

Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)

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

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

Số: *91* /2023/CBTT-IDJ

Hà Nội, ngày *20* tháng *4* năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

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

1. 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) 3555.8999

- E-mail: contact@idjf.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2022

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 20/04/2023 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. *huy*

Tài liệu đính kèm:

- Báo cáo thường niên

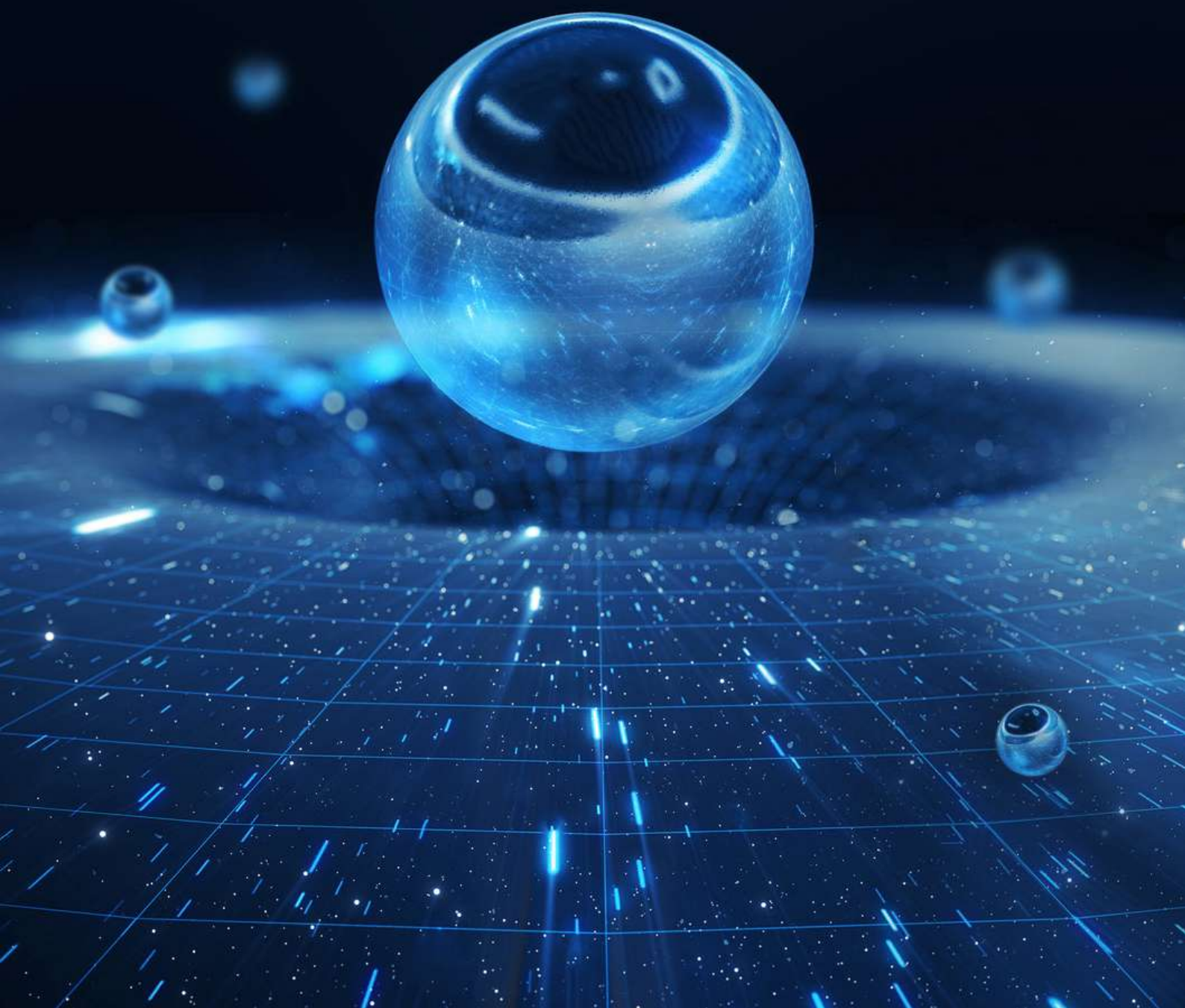


Người thực hiện CBTT

Nguyễn Quang Huy

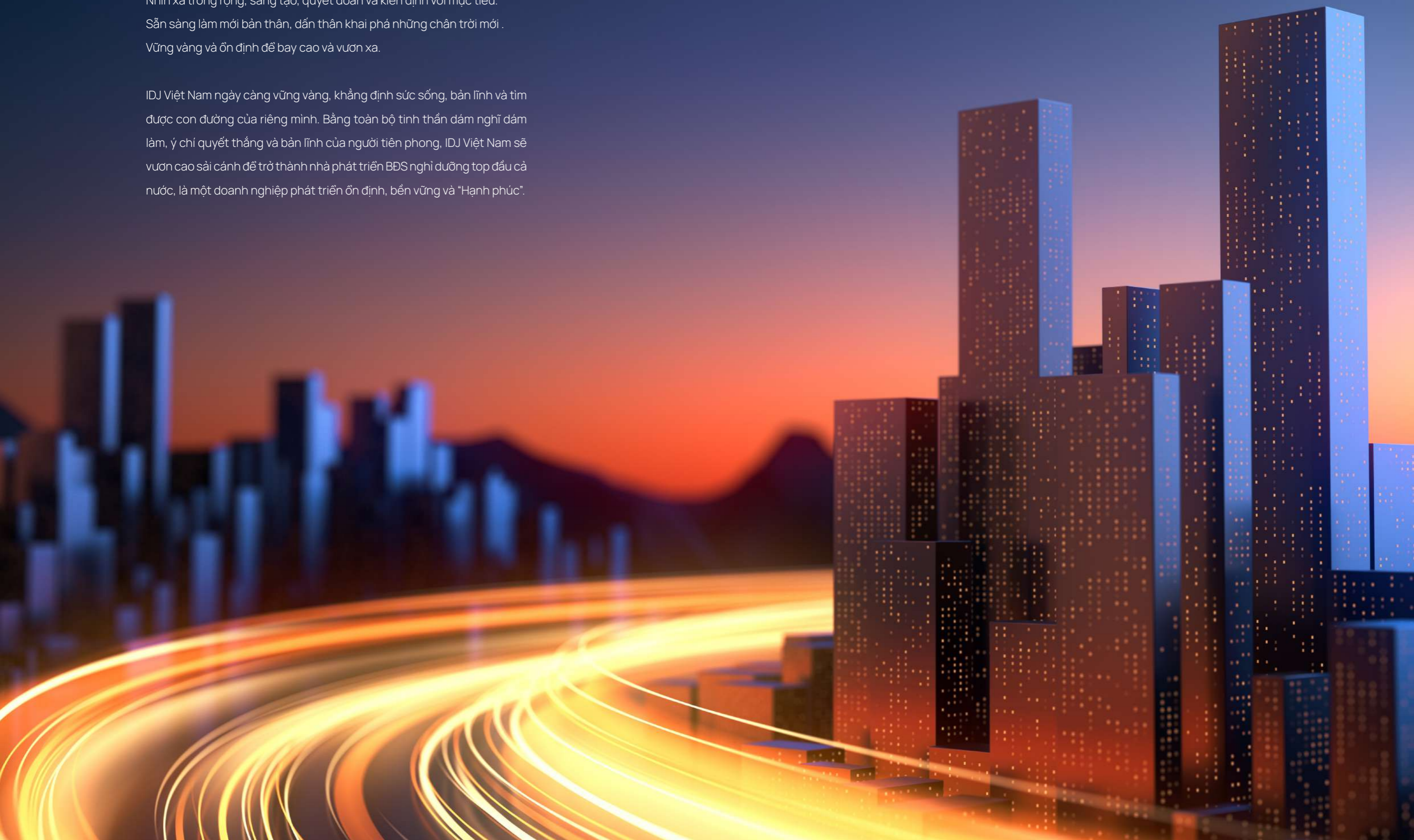
VỮNG BƯỚC VƯƠN TẦM

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN | 2022
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 2022
và Thông điệp Chủ tịch
Hội đồng quản trị

- 08 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 10 Điểm nhấn năm 2022
- 11 Những con số ấn tượng
- 12 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng quản trị

CHƯƠNG 02

Giới thiệu chung về
IDJ Investment

- 16 Tổng quan
- 20 Ngành nghề & Địa bàn kinh doanh
- 26 Mô hình quản trị, bộ máy quản lý tổ chức kinh doanh
- 28 Định hướng phát triển
- 30 Báo cáo rủi ro

CHƯƠNG 03

Tình hình hoạt động
trong năm 2022

- 40 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 44 Tổ chức và nhân sự
- 56 Tình hình đầu tư các dự án
- 60 Tình hình tài chính
- 62 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu
- 66 Báo cáo của Ban kiểm soát
- 72 Báo cáo của Ban Giám đốc

CHƯƠNG 04

Báo cáo của
Hội đồng quản trị

- 80 Đánh giá hoạt động của công ty năm 2022
- 81 Đánh giá hoạt động của HĐQT
- 83 Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc
- 88 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông
- 88 Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

CHƯƠNG 05

Báo cáo phát triển
bền vững

- 92 Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững
- 98 Văn hoá Công ty
- 102 Trách nhiệm xã hội
- 106 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 2022 và Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị

| | |
|---------------------------------------|----|
| Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi | 08 |
| Điểm nhấn năm 2022 | 10 |
| Những con số ấn tượng | 11 |
| Thông điệp Chủ tịch Hội đồng quản trị | 12 |

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.



