

Số: 49/2025/IDJ-CBTT  
No: 49/2025/IDJ-CBTT

Hà Nội, ngày 16 tháng 04 năm 2025  
Hanoi, April 16, 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ  
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (State Securities Commission of Vietnam)  
To: Sở giao dịch Chứng khoán Việt Nam (Vietnam Stock Exchange)  
Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (Hanoi Stock Exchange)  
Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (Ho Chi Minh Stock Exchange)

- Tên tổ chức/ Name of organization: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam/ IDJ Vietnam Investment joint stock company  
Mã cổ phiếu/ Stock code: IDJ  
Địa chỉ/ Address: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, Số 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội/ 3rd Floor, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung Street, Trung Hoa Ward, Cau Giay District, Hanoi  
Điện thoại/ Tel: 024 3555 8999 Email: Contact@idjf.vn
- Nội dung thông tin công bố/ Content of information disclosure: Báo cáo thường niên năm 2024/ Annual Report 2024
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam vào ngày 16/04/2025 tại đường dẫn: www.idjf.vn/ This information was published on the company's website on 16/04/2025, as the link: www.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/ We hereby certify that the information provided is true and correct and we take the full responsibility to the law.

Trân trọng/ Best regards.

Tài liệu đính kèm /Attached document  
- Báo cáo thường niên /Annual report

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclosure information



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Nguyễn Mạnh Cường



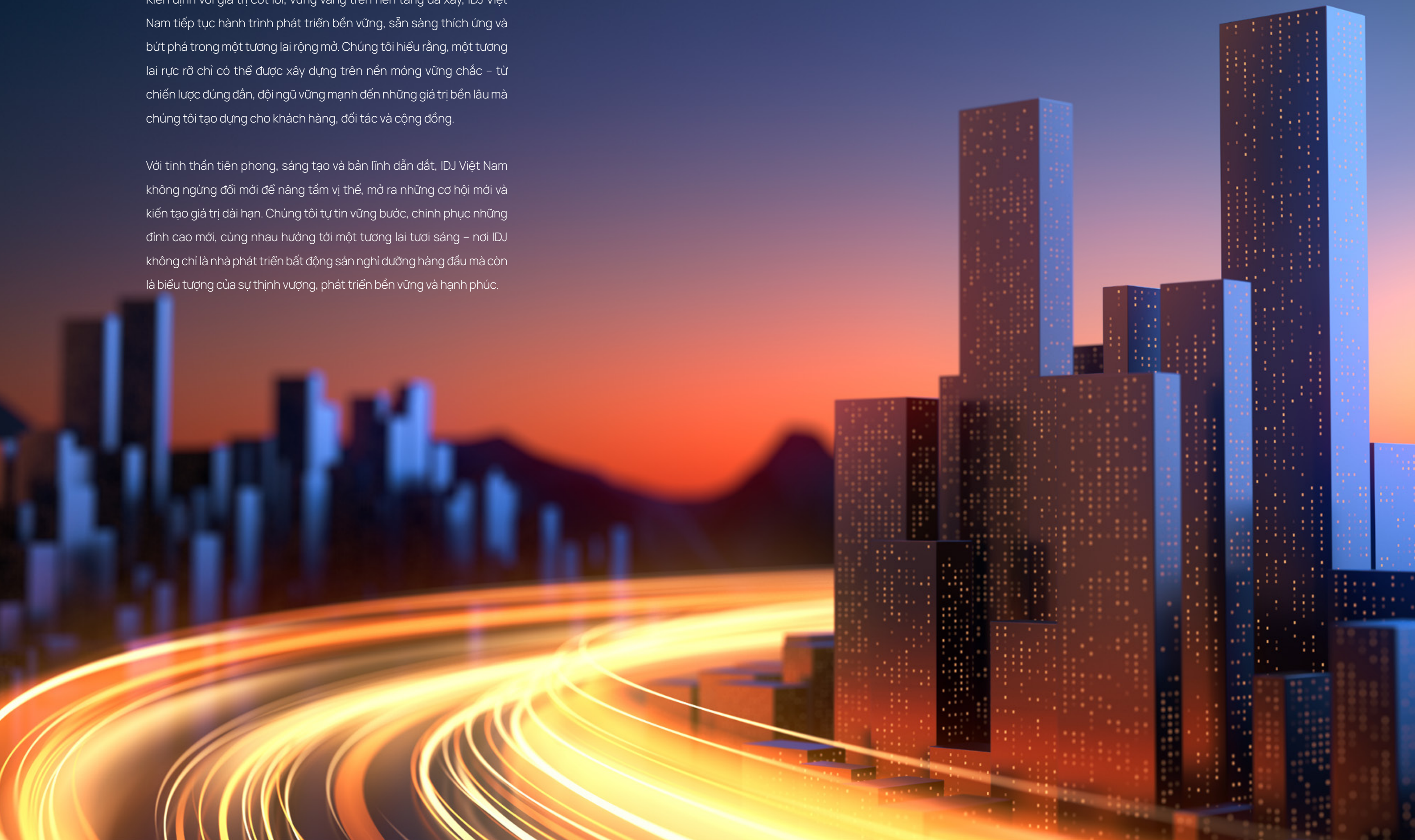
# VỮNG NỀN TẢNG SÁNG TƯƠNG LAI

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
2 0 2 4



Kiên định với giá trị cốt lõi, vững vàng trên nền tảng đã xây, IDJ Việt Nam tiếp tục hành trình phát triển bền vững, sẵn sàng thích ứng và bứt phá trong một tương lai rộng mở. Chúng tôi hiểu rằng, một tương lai rực rỡ chỉ có thể được xây dựng trên nền móng vững chắc – từ chiến lược đúng đắn, đội ngũ vững mạnh đến những giá trị bền lâu mà chúng tôi tạo dựng cho khách hàng, đối tác và cộng đồng.

Với tinh thần tiên phong, sáng tạo và bản lĩnh dẫn dắt, IDJ Việt Nam không ngừng đổi mới để nâng tầm vị thế, mở ra những cơ hội mới và kiến tạo giá trị dài hạn. Chúng tôi tự tin vững bước, chinh phục những đỉnh cao mới, cùng nhau hướng tới một tương lai tươi sáng – nơi IDJ không chỉ là nhà phát triển bất động sản nghỉ dưỡng hàng đầu mà còn là biểu tượng của sự thịnh vượng, phát triển bền vững và hạnh phúc.



