang sử dụng nguồn nước sạch tập trung để phục vụ sinh hoạt và kinh doanh, xả thải vào nguồn nước theo quy định, thực hiện các biện pháp

giảm thiểu nồng độ ô nhiễm của nước thải như nạo vét, thông hút hố ga, khử trùng bằng Clorin B, đảm bảo nước thải ra môi trường đạt chuẩn.

- **Đối với nước thải:** Đặt các biển báo, hướng dẫn sử dụng nước và vứt rác tại khu vực nhà vệ sinh. Nâng cao ý thức cán bộ nhân viên trong hoạt động sử dụng và xả thải nước, giữ gìn sạch sẽ các khu vực bồn rửa tay tránh gây tắc nghẽn đường ống. Đặt các khẩu hiệu nâng cao ý thức sử dụng nguồn nước tiết kiệm tại các khu vực như vòi nước, bồn rửa tay, toa lét, bình nước lọc.
- **Đối với khí thải:** Tổ chức các hoạt động tập thể, phong trào cán bộ trồng cây nhằm giảm bớt lượng khí thải trong các khu vực mà IDJ hoạt động. Quy định khu vực riêng đặt các thiết bị văn phòng có lượng phát thải lớn như máy in, máy fax, bố trí hệ thống xử lý không khí riêng.



### 2.

#### Bảo vệ môi trường tại các dự án, công trường thi công

IDJ nhận định việc đưa ra những biện pháp bảo vệ môi trường, phương thức quản lý môi trường tại các dự án, công trình của IDJ là điều vô cùng cấp thiết và phải được thực hiện ngay từ khi dự án bắt đầu, bao gồm: Xây dựng hệ thống quản lý môi trường, quản lý tiếng ồn công trình, quản lý ô nhiễm vật liệu xây dựng....

# CHƯƠNG 6

## Báo cáo tài chính hợp nhất

Bảng cân đối kế toán hợp nhất	108
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	113
Báo cáo lưu chuyển tiền hợp nhất	114

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

\*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Tài sản		Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>3,235,200,595,454</b>	<b>3,303,068,860,623</b>
<b>I.</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>87,399,007,661</b>	<b>218,363,712,788</b>
1	Tiền	111	27,399,007,661	117,510,180,504
2	Các khoản tương đương tiền	112	60,000,000,000	100,853,532,284
<b>II.</b>	<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>106,258,304,538</b>	<b>11,116,837,665</b>
1	Chứng khoán kinh doanh	121	11,212,500,000	11,212,500,000
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(4,029,377,462)	(4,383,253,335)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	99,075,182,000	4,287,591,000
<b>III.</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>1,304,028,856,149</b>	<b>1,292,625,291,717</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	336,433,195,435	365,167,814,288
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	74,444,965,124	107,947,487,553
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134	-	-
5	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	583,248,508,905	554,745,000,000
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	323,821,844,056	278,684,647,247
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(13,919,657,371)	(13,919,657,371)
8	Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-
<b>IV.</b>	<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>1,727,695,595,070</b>	<b>1,773,236,053,106</b>
1	Hàng tồn kho	141	1,727,695,595,070	1,773,236,053,106
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-
<b>V.</b>	<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>9,818,832,036</b>	<b>7,726,965,347</b>
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	8,186,189,754	665,824,305
2	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	1,632,642,282	945,629,323
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	-	6,115,511,719
4	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154	-	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	155	-	-

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

\*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Tài sản		Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>1,448,843,357,905</b>	<b>1,426,144,824,198</b>
<b>I.</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>826,369,379,403</b>	<b>817,678,209,829</b>
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	89,032,714,803	123,496,991,518
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	-	-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	737,636,664,600	694,481,218,311
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(300,000,000)	(300,000,000)
<b>II.</b>	<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>33,493,165,992</b>	<b>34,846,322,484</b>
1	Tài sản cố định hữu hình	221	5,132,440,093	6,309,255,121
	Nguyên giá	222	9,821,873,718	9,821,873,718
	Giá trị hao mòn lũy kế	223	(4,689,433,625)	(3,512,618,597)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
	Nguyên giá	225	-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	28,360,725,899	28,537,067,363
	Nguyên giá	228	30,093,389,807	30,093,389,807
	Giá trị hao mòn lũy kế	229	(1,732,663,908)	(1,556,322,444)
<b>III.</b>	<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>104,922,501,351</b>	<b>108,061,149,783</b>
	Nguyên giá	231	146,731,814,195	146,731,814,195
	Giá trị hao mòn lũy kế	232	(41,809,312,844)	(38,670,664,412)
<b>IV.</b>	<b>Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	-



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

\*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>48,449,228,010</b>	<b>42,269,920,226</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251	-	-
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	32,161,948,957	29,443,393,043
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	24,177,500,000	13,177,500,000
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(7,890,220,947)	(350,972,817)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	<b>435,609,083,149</b>	<b>423,289,221,876</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	431,104,316,948	416,714,471,324
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	-	-
3 Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4 Tài sản dài hạn khác	268	-	-
5 Lợi thế thương mại	269	4,504,766,201	6,574,750,552
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>	<b>4,684,043,953,359</b>	<b>4,729,213,684,821</b>