ĐIỂM NHẤN NĂM 2022

TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ LÊN

1.734

Tỷ đồng



TỔNG TÀI SẢN NĂM 2022

4.730

Tỷ đồng

↑ 40% so với năm 2021

DOANH THU TRONG NĂM 2022

816

Tỷ đồng

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ ĐẠT

180

Tỷ đồng

FAST500
Top 500 Fastest Growing Enterprises

IDJ VIỆT NAM XẾP HẠNG

36/500

Doanh nghiệp tăng trưởng
TỐT NHẤT Việt Nam 2023

RCI

APEC MANDALA WYNDHAM MŨI NÉ

TOP 10

Khách sạn **LỚN NHẤT**
khu vực Châu Á

Quý III/2022, bắt đầu thực hiện
bàn giao căn hộ tại dự án

Gia nhập hệ thống trao đổi kỳ
nghỉ hàng đầu thế giới RCI.



THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG PHẠM DUY HƯNG

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 2022 đã chính thức khép lại, đây cũng là cột mốc đáng nhớ đánh dấu chặng đường 16 năm thành lập và phát triển của IDJ Việt Nam.

Đối mặt với nhiều khó khăn thách thức trong năm 2022 khi hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, nhiều doanh nghiệp bất động sản phải nhấn nút "tạm dừng" nhiều dự án, IDJ Việt Nam vẫn vững vàng 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 tiến hành bàn giao căn hộ cho khách hàng từ Quý III/2022.

Tính đến hết năm 2022, tổng tài sản của IDJ Việt Nam đã đạt hơn 4.729 tỷ đồng, vốn hóa thị trường đạt 2000 tỷ đồng. Từ những ngày đầu tiên chỉ có 8 nhân sự, tới thời điểm hiện tại, IDJ Việt Nam đã vươn mình trở thành một "người khổng lồ" với hơn 1000 nhân sự tại hội sở và các dự án, chi nhánh. 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 2022 - 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. Sự phát triển rực rỡ của IDJ 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!



CHƯƠNG 2

Giới thiệu chung về IDJ Investment

| | |
|--|----|
| Tổng quan | 16 |
| Ngành nghề & Địa bàn kinh doanh | 20 |
| Mô hình quản trị, bộ máy quản lý, tổ chức kinh doanh | 26 |
| Định hướng phát triển | 28 |
| Báo cáo rủi ro | 30 |

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 | IDJ (HNX) |
| Vốn điều lệ | 1.734.901.930.000 VND (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 | 0102186593 do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007 , cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 25/08/2022 |
| 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 | 024 3555 8999 |
| Fax | 024 3555 8990 |
| Website | www.idjf.vn |

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 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 15 năm thành lập và 11 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 - 2022



- 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

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 2022, 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 năm 2023. 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, Q. 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, thu 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