# NỘI DUNG

## CHƯƠNG 01

IDJ Investment năm 2024 và  
Thông điệp Tổng Giám đốc

- 08 Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- 10 Thông điệp của Tổng giám đốc

## CHƯƠNG 02

Giới thiệu chung về  
IDJ Investment

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

## CHƯƠNG 03

Tình hình hoạt động  
trong năm 2024

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

## CHƯƠNG 04

Báo cáo của  
Hội đồng quản trị

- 76 Đánh giá hoạt động của công ty năm 2024
- 77 Đánh giá hoạt động của HĐQT
- 79 Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc
- 84 Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông
- 84 Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

## CHƯƠNG 05

Báo cáo phát triển  
bền vững

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

## CHƯƠNG 06

Báo cáo tài chính  
hợp nhất

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



# CHƯƠNG 1

IDJ Investment năm 2024  
và Thông điệp của  
Tổng giám đốc

Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

08

Thông điệp của Tổng giám đốc

10



Tầm nhìn,  
sứ mệnh và  
giá trị cốt lõi

Tầm nhìn

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

Sứ mệnh

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



HẠNH PHÚC  
LÀ PHỤNG SỰ

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





# THÔNGIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

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 2024 đánh dấu một bước tiến mới, nơi IDJ tiếp tục củng cố giá trị và khẳng định vị thế của mình sau 18 năm phát triển bền vững và thành công.

Với hơn 1.577 doanh nghiệp bất động sản quay trở lại hoạt động trong năm 2024, các dự án được tái khởi động và thị trường bắt đầu có những dấu hiệu “tan băng”, mang theo hy vọng và động lực mới cho ngành. Ban lãnh đạo IDJ nhận định thị trường bất động sản đang dần hồi phục sau một giai đoạn đầy thử thách. Đây chính là thời điểm chuyển mình đầy tiềm năng, mở ra cơ hội mạnh mẽ cho những doanh nghiệp kiên định và tiên phong như IDJ Việt Nam.

IDJ Việt Nam tiếp tục khẳng định vị thế trên thị trường khi các dự án trọng điểm lần lượt đạt được những cột mốc quan trọng. Apec Diamond Lạng Sơn và Apec Mandala Wyndham Hải Dương tiếp tục mang lại nguồn doanh thu ổn định. Đặc biệt, dự án Apec Mandala Mũi Né đã hoàn thành bàn giao căn hộ cho khách hàng và chính thức đi vào vận hành từ tháng 4 năm 2023, đánh dấu bước tiến vững chắc trong việc hiện thực hóa cam kết mang đến giá trị bền vững cho khách hàng và nhà đầu tư.