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

\*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Nguồn vốn	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>2,630,325,870,524</b>	<b>2,784,904,514,158</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>2,544,451,410,365</b>	<b>2,600,019,865,081</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	437,456,325,547	365,101,041,266
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1,907,290,400,879	2,091,065,392,820
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	28,236,934,782	7,782,440,768
4 Phải trả người lao động	314	6,330,879,513	6,606,031,405
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15,268,238,371	17,930,324,855
6 Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-
7 Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	-	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	110,145,987,397	83,702,953,619
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	39,039,100,000	27,148,136,472
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	683,543,876	683,543,876
13 Quỹ bình ổn giá	323	-	-
14 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324	-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>85,874,460,159</b>	<b>184,884,649,077</b>
1 Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
2 Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
3 Chi phí phải trả dài hạn	333	-	-
4 Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334	-	-
5 Phải trả nội bộ dài hạn	335	-	-
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	-	-
7 Phải trả dài hạn khác	337	12,509,569,274	12,130,910,243
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	69,826,100,000	172,753,738,834
9 Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10 Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	3,538,790,885	-
12 Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-
13 Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-

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

\*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Nguồn vốn	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>2,053,718,082,835</b>	<b>1,944,309,170,663</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>2,053,718,082,835</b>	<b>1,944,309,170,663</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411	1,734,901,930,000	1,734,901,930,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	1,734,901,930,000	1,734,901,930,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2 Thặng dư vốn cổ phần	412	1,523,000,000	1,523,000,000
3 Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4 Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5 Cổ phiếu quỹ	415	-	-
6 Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7 Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8 Quỹ đầu tư phát triển	418	-	-
9 Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	281,399,669,397	172,004,305,085
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	172,004,305,085	172,004,305,085
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	109,395,364,312	-
12 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	-	-
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	35,893,483,438	35,879,935,578
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1 Nguồn kinh phí	431	-	-
2 Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>4,684,043,953,359</b>	<b>4,729,213,684,821</b>

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Vũ Trọng Quân

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Nguồn vốn	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	862,043,543,600	816,873,483,814
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-
3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	862,043,543,600	816,873,483,814
4 Giá vốn hàng bán	11	578,888,003,072	558,613,138,599
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	283,155,540,528	258,260,345,215
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	49,375,672,752	65,963,250,021
7 Chi phí tài chính	22	41,795,326,461	27,611,934,262
Trong đó: chi phí lãi vay	23	15,768,798,917	16,117,318,842
8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	2,018,555,914	248,152,672
9 Chi phí bán hàng	25	143,165,880,503	89,982,377,815
10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	43,646,538,816	49,280,799,438
11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	105,942,023,414	157,596,636,393
12 Thu nhập khác	31	38,777,793,234	25,175,428,929
13 Chi phí khác	32	3,249,291,782	1,882,806,851
14 Lợi nhuận khác	40	35,528,501,452	23,292,622,078
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	141,470,524,866	180,889,258,471
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28,522,821,809	33,353,492,460
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	3,538,790,885	22,820,590
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	<b>109,408,912,172</b>	<b>147,512,945,421</b>
19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	<b>109,395,364,312</b>	<b>147,495,131,388</b>
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	<b>13,547,860</b>	<b>17,814,033</b>
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	<b>631</b>	<b>981</b>
22 Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	<b>631</b>	<b>981</b>

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Vũ Trọng Quân

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1 Lợi nhuận trước thuế	01	141,470,524,866	180,889,258,471
2 Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4,491,804,924	4,541,177,087
- Các khoản dự phòng	03	7,185,372,257	407,456,943
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(51,321,915,752)	(63,962,185,445)
- Chi phí lãi vay	06	15,768,798,917	16,117,318,842
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	117,594,585,212	137,993,025,898
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	74,546,937,768	(303,700,788,729)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	45,540,458,036	(188,792,338,114)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(85,533,143,879)	560,278,701,289
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(21,910,211,073)	(218,939,302,271)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(16,715,973,980)	(15,477,169,568)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(432,935,100)	(83,469,970,101)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	113,089,716,984	(112,107,841,596)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	(1,147,731,199)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	70,000,000
3 Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(181,887,591,000)	(805,936,000,000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	33,356,450,000	416,593,000,000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(11,700,000,000)	(454,028,000,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	516,641,657,781
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7,224,889,195	9,974,257,986
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(153,006,251,805)	(317,832,815,432)

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	808,642,660,000
2 Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3 Tiền thu từ đi vay	33	178,309,945,697	111,406,509,416
4 Tiền trả nợ gốc vay	34	(269,346,621,003)	(304,774,987,468)
5 Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(11,495,000)	(4,930,000)
	40	(91,048,170,306)	615,269,251,948
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>50</b>	<b>(130,964,705,127)</b>	<b>185,328,594,920</b>
	<b>60</b>	<b>218,363,712,788</b>	<b>33,035,117,868</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>70</b>	<b>87,399,007,661</b>	<b>218,363,712,788</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>33.035.117.868</b>	<b>81.707.899.868</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>218.363.712.788</b>	<b>33.035.117.868</b>

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 29 tháng 3 năm 2024

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Vũ Trọng Quân

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**



**ÔNG VŨ TRỌNG QUÂN**

Người đại diện pháp luật