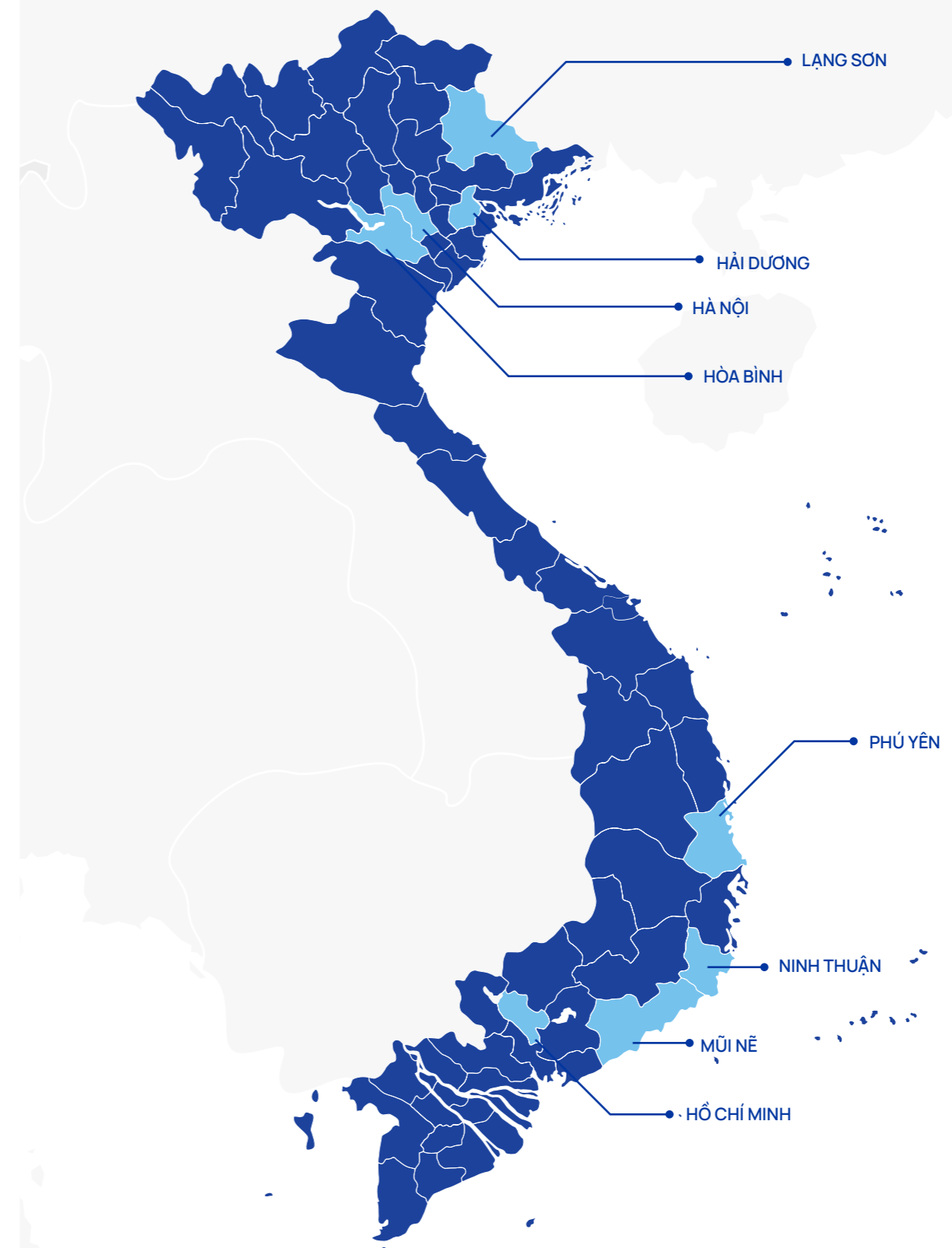
Tỉnh thành phố

30+

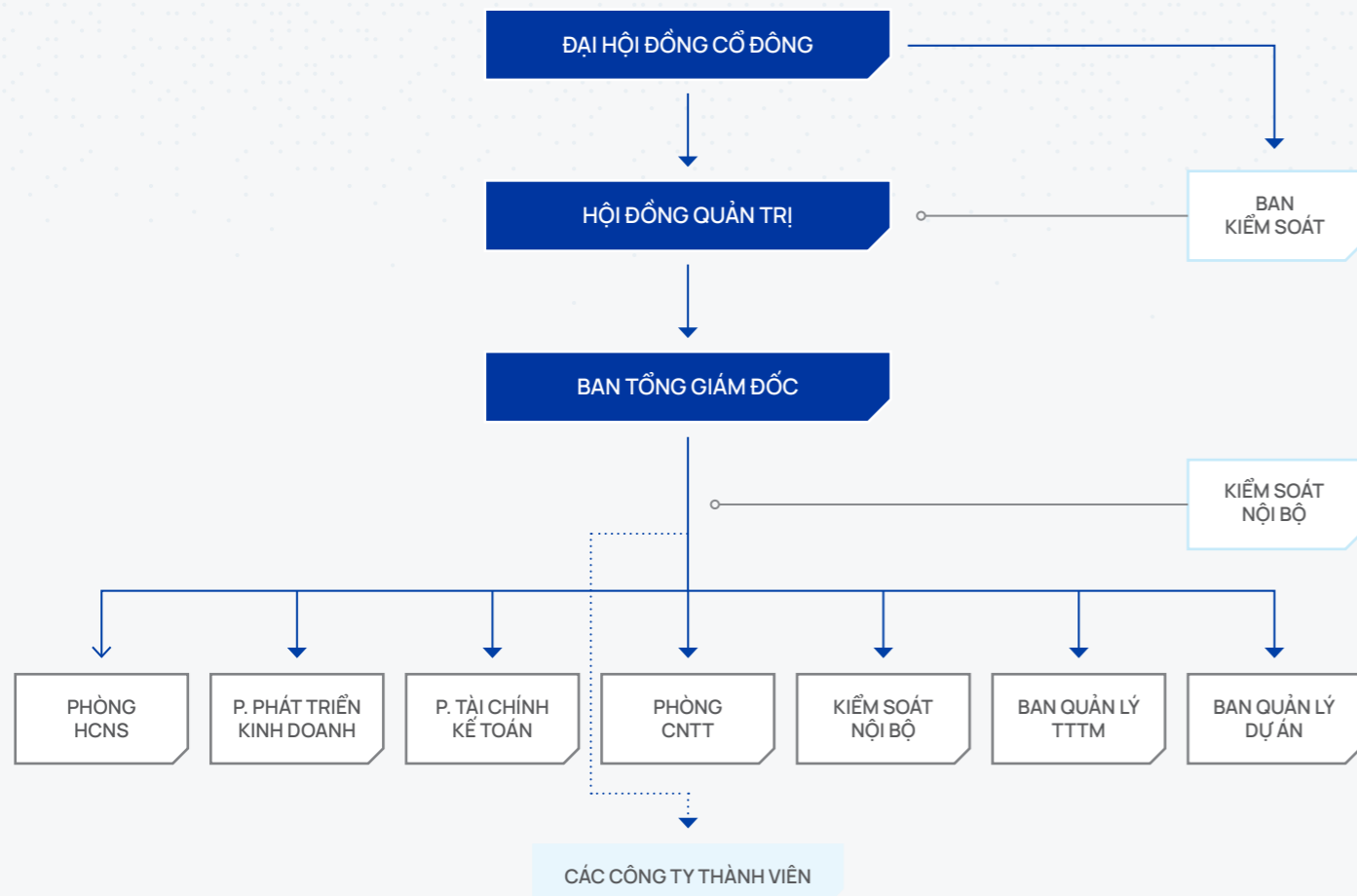
Dự án

10.000+ ha

Quỹ đất



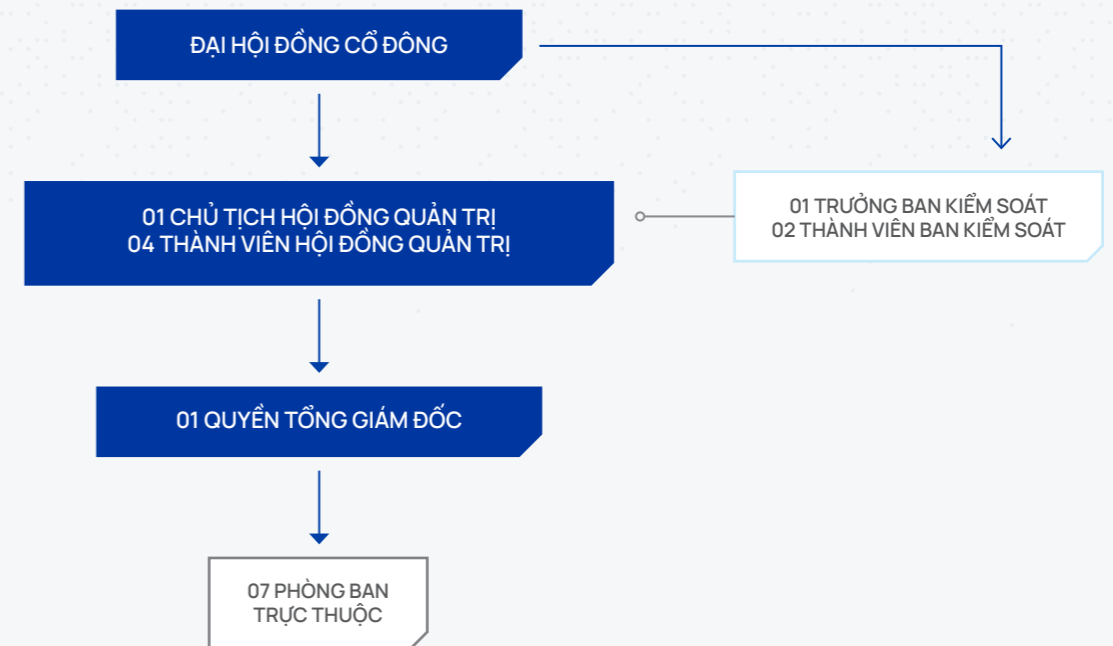
Mô hình quản trị



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 | 33,5% | 33,5% |
| 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 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 năm 2023. 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

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

Năm 2022 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 hưởng 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

Nền kinh tế Việt Nam năm 2022 có sự phục hồi mạnh mẽ sau 03 năm đại dịch Ccovid. Năm 2022 là năm phục hồi bùng nổ giúp Việt Nam có nhiều khả năng tiếp tục là một trong những nước tăng trưởng vượt trội ở châu Á, tổng sản phẩm trong nước (GDP) của Việt Nam năm 2022 ước tăng 8,02%; trong đó, quý I tăng 5,05%; quý II tăng 7,83%; quý III tăng 13,71%; quý IV tăng 5,92% so với năm trước. GDP bình quân đầu người năm 2022 theo giá hiện hành ước đạt 4.110 USD, tăng 393 USD so với năm 2021. Năng suất lao động của toàn nền kinh tế năm 2022 đạt 8.083 USD một lao động, tăng 622 USD so với năm trước. Trong năm 2022, Việt Nam vẫn phải đối mặt với nhiều khó khăn, trở ngại. Thứ nhất là các rủi ro từ đại dịch, nguy cơ xuất hiện biến chủng mới mặc dù những diễn biến trong năm 2022 cho thấy sự cải thiện trong kiểm soát dịch bệnh toàn cầu. Thứ hai là áp lực lạm phát và chi phí sản xuất đang tăng lên rất mạnh. Thứ ba là rủi ro từ xung đột Nga - Ukraine. Mặc dù các tác động trực tiếp không quá lớn do quan hệ thương mại và đầu tư song phương giữa hai quốc gia này với Việt Nam khá nhỏ, nhưng các tác động gián tiếp là rất lớn. Thứ tư là sự chậm

lại của kinh tế toàn cầu và các nền kinh tế kinh tế đối tác quan trọng của Việt Nam, đặc biệt là Trung Quốc khi trong năm 2022, Trung Quốc áp dụng chính sách "zero COVID" với các biện pháp kiểm soát dịch nghiêm ngặt có thể gây căng thẳng cho nền kinh tế, ảnh hưởng tới các chuỗi cung ứng, qua đó tác động tới kinh tế Việt Nam.

Ngày 11/01/2022, Quốc hội đã phê chuẩn gói giải pháp tài khóa và tiền tệ, ước tính lên đến 15 tỷ đô la để triển khai Chương trình Phục hồi và phát triển kinh tế (ERDP) trong năm 2022 và 2023. Chương trình bao gồm các giải pháp tài khóa như chính sách miễn, giảm thuế, hỗ trợ chăm sóc sức khỏe, phát triển cơ sở hạ tầng và an sinh xã hội; và hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp và các hộ kinh doanh. Việc triển khai hiệu quả chương trình có vai trò quan trọng để Việt Nam khôi phục động lực tăng trưởng. Tổng mức hỗ trợ lãi suất lên đến 40 nghìn tỷ đồng (khoảng 1,7 tỷ USD).

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



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. Tình hình tài chính toàn cầu thắt chặt hơn làm giảm triển vọng tăng trưởng của nền kinh tế thế giới, dẫn đến nhu cầu đối với hàng xuất khẩu của Việt Nam thấp hơn. Việc Fed thắt chặt chính sách tiền tệ sẽ làm tăng lãi suất cho vay (bằng đồng USD) từ đó làm giảm nhu cầu tiêu dùng của người dân cũng như làm suy yếu nhu cầu mở rộng đầu tư của các doanh nghiệp. Năm 2022, lãi suất huy động (bằng VND) chịu áp lực tăng trong bối cảnh lãi suất USD tăng và áp lực lạm phát tại Việt Nam tăng cao. Kể từ đầu năm 2022, các ngân hàng bắt đầu điều chỉnh biểu lãi suất huy động theo hướng tăng lên. Xu hướng này được tiếp nối với tần suất nhiều hơn và cường độ lớn hơn sau khi Ngân hàng Nhà nước nâng 2 lần lãi suất điều hành. Tuy nhiên, ngân hàng nhà nước đã có các chính sách kìm hãm điều tiết và ổn

định lại thị trường trong tháng 12/2022. Đồng thời, lãi suất USD tăng gây áp lực lên nghĩa vụ trả nợ nước ngoài của Chính phủ và doanh nghiệp Việt Nam. Trong bối cảnh thanh khoản trên thị trường tài chính quốc tế thắt chặt hơn, Chính phủ và các doanh nghiệp Việt Nam sẽ khó huy động vốn trên thị trường quốc tế và phải chịu lãi suất cao hơn. Chương trình Phục hồi và phát triển kinh tế (ERDP) trong năm 2022 và 2023 bao gồm các giải pháp tiền tệ của ERDP sẽ cung cấp thêm thanh khoản cho nền kinh tế thông qua việc các tổ chức tín dụng dự kiến giảm lãi suất cho vay 0,5% -1,0% trong năm nay và năm sau và tiếp tục thực hiện các biện pháp hỗ trợ tín dụng đến hết năm 2023. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2022 là 14%. Việc cắt giảm lãi suất và nhu cầu tín dụng phục hồi của các doanh nghiệp giúp đạt được chỉ tiêu này. 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

Năm 2022, thế giới phải đối mặt với tình trạng lạm phát cao kỷ lục. Tại Mỹ, lạm phát đã tăng lên mức 9,1% vào tháng 6, mức cao nhất kể từ năm 1981, sau đó đã có dấu hiệu giảm xuống nhưng vẫn ở mức cao, khi lạm phát tháng 11 đạt 7,1% do FED liên tục nâng lãi suất, thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ. Việt Nam thuộc nhóm các nước có mức lạm phát thấp so với mặt bằng chung, khi chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 12 năm 2022 tăng 4,55% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân cả năm 2022, CPI tăng 3,15% so với năm 2021, thấp hơn mục tiêu khoảng 4% Quốc hội đặt ra.

Việt Nam kiểm soát thành công lạm phát năm 2022 trong bối cảnh kinh tế thế giới nhiều biến động khó lường do một số nguyên nhân chính như sau: Thứ nhất, việc sản xuất và cung ứng các mặt hàng lương thực, thực phẩm của Việt Nam luôn được bảo đảm; Thứ hai, một số mặt hàng do Nhà nước quản lý được giữ giá ổn định trong năm 2022 như: giữ ổn định mức thu học phí, bình ổn giá dịch vụ y tế, giá điện, xăng dầu, ...; Thứ ba, do có sự điều hành sát sao, kịp thời và quyết liệt của Chính

phủ trong bối cảnh giá cả hàng hóa thế giới tăng cao, Chính phủ đã đưa ra một loạt các giải pháp kịp thời về thuế, nguồn cung, hỗ trợ giá.... Đồng thời, việc điều hành chính sách tiền tệ được thực hiện chủ động, linh hoạt, thận trọng, phối hợp hài hòa, chặt chẽ với chính sách tài khóa và các chính sách kinh tế vĩ mô khác cũng đã góp phần kiểm soát lạm phát.