Tính đến hết năm 2024, tổng tài sản của IDJ đã đạt hơn 4200 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt hơn 120 tỷ đồng. Những thành công đạt được và sự phát triển mạnh mẽ của IDJ Việt Nam bắt nguồn từ sự thay đổi sâu sắc trong nội lực của doanh nghiệp, với tinh thần đổi mới, sáng tạo không ngừng, và sự sẵn sàng đương đầu với thử thách.

Bước vào giai đoạn 2025 - 2026, IDJ Việt Nam tiếp tục vững vàng theo đuổi chiến lược đã định, phát huy tối đa nguồn lực nội tại, tư duy khác biệt và tinh thần dám nghĩ dám làm. Với sự sáng tạo và hiện đại trong từng concept sản phẩm, IDJ hướng tới việc mang đến những giá trị đột phá, đáp ứng kỳ vọng cao từ thị trường và sự tin yêu của khách hàng.

Chúng tôi tin rằng, với tinh thần dẫn đầu và đổi mới không ngừng, IDJ Việt Nam sẽ tạo nên những bước đột phá mạnh mẽ, trở thành ngọn cờ đầu trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng, góp phần đưa Việt Nam vươn ra thị trường quốc tế. Những công trình chất lượng, đẳng cấp mà chúng tôi kiến tạo không chỉ đáp ứng kỳ vọng của khách hàng mà còn khẳng định giá trị và vị thế mới của Việt Nam trên bản đồ thế giới.

Bên cạnh đó, IDJ Việt Nam hướng đến xây dựng một môi trường làm việc hạnh phúc, sáng tạo và gắn kết, nơi mọi thành viên đều có cơ hội thỏa sức đam mê, cống hiến, và hợp tác để chinh phục những mục tiêu lớn lao. Với niềm tin mãnh liệt vào năng lực và sự đồng lòng, chúng tôi tin rằng, không có thử thách nào là không thể vượt qua.

Sự phát triển rực rỡ của IDJ Việt Nam ngày hôm nay không thể thiếu sự đồng hành quý báu từ Quý cổ đông, Quý đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên. Thay mặt Hội đồng Quản trị, tôi xin gửi lời cảm ơn sâu sắc tới Quý cổ đông, Quý đối tác đã luôn tin tưởng và ủng hộ định hướng phát triển của công ty. Đồng thời, tôi cũng trân trọng cảm ơn toàn thể cán bộ nhân viên đã cống hiến nhiệt huyết, tinh thần và sức lực, góp phần đưa IDJ Việt Nam tiến bước trên hành trình “Phụng sự xã hội”.

Chúng tôi hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự tin yêu và đồng hành từ Quý cổ đông, Quý khách hàng và đội ngũ cán bộ nhân viên để cùng nhau viết tiếp những thành công mới trong tương lai. Xin chân thành cảm ơn!