Năm 2023, Chính phủ đặt ra mục tiêu lạm phát mức 4,5%, đây sẽ là con số khá thách thức với kinh tế Việt Nam khi chúng ta vẫn phải đối mặt với nhiều thách thức, áp lực như sau:

Một là, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường trong năm 2023. Các tổ chức quốc tế dự báo lạm phát thế giới đã đạt đỉnh trong năm 2022, lạm phát năm 2023 sẽ giảm nhưng vẫn ở mức cao, tiếp tục là rủi ro lớn nhất với nhiều nền kinh tế. Việt Nam có độ mở kinh tế lớn, do đó mọi biến động của thế giới sẽ tác động nhanh tới kinh tế Việt Nam;

Hai là, Việt Nam là nước phải nhập khẩu nhiều nguyên liệu phục vụ sản xuất nên việc nhập khẩu nguyên liệu với mức giá cao sẽ ảnh hưởng đến chi phí, giá thành,

Rủi ro về kinh tế

3 Lạm phát

tạo áp lực cho sản xuất của doanh nghiệp và từ đó đẩy giá hàng hóa tiêu dùng trong nước tăng lên, tạo áp lực cho lạm phát của nền kinh tế;

Ba là, thực hiện điều chỉnh giá các mặt hàng do nhà nước quản lý sẽ tác động mạnh tới CPI. Trong đó, giáo dục và y tế là hai nhóm chiếm quyền số gần 12% trong rổ hàng hóa tính CPI nên nếu học phí và dịch vụ khám chữa bệnh được điều chỉnh giá theo lộ trình sẽ tác động tới CPI trong năm 2023;

Bốn là, một số chính sách hỗ trợ về thuế sẽ hết hiệu lực từ đầu năm 2023 như chính sách giảm thuế VAT sẽ khiến giá hàng hóa tăng trở lại. Ngoài ra, việc tăng lương từ 1/7/2023 có khả năng kéo giá của hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng tăng lên theo; Năm là, áp lực cầu kéo từ các gói hỗ trợ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế sẽ đẩy giá cả hàng hóa và dịch vụ lên cao và tạo áp lực lên lạm phát.

Tuy nhiên, cũng có một số yếu tố giúp kiểm chế tốc độ tăng giá năm 2023 như Việt Nam có nguồn lương thực, thực phẩm dồi dào, đáp ứng được nhu cầu tiêu dùng trong nước và xuất khẩu, đây là lợi thế của Việt Nam, giúp giảm bớt áp lực lạm phát. Chính sách giảm thuế bảo vệ môi trường đối với xăng dầu dự kiến có thể tiếp tục kéo dài trong năm 2023 sẽ kiểm chế tốc độ tăng của giá xăng dầu. Cùng với đó là sự quyết tâm, kinh nghiệm điều hành giá của Chính phủ, sự phối hợp hiệu quả của các Bộ, ngành, địa phương, sự nỗ lực của doanh nghiệp và người dân. 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 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

Rủi 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.

Rủi 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 mật độ 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 mật độ 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 2022

| | |
|--|----|
| Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh | 40 |
| Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh | 44 |
| Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án | 56 |
| Tình hình tài chính | 60 |
| Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu | 62 |
| Báo cáo của Ban kiểm soát | 66 |
| Báo cáo của Ban Giám đốc | 72 |

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Tổng quan nền kinh tế năm 2022

Nền kinh tế Việt Nam 2022 khởi sắc

GDP năm 2022 tăng

8,02%

So với cùng kỳ năm 2021



Nền kinh tế Việt Nam năm 2022 khởi sắc trên hầu hết các ngành, lĩnh vực; GDP năm 2022 tăng 8,02% so với cùng kỳ năm trước, mức tăng cao nhất trong một thập kỷ qua. Kim ngạch xuất khẩu, giải ngân vốn FDI, thu ngân sách, số lượng doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động đều có kết quả khả quan nhờ Chính phủ triển khai quyết liệt, tích cực các nhiệm vụ, giải pháp để phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội.

Tuy nhiên, tình hình kinh tế thế giới sẽ tiếp tục khó khăn, tăng trưởng toàn cầu năm 2022 hạ thấp đáng kể so với thời điểm đầu năm 2022 bởi xung đột quân sự địa chính trị ở một số khu vực; lạm phát duy trì ở mức cao, nhất là ở châu Âu và Mỹ; xu hướng tăng lãi suất, chính sách thắt chặt tiền tệ và nguy cơ suy thoái toàn cầu...

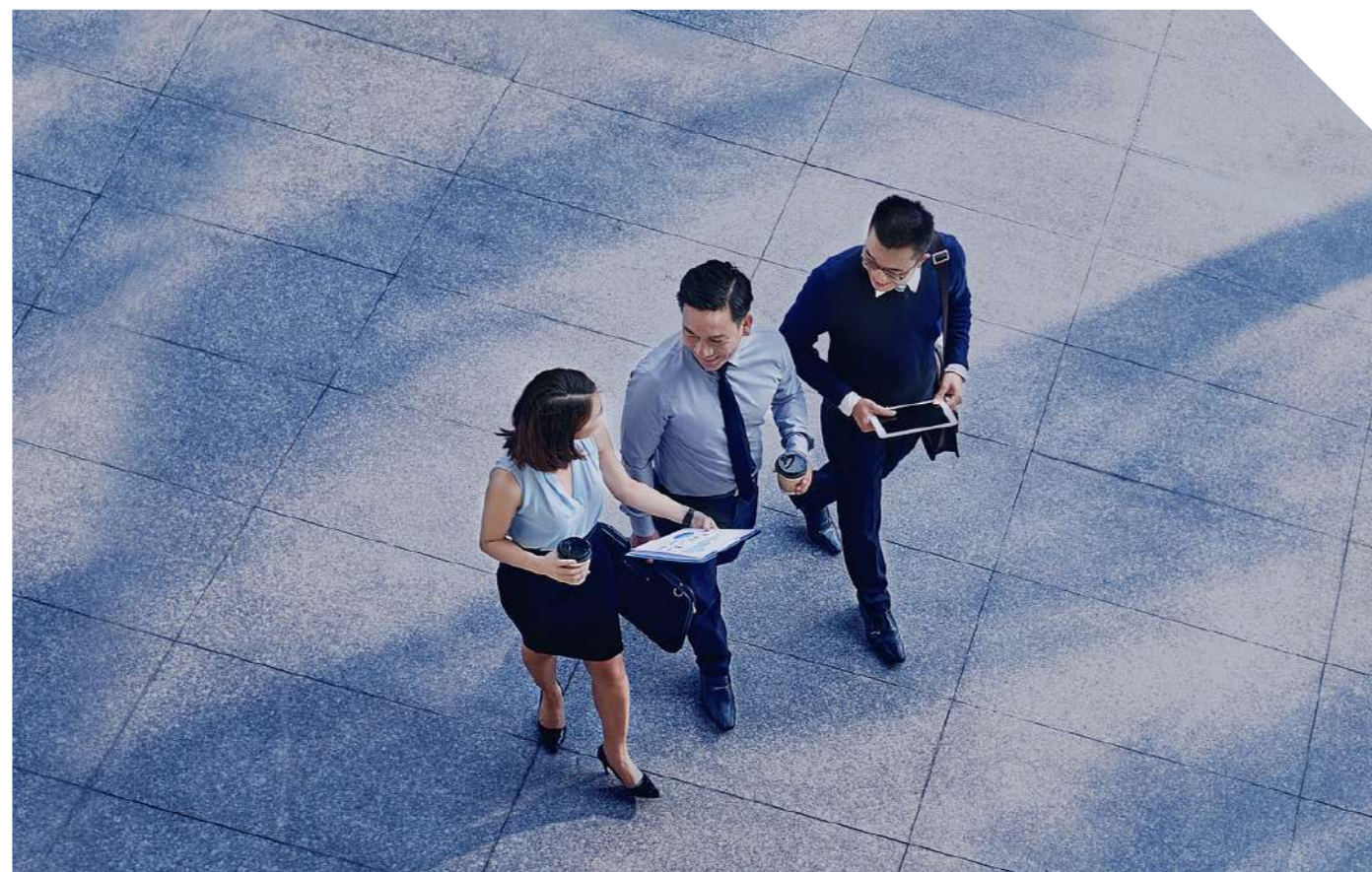
Đánh giá chung về tình hình giao dịch bất động sản trong năm 2022 có dấu hiệu sụt giảm nhưng IDJ Việt Nam nhận định

thị trường bất động sản chưa rơi vào suy thoái bởi sự quan tâm và nhu cầu vẫn ở mức cao. 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 lợi nhuận hợp nhất năm 2020 – 2022

| TT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | | Năm 2022 | |
|-----------------------------|---|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ/DTT | Giá trị | Tỷ lệ/DTT |
| 1 | Doanh thu cho thuê bất động sản | 14.691.597.250 | 1,80% | 14.691.597.250 | 1,80% |
| 2 | Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản | 781.771.690.495 | 95,70% | 781.771.690.495 | 95,70% |
| 3 | Doanh thu Hợp đồng xây dựng | 20.317.575.869 | 2,49% | 20.317.575.869 | 2,49% |
| 4 | Doanh thu hoạt động nông nghiệp | 92.620.200 | 0,01% | 92.620.200 | 0,01% |
| TỔNG DOANH THU THUẦN | | 893.402.743.536 | 100% | 816.873.483.814 | 100% |



Bảng Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2020 – 2023

| TT | Chỉ tiêu | Năm 2021 | | Năm 2022 | |
|----|--|------------------------|-----------|------------------------|-----------|
| | | Giá trị | Tỷ lệ/DTT | Giá trị | Tỷ lệ/DTT |
| 1 | Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 299.805.640.417 | 33,56% | 258.260.345.215 | 31,62% |
| | Lợi nhuận gộp hoạt động cho thuê Bất động sản | -3.820.204.191 | -0,43% | -3.191.153.324 | -0,39% |
| | Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản | 302.225.330.612 | 33,83% | 261.150.258.998 | 31,97% |
| | Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng | 1.947.806.800 | 0,22% | 643.475.563 | 0,08% |
| | Lợi nhuận gộp khác | -547.292.804 | -0,06% | -342.236.022 | -0,04% |
| 2 | Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 226.604.781.081 | 25,36% | 157.596.636.393 | 19,29% |
| 3 | Lợi nhuận khác | 27.304.769.689 | 3,06% | 23.292.622.078 | 2,85% |
| 4 | Lợi nhuận kế toán trước thuế | 253.909.550.770 | 28,42% | 180.889.258.471 | 22,14% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 202.885.726.036 | 22,71% | 147.512.945.421 | 18,06% |

Nhận xét kết quả kinh doanh

Tình hình tài chính tính đến 31/12/2022, IDJ Việt Nam vẫn giữ được đà tăng trưởng ổn định trong giai đoạn 2020 – 2022. Nguồn thu chính của công ty từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong năm 2022, 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 816 tỷ đồng, bằng 91% so với năm 2021, với doanh thu

ghi nhận nửa cuối năm 2022 từ bàn giao dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né, lợi nhuận ghi nhận đạt gần 614 tỷ đồng. 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 2022 đạt 147,5 tỷ đồng. Mức lợi nhuận trong năm 2022 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 Phạm Duy Hưng

Chủ tịch 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

2016 - 05.2020

Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

06.2020 - nay

Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

06.2021 - nay

Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương; Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương; Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam



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

2006-6/2020

Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

6/2020 - nay

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương



Ông Vũ Trọng Quân

Thành viên 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.

2015 đến nay

Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

06.2022 đến nay

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam



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 DVKH 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

2016 đến nay:

Thành viên BKS CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

2021 đến nay:

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



Bà Lê Thị Quy

Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng

- **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

2012 - Nay:

Trưởng BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

2015 - Nay

Trưởng BKS CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương; Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

2018 - Nay

Kế toán trưởng CTCP Đầu tư Apec Holding; Kế toán trưởng kiêm Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.

GIỚI THIỆU BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban giám đốc



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



Thay đổi trong Ban điều hành

| TT | Nhân sự | Ngày bắt đầu là Thành viên HĐQT | Ngày không còn là Thành viên HĐQT |
|----|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | Ông Nguyễn Hoàng Linh | 01/06/2020 | 29/04/2022 |
| 2 | Ông Vũ Trọng Quân | 29/04/2022 | |

Ông Nguyễn Quang Huy

Quyền Tổng Giám Đốc

- **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 tín 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

2017-nay

Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn APEC

05/2020-nay

Quyền Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

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 – 05/2020

Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

05/2020 – 6/2021

Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Trưởng Ban kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Trưởng BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

06/2021 – nay

Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Trưởng BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

Bà Nguyễn Hoài Giang

Thành viên ban Kiểm soát

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

2004

Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường, Phó Phòng Kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc Tế Cát Tường

2005 đến nay

Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương.

4/2016 đến nay

Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên BKS CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam; Thành viên BKS CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

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 2021 | Số lượng nhân sự năm 2022 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| I | Theo trình độ | 136 | 119 |
| 1 | Trên Đại học | 11 | 8 |
| 2 | Đại học | 118 | 109 |
| 3 | Cao đẳng | 2 | 2 |
| 4 | Trung cấp | 5 | 5 |
| II | Theo mức độ gắn bó | 136 | 119 |
| 1 | Lao động thường xuyên | 131 | 114 |
| 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.



CHƯƠNG 3
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

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

| Chỉ tiêu | 2020 | 2021 | 2022 |
|--------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Thu nhập bình quân | 23.000.000 đồng /người/tháng | 24.000.000 đồng /người/tháng | 26.000.000 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

trào, 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.



CHƯƠNG 3
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2022

Ngoài ra, để ghi nhận của Công ty cho các cán bộ đã gắn bó và đồng hành cùng công ty, đã cống hiến và là một phần tạo nên bước đột phát của IDJ Việt Nam trong thời

gian vừa qua, năm 2021 - 2022, IDJ Việt Nam đã tiến hành phát hành cổ phiếu ESOP cho CBNV Công ty:

- Tháng 3/2021, IDJ Việt Nam đã phát hành thành công cổ phiếu ESOP cho CBCNV trong Công ty với tổng số lượng cổ phiếu phát hành thành công **1.630.000 cổ phiếu**.
- Tháng 8/2022, IDJ Việt Nam tiếp tục phát hành thành công cổ phiếu ESOP cho CBCNV trong Công ty với tổng số lượng cổ phiếu phát hành thành công **7.351.290 cổ phiếu**.

NĂM 2022, 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 2022, 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 và hệ thống quản lý khách sạn Swiss Hospitality, 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 2021 - 2022

| CHỈ TIÊU | 31/12/2021 | 31/12/2022 | % TĂNG GIẢM |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản | 3.455.629.114.530 | 4.729.213.684.821 | 36,86% |
| Doanh thu thuần | 893.402.743.536 | 816.873.483.814 | -8,57% |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD | 226.604.781.081 | 157.596.636.393 | -30,45% |
| Lợi nhuận khác | 27.304.769.689 | 23.292.622.078 | -14,69% |
| Lợi nhuận trước thuế | 253.909.550.770 | 180.889.258.471 | -28,76% |
| Lợi nhuận sau thuế | 202.885.726.036 | 147.512.945.421 | -27,29% |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức | 94,2% | - | - |
| Tỷ lệ cổ tức | 13% | - | - |

Bảng Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| CHỈ TIÊU | ĐTV | 2021 | 2022 |
|---|------|--------|-------|
| 1. Khả năng thanh toán | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn) | Lần | 1,05 | 0,57 |
| Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn - HTK/Nợ ngắn hạn) | Lần | 0,31 | -0,18 |
| 2. Cơ cấu vốn | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 71,40 | 71,4 |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 249,71 | 249,7 |
| 3. Năng lực hoạt động | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho (GVHB/HTK bình quân) | Vòng | 0,41 | 0,35 |
| Vòng quay tổng tài sản (DTT/TTS bình quân) | Vòng | 0,30 | 0,22 |
| 4. Khả năng sinh lời | | | |
| Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (LNST/DTT) | % | 22,71 | 22,7 |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): (LNST/VCSH bình quân) | % | 29,17 | 13,8 |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (LNST/TTS bình quân) | % | 6,86 | 5,0 |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (LNHKD/DTT) | % | 19,3 | 25,4 |

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

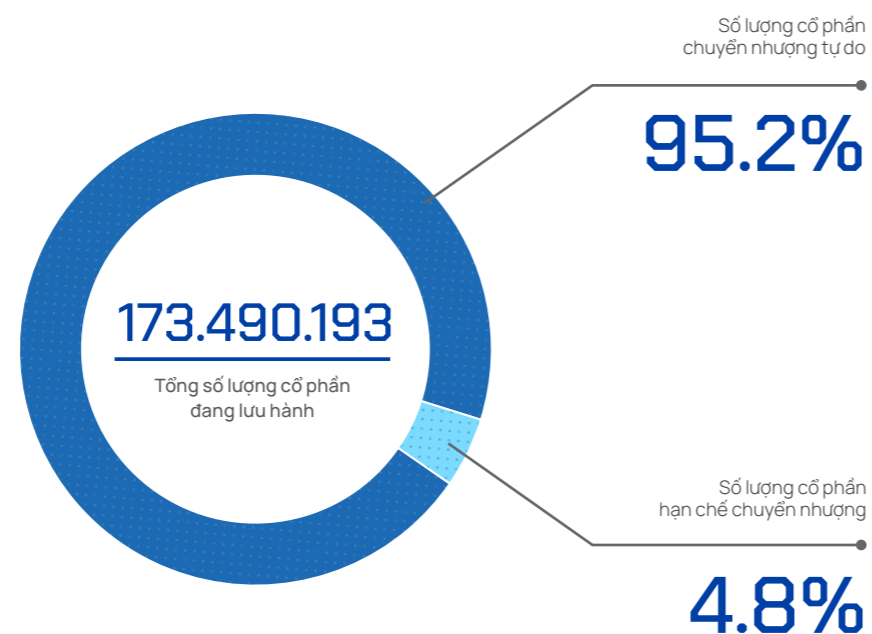
Thông tin cổ phần

165.141.003

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do

8.349.190

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) | 32.376.647 | 18,66% | 2 | 2 | 0 |
| 4 | Công đoàn Công ty | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5 | Cổ phiếu quỹ | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 | Cổ đông khác | 141.113.546 | 81,34% | 13.958 | 21 | 13.937 |
| Tổng cộng | | 173.490.193 | 100% | 13.96 | 23 | 13.937 |
| Trong nước | | 172.367.161 | 99,35% | 13.936 | 20 | 13.916 |
| Ngoài nước | | 1.123.032 | 0,65% | 24 | 3 | 21 |

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

Các chứng khoán khác

Năm 2019 – 2020, Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam đã phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 371.479.000.000 đồng. Đây là trái phiếu thường, không có tài sản đảm bảo, kỳ hạn 3 năm, mệnh giá 100.000VNĐ/1 trái phiếu, lãi suất 13%/năm được phát hành cho các tổ chức và cá nhân để huy động vốn tài trợ cho Dự án Apec Wyndham Mũi Né, Bình Thuận. Tính đến 31/12/2022, tổng giá trị trái phiếu Công ty còn lại đang trong thời gian huy động là **111.005.700.000 đồng**.