ÔNG NGUYỄN MẠNH CƯỜNG  
TỔNG GIÁM ĐỐC







# CHƯƠNG 2

## Giới thiệu chung về IDJ Investment

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



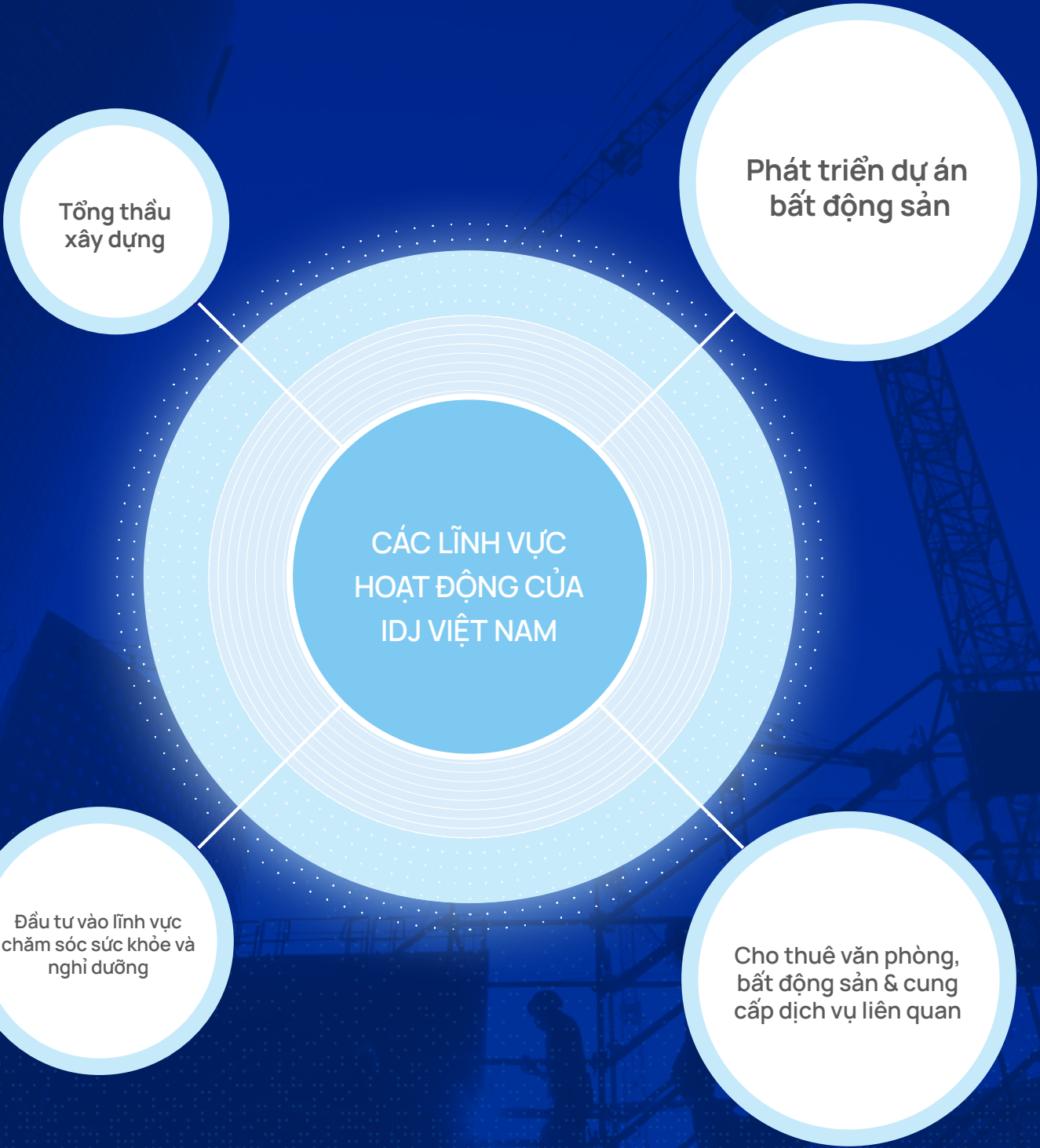
# Tổng quan IDJ Investment

## Thông tin chung

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
Tên tiếng Anh	IDJ Việt Nam Vietnam Investment Joint Stock Company
Mã cổ phiếu	IDJ ( HNX)
Vốn điều lệ	1.734.901.930.000 VNĐ (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 24 ngày 28/11/2024
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





# 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 17 năm thành lập và 12 năm bước chân vào thị trường BDS, 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 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 Do-anh 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 - 2024

- Tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 đồng lên 1.734.901.930.000 đồng.
- Hoàn thành và bàn giao dự án Apec Mandala Wyndham Hải Dương, Giai đoạn 1 Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn.
- Bắt đầu hoàn thành và bắt đầu bàn giao dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né
- Hoàn thành bàn giao dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né và đưa vào vận hành



# Lĩnh vực kinh doanh



## Phát triển dự án bất động sản



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

Năm 2024, vượt qua nhiều khó khăn và biến động của thị trường, IDJ Việt Nam vẫn vững vàng, duy trì đà tăng trưởng ấn tượng với hàng loạt dự án trải dài khắp các tỉnh thành, hoàn thành vượt so với kế hoạch được giao, giữ vững vị thế của một doanh nghiệp dẫn đầu trên thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, tiếp tục duy trì được đà tăng trưởng tốt, các dự án của công ty vẫn liên tục được triển khai, đáp ứng được cả yêu cầu về tiến độ và chất lượng.



## Tổng thầu xây dựng



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

# Lĩnh vực kinh doanh



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



IDJ Việt Nam thuê dài hạn 50 năm một số diện tích tại tổ hợp tại tòa nhà Charmvit Tower và toàn bộ Trung tâm thương mại GrandPlaza. Charmvit Tower là tòa nhà văn phòng hạng A với không gian làm việc lý tưởng, tọa lạc tại ngã tư Trần Duy Hưng – Hoàng Minh Giám.