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 2022

Trong năm 2022, 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 2022 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 2022 ở mức điều chỉnh 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 2022;
- Đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2022 là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
- Báo cáo tài chính năm 2022 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 2022 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.



Bảng các cuộc họp của BKS trong năm 2022

| TT | Số VB | Nội dung họp |
|----|---|-------------------------------------|
| 1 | Số 01/IDJ Việt Nam/BB-BKS ngày 15/06/2022 | Tổng kết hoạt động 6 tháng năm 2022 |
| 2 | Số 02/IDJ Việt Nam/BB-BKS ngày 09/10/2022 | Tổng kết hoạt động 9 tháng năm 2022 |
| 3 | Số 03/IDJ Việt Nam/BB-BKS ngày 31/12/2022 | Tổng kết hoạt động năm 2022 |

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 2022 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.

Ý kiến của Kiểm toán viên độc lập về Báo cáo tài chính năm 2022 của Công ty là ý kiến chấp thuận toàn phần. 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 2022, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2022 đến 31/12/2022, 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 2022, 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 2022 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 2022 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, tính trung thực và cẩn trọng trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Công ty, xem xét các kế hoạch, báo cáo về tình hình kinh doanh của Công ty và các phương án phát triển, các quy định về quản lý các quỹ tài chính tập trung, các quy chế về quản lý lao động, chế độ tiền lương, thưởng, các chế độ liên quan đến Công ty và tập thể người lao động



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 | 816.727.353.160 | 816.873.483.814 |
| Giá vốn hàng bán | 558.628.896.399 | 558.613.138.599 |
| Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 258.098.456.761 | 258.260.345.215 |
| Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 142.434.130.024 | 157.596.636.393 |
| Lợi nhuận khác | 23.294.691.074 | 23.292.622.078 |
| Lợi nhuận trước thuế | 165.728.821.098 | 180.889.258.471 |
| Lợi nhuận sau thuế | 132.419.073.988 | 147.512.945.421 |
| Tổng tài sản | 4.833.403.091.433 | 4.729.213.684.821 |
| Tài sản ngắn hạn | 3.246.056.277.372 | 3.303.068.860.623 |
| Tài sản dài hạn | 1.587.346.814.061 | 1.426.144.824.198 |
| Tổng nợ phải trả | 2.919.244.114.981 | 2.784.904.514.158 |
| Vốn chủ sở hữu | 1.914.158.976.452 | 1.944.309.170.663 |

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, phần 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 2022 với doanh thu đạt 816,8 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 180,9 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 Diamond Park Lạng Sơn, dự án Apec Mandala Wyndham Hải Dương, và Apec Mandala Wyndham Mũi Né. Tổng tài sản của Công ty tăng 1,37 lần so với năm 2021.

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 |
|--------------------------------------|--|-------------------------------|------------------------------------|---|----------------------|
| I Nhà phát triển Bất động sản | | | | | |
| 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 |
|--|---|--------------------------|---|---|----------------------|
| II Tổng thầu dự án | | | | | |
| 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 | |
| III Cho thuê kinh doanh TTTM | | | | | |
| 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 | |
| IV Nông nghiệp xanh | | | | | |
| 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

Tổng tài sản của IDJ Việt Nam năm 2022 đạt 4.729 tỷ, tăng trưởng hơn 36,8% so với năm 2021

Bảng tài sản cố định hợp nhất

| Tài sản | Nguyên giá | Giá trị còn lại | %GTCL/NG |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 9.821.873.718 | 6.309.255.121 | 64,24% |
| Nhà cửa, vật liệu kiến trúc | 8.168.432.201 | 5.672.730.216 | 69,45% |
| Máy móc và thiết bị | 159.635.920 | 104.206.774 | 65,28% |
| Phương tiện vận tải truyền dẫn | 51.146.018 | 32.866.061 | 64,26% |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 1.442.659.579 | 499.452.070 | 34,62% |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 30.093.389.807 | 28.537.067.363 | 94,83% |
| Quyền sử dụng đất | 30.035.969.807 | 28.537.067.363 | 95,01% |
| Chương trình phần mềm máy tính | 57.420.000 | - | - |
| 3. Tài sản cố định | 39.915.263.525 | 34.846.322.484 | 87,30% |

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 | 55.787.452.081 | 73,74% |
| Hầm để xe TTTM Grand Plaza | 28.272.870.000 | 20.799.208.759 | 73,57% |
| Hệ thống kiến trúc văn phòng | 42.801.988.650 | 31.474.488.943 | 73,54% |
| Cộng | 146.731.814.195 | 108.061.149.783 | 73,65% |

Tình hình nợ phải trả

Trong năm 2020, 2021 và 9 tháng đầu năm 2022, 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 | 31/12/2021 | 31/12/2022 |
|----|-------------|-------------------|-------------------|
| 1 | Nợ phải thu | 1.290.056.610.217 | 2.110.303.501.546 |
| 2 | Nợ phải trả | 2.467.475.549.288 | 2.784.904.514.158 |

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 IDJ 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 IDJ 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 IDJ 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 2022 – 2023 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. Đồng thời đẩy nhanh tốc độ thi công, hoàn thiện để đảm bảo bàn giao đúng hạn cho khách hàng, đẩy nhanh tốc độ bán hàng để tạo

ngay doanh thu và đảm bảo kế hoạch SXKD hàng năm, tối ưu tối đa vòng quay vốn lưu động.

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 từ 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 IDJ trong năm 2023 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 với kế hoạch sẽ mang đến 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.





2022

CHƯƠNG 4

Báo cáo của Hội đồng quản trị

| | |
|---|----|
| Đánh giá hoạt động của công ty năm 2022 | 80 |
| Đánh giá hoạt động của HĐQT | 81 |
| Đánh giá hoạt động của Ban Giám Đốc | 83 |
| Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông | 88 |
| Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT | 88 |

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2022

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 2022.

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

| Ngày tháng | Số VB | Nội dung |
|------------|----------------------|--|
| 21/01/2022 | 01/2022/BB-HĐQT | Biên bản ký kết HĐ giao dịch giữa Công ty với người liên quan nội bộ |
| 24/01/2022 | 03/2022/BB-HĐQT | Biên bản phát hành gói TP riêng lẻ |
| 28/01/2022 | 05/2022/BB-HĐQT | Biên bản họp chấp thuận ký kết hợp đồng kinh tế giao dịch giữa người nội bộ |
| 04/03/2022 | 07/2022/BB-HĐQT | Biên bản thông qua tiêu chí lựa chọn và DS nhà đầu tư mua CP chào bán ko hết |
| 10/03/2022 | 10/2022/BB-HĐQT | Biên bản triệu tập Đại hội CĐ thường niên |
| 10/03/2022 | 103/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản họp HĐQT về thông qua KQ chào bán CP ra công chúng |

| Ngày tháng | Số VB | Nội dung |
|------------|----------------------|--|
| 18/03/2022 | 12/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản họp HĐQT chuyển nhượng CP |
| 22/03/2022 | 14/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản thông qua triển khai phát hành TP riêng lẻ 2022 |
| 15/04/2022 | 17/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản bổ nhiệm người phụ trách quản trị |
| 28/04/2022 | 19/2022/BB-ĐHĐCĐ | Biên bản họp ĐHĐCĐ |
| 05/05/2022 | 22/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản nhận chuyển nhượng CP bà Lê Thị Dung |
| 05/05/2022 | 24/2022/BB-HĐQT | Biên bản họp vay vốn, bảo lãnh ngân hàng CN Trảng An |
| 12/05/2022 | 26/2022/IDJ/BB-HĐQT | BB thông qua nghiên cứu dự án công viên nước Long Thủy - Tuy Hòa |
| 12/05/2022 | 26A/2022/BB-HĐQT | Biên bản họp về cấp tín dụng dài hạn OCB |
| 12/05/2022 | 26C/2022/BB-HĐQT | Biên bản về thế chấp tài sản tại OCB |
| 13/05/2022 | 28/2022/IDJ/BB-HĐQT | BB chi trả phương án chi trả cổ tức 2021 bằng CP |
| 18/05/2022 | 30/2022/HĐQT-BB | BB chuyển nhượng CP Apec Thái Nguyên |
| 18/05/2022 | 32/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản thông qua nhận chuyển nhượng CP công ty Phúc Thịnh |
| 07/06/2022 | 34/2022/HĐQT-BB | Biên bản góp vốn mua CP phát hành thêm Công ty MHS |
| 07/06/2022 | 36/2022/HĐQT-BB | Biên bản góp vốn mua CP phát hành thêm Công ty MEM |
| 17/06/2022 | 38/2022/BB-HĐQT | BB điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán |
| 17/06/2022 | 40/2022/IDJ/BB-HĐQT | BB bổ sung phương án phát hành CP theo chương trình lựa chọn người LD |
| 22/06/2022 | 42/2022/IDJ/BB-HĐQT | BB chốt danh sách CĐ thực hiện quyền trả cổ tức bằng CP 2021 |
| 15/07/2022 | 48/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản về chi trả cổ tức bằng cổ phiếu |
| 22/07/2022 | 50/2022/IDJ/BB-HĐQT | BB về thông qua triển khai phát hành TP riêng lẻ |
| 24/07/2022 | 247/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên Bản đề xuất điều chỉnh dự án Mũi Né |
| 22/08/2022 | 53/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản về phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người LD |
| 19/09/2022 | 55/2022/IDJ/BB-HĐQT | BB về triển khai phương án phát hành CP cho CĐ hiện hữu |
| 10/11/2022 | 57/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản về giải thể Công ty IDJ Châu Đốc và Phú Tân |
| 14/12/2022 | 59/2022/IDJ/BB-HĐQT | Biên bản chuyển nhượng CP |
| 21/12/2022 | 61/2022/IDJ/BB-HĐQT | BB rút hồ sơ phát hành cổ phiếu ra công chúng |

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 ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, 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 2022, HĐQT đã tiến hành 30 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 2023, 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.

Hoạt động M&A được xác định là một trong những kế hoạch chủ lực của năm 2023, nhằm đáp ứng mục tiêu mở rộng địa bàn phát triển dự án tại các tỉnh thành trong những năm tới. Các thị trường giàu tiềm năng khác đang được nghiên cứu và mở rộng tìm kiếm quỹ đất như khu vực nhiều tiềm năng về du lịch, nghỉ dưỡng như Phú Yên, Ninh Thuận, Bình Thuận,...

Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc

Năm 2022, 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 2022, 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 2023, 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 2023.



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.



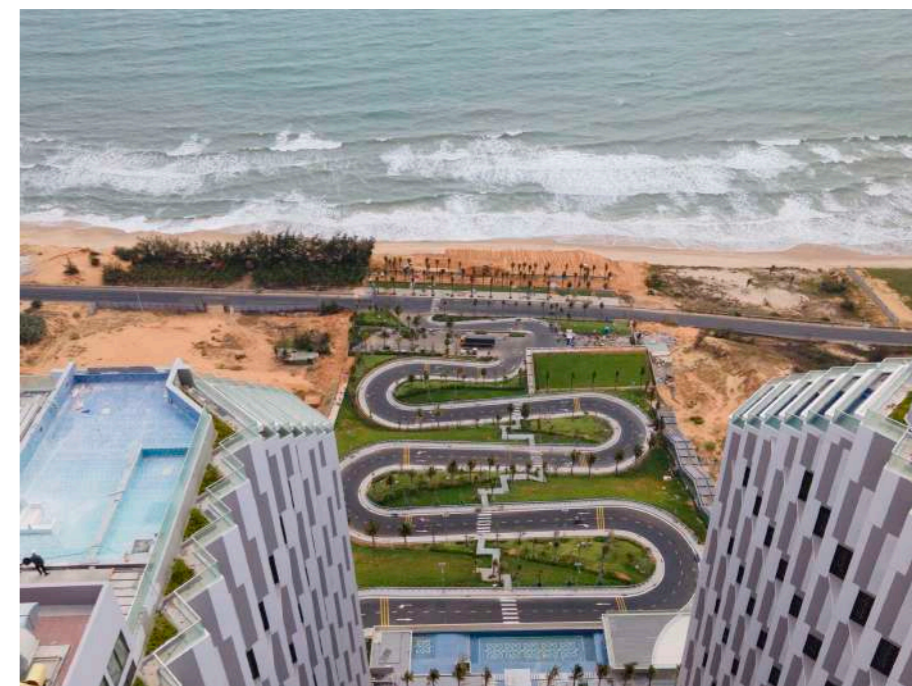
APEC Mandala Wyndham Hải Dương

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/m² cho sản phẩm căn hộ, 33 – 54 triệu/m² cho sản phẩm shop thương mại. Dự án đang tiếp tục được bàn giao trong năm 2022. 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

Apec Mandala Wyndham Mũi Né đã cất nóc từ cuối tháng 12/2020. Tính đến nay, số lượng căn hộ đã bán ra đạt gần 2.700 căn, chiếm 90% quỹ hàng. Dự án đang trong quá trình hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng. Doanh thu dự kiến ghi nhận từ dự án là 3.575 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt dự kiến 568 tỷ đồng.



APEC Mandala Grand Phú Yên

Trong năm 2022, IDJ Việt Nam đã hoàn thành công tác Chấp thuận tổng mặt bằng, phương án kiến trúc dự án, xin tòa thuận cao độ tỉnh không, hoàn thiện việc nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước và ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất của dự án.

Hiện nay, IDJ Việt Nam đang tiếp tục triển khai hồ sơ thẩm định Thiết kế cơ sở nộp Bộ xây dựng thẩm định. Hồ sơ Đánh giá tác động môi trường trình Sở Tài nguyên Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt



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

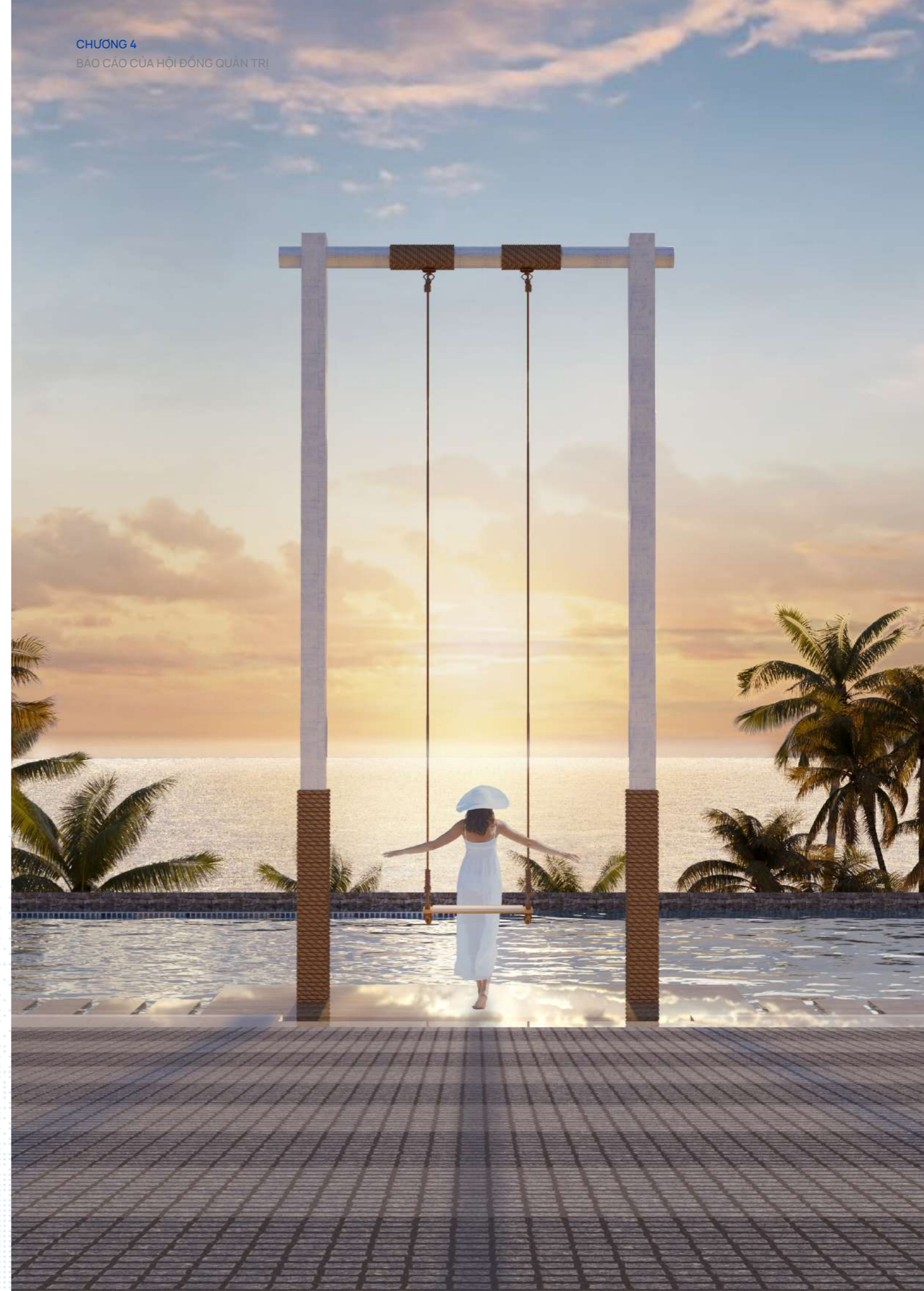
trọng luôn được thảo luận và thông qua bởi các bên liên quan. Sự giao tiếp trực tiếp giữa các bên sẽ giúp đảm bảo rằng quyết định được đưa ra đúng mục đích, rõ ràng và phù hợp với định hướng của công ty, giúp công ty có thể đạt được sự phát triển bền vững và tăng trưởng hiệu quả.

Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Trong năm tài chính 2022, 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 đề 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 2022.





CHƯƠNG 5

Báo cáo phát triển bền vững

| | |
|---|-----|
| Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững | 92 |
| Văn hóa công ty | 98 |
| Trách nhiệm xã hội | 102 |
| Bảo vệ môi trường | 106 |

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 2022 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, hay dự án nhà hàng Chay và đem trà, 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 2022, 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. Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu ESOP nhằm góp phần khuyến khích, tạo động lực cho người lao động yên tâm làm việc và tiếp tục cống hiến lâu dài cho công ty.



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 2021, 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 2022, 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.



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 2021, 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 2022 của IDJ ghi nhận hiệu quả kinh doanh tích cực với: Doanh thu thuần và Lợi nhuận sau thuế đạt lần lượt 861 tỷ đồng và LNST 147.5 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 2022, mức thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước của Công ty là 7.7 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 khi 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 | 112 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 117 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền hợp nhất | 118 |

2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Tài sản | Mã số | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| A - TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | 3.303.068.860.623 | 2.248.030.493.693 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | 218.363.712.788 | 33.035.117.868 |
| 1 Tiền | 111 | 117.510.180.504 | 33.035.117.868 |
| 2 Các khoản tương đương tiền | 112 | 100.853.532.284 | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | 11.116.837.665 | 13.724.294.608 |
| 1 Chứng khoán kinh doanh | 121 | 11.212.500.000 | 11.212.500.000 |
| 2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | (4.383.253.335) | (4.275.796.392) |
| 3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | 4.287.591.000 | 6.787.591.000 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | 1.292.625.291.717 | 615.635.267.273 |
| 1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 365.167.814.288 | 289.414.239.754 |
| 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 107.947.487.553 | 137.012.742.004 |
| 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 | 554.745.000.000 | 36.000.000.000 |
| 6 Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 278.684.647.247 | 167.127.942.886 |
| 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 | - | - |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | 1.773.236.053.106 | 1.584.443.714.992 |
| 1 Hàng tồn kho | 141 | 1.773.236.053.106 | 1.584.443.714.992 |
| 2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | 7.726.965.347 | 1.192.098.952 |
| 1 Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | 665.824.305 | 628.175.862 |
| 2 Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | 945.629.323 | 563.923.090 |
| 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 2022

Đơn vị tính: VND

| Tài sản | Mã số | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | 1.426.144.824.198 | 1.207.598.620.837 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | 817.678.209.829 | 674.421.342.944 |
| 1 Phải thu dài hạn của khách hàng | 211 | 123.496.991.518 | 249.726.721.041 |
| 2 Trả trước cho người bán dài hạn | 212 | - | 227.095.929.900 |
| 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 | 694.481.218.311 | 197.598.692.003 |
| 7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | (300.000.000) | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | 34.846.322.484 | 34.737.172.145 |
| 1 Tài sản cố định hữu hình | 221 | 6.309.255.121 | 6.005.292.189 |
| Nguyên giá | 222 | 9.821.873.718 | 8.943.666.733 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | (3.512.618.597) | (2.938.374.544) |
| 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 | 28.537.067.363 | 28.731.879.956 |
| Nguyên giá | 228 | 30.093.389.807 | 30.093.389.807 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | (1.556.322.444) | (1.361.509.851) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | 108.061.149.783 | 111.199.798.215 |
| Nguyên giá | 231 | 146.731.814.195 | 146.731.814.195 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | (38.670.664.412) | (35.532.015.980) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | - | 363.947.795 |
| 1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | - | - |
| 2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | - | 363.947.795 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Tài sản | | Mã số | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--------------------------|---|------------|--------------------------|--------------------------|
| V. | Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 42.269.920.226 | 180.395.986.748 |
| 1 | Đầu tư vào công ty con | 251 | - | - |
| 2 | Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | 29.443.393.043 | 48.167.459.565 |
| 3 | Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | 13.177.500.000 | 5.677.500.000 |
| 4 | Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | (350.972.817) | (350.972.817) |
| 5 | Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | - | 126.902.000.000 |
| VI. | Tài sản dài hạn khác | 260 | 423.289.221.876 | 206.480.372.990 |
| 1 | Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 416.714.471.324 | 197.812.817.496 |
| 2 | Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | - | 22.820.590 |
| 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 | 6.574.750.552 | 8.644.734.904 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 270 | 4.729.213.684.821 | 3.455.629.114.530 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Nguồn vốn | | Mã số | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| C- | NỢ PHẢI TRẢ | 300 | 2.784.904.514.158 | 2.467.475.549.288 |
| I. | Nợ ngắn hạn | 310 | 2.600.019.865.081 | 2.133.713.754.578 |
| 1 | Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 365.101.041.266 | 241.266.196.043 |
| 2 | Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 2.091.065.392.820 | 1.616.836.367.677 |
| 3 | Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 7.782.440.768 | 66.903.296.081 |
| 4 | Phải trả người lao động | 314 | 6.606.031.405 | 7.045.358.489 |
| 5 | Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 17.930.324.855 | 12.925.639.837 |
| 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 | 83.702.953.619 | 117.066.952.567 |
| 10 | Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 27.148.136.472 | 70.986.400.008 |
| 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 | - | - |
| II. | Nợ dài hạn | 330 | 184.884.649.077 | 333.761.794.710 |
| 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 | 12.130.910.243 | 10.133.694.710 |
| 8 | Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 172.753.738.834 | 323.628.100.000 |
| 9 | Trái phiếu chuyển đổi | 339 | - | - |
| 10 | Cổ phiếu ưu đãi | 340 | - | - |
| 11 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | - | - |
| 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 2022

Đơn vị tính: VND

| Nguồn vốn | Mã số | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| C - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | 1.944.309.170.663 | 988.153.565.242 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 1.944.309.170.663 | 988.153.565.242 |
| 1 Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | 1.734.901.930.000 | 735.129.760.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | 1.734.901.930.000 | 735.129.760.000 |
| - 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 | 172.004.305.085 | 215.638.683.697 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | 24.509.173.697 | 215.638.683.697 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | 147.495.131.388 | - |
| 12 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản | 422 | - | - |
| 13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát | 429 | 35.879.935.578 | 35.862.121.545 |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | - | - |
| 1 Nguồn kinh phí | 431 | - | - |
| 2 Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định | 432 | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | 4.729.213.684.821 | 3.455.629.114.530 |

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Duy Hưng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Nguồn vốn | Mã số | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-------|------------------------|------------------------|
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 1 | 816.873.483.814 | 893.402.743.536 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu | 2 | - | - |
| 3 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | 816.873.483.814 | 893.402.743.536 |
| 4 Giá vốn hàng bán | 11 | 558.613.138.599 | 593.597.103.119 |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | 258.260.345.215 | 299.805.640.417 |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 65.963.250.021 | 18.974.770.555 |
| 7 Chi phí tài chính | 22 | 27.611.934.262 | 11.180.138.273 |
| Trong đó: chi phí lãi vay | 23 | 16.117.318.842 | 5.761.057.448 |
| 8 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24 | 248.152.672 | (1.730.687.955) |
| 9 Chi phí bán hàng | 25 | 89.982.377.815 | 33.178.719.722 |
| 10 Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 49.280.799.438 | 46.086.083.941 |
| 11 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | 157.596.636.393 | 226.604.781.081 |
| 12 Thu nhập khác | 31 | 25.175.428.929 | 28.776.795.059 |
| 13 Chi phí khác | 32 | 1.882.806.851 | 1.472.025.370 |
| 14 Lợi nhuận khác | 40 | 23.292.622.078 | 27.304.769.689 |
| 15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | 180.889.258.471 | 253.909.550.770 |
| 16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | 33.353.492.460 | 51.046.645.324 |
| 17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | 22.820.590 | (22.820.590) |
| 18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | 147.512.945.421 | 202.885.726.036 |
| 19 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ | 61 | 147.495.131.388 | 202.807.006.486 |
| 20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62 | 17.814.033 | 78.719.550 |
| 21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 70 | 981 | 2.507 |
| 22 Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 71 | 981 | 2.507 |

Người lập biểu

Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

Lê Thị Quy

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Duy Hưng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1 Lợi nhuận trước thuế | 1 | 180.889.258.471 | 253.909.550.770 |
| 2 Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 2 | 4.541.177.087 | 3.866.093.864 |
| - Các khoản dự phòng | 3 | 407.456.943 | 4.575.796.392 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 4 | - | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 5 | (63.962.185.445) | (17.238.565.300) |
| - Chi phí lãi vay | 6 | 16.117.318.842 | 5.761.057.448 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 7 | - | - |
| 3 Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 8 | 137.993.025.898 | 250.873.933.174 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 9 | (303.700.788.729) | (763.138.753.025) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | (188.792.338.114) | (252.262.095.199) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | 560.278.701.289 | 576.578.766.019 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | (218.939.302.271) | 7.548.811.756 |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (15.477.169.568) | (4.271.463.274) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (83.469.970.101) | (32.394.845.057) |
| - 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 | (112.107.841.596) | (217.065.645.606) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | (1.147.731.199) | (1.943.189.362) |
| 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 | (805.936.000.000) | (347.469.018.754) |
| 4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 416.593.000.000 | 274.423.342.466 |
| 5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (454.028.000.000) | (21.780.300.000) |
| 6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 516.641.657.781 | 42.445.528.000 |
| 7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 9.974.257.986 | 9.972.717.965 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (317.832.815.432) | (44.350.919.685) |

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 2022

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Mã số | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|-----------|------------------------|-------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | 808.642.660.000 | 342.300.000.000 |
| 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 | 111.406.509.416 | 627.799.066.600 |
| 4 Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (304.774.987.468) | (756.915.545.809) |
| 5 Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | 35 | - | - |
| 6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (4.930.000) | (439.737.500) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 615.269.251.948 | 212.743.783.291 |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm | 50 | 185.328.594.920 | (48.672.782.000) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 33.035.117.868 | 81.707.899.868 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm | 70 | 218.363.712.788 | 33.035.117.868 |

Người lập biểu



Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng



Lê Thị Quy

Lập, ngày 31 tháng 3 năm 2023
Chủ tịch Hội đồng quản trị
GÔNG TỶ
CỔ PHẦN BẢO TỶ
IDJ VIỆT NAM
Đ. CẦU GIẤY - T. PHẠNG QU

Phạm Duy Hưng