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



Đầu tư vào lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng



Nhận thấy nhu cầu ngày càng cao đối với các dịch vụ chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng, IDJ Việt Nam đang tập trung nghiên cứu và phát triển các mô hình dịch vụ chất lượng cao, kết hợp giữa phương pháp trị liệu tự nhiên và công nghệ hiện đại. IDJ Việt Nam đang đẩy mạnh khảo sát, hợp

tác với các chuyên gia trong và ngoài nước để xây dựng các trung tâm chăm sóc sức khỏe toàn diện, chuỗi spa trị liệu, khu nghỉ dưỡng cao cấp theo xu hướng wellness. Mô hình này không chỉ hướng đến việc thư giãn mà còn giúp nâng cao thể chất và tinh thần một cách bền vững.



# 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

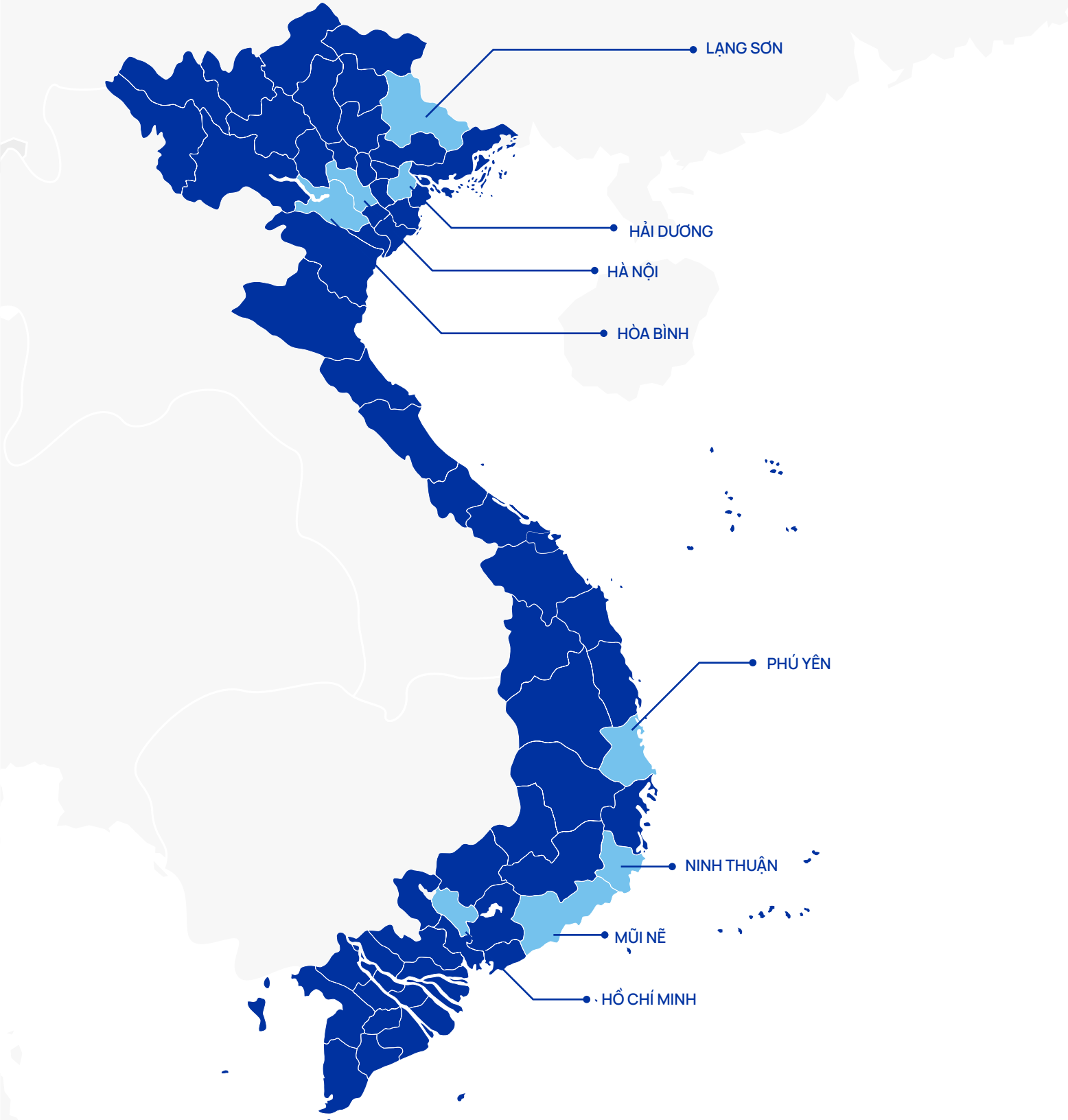
CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Tầng 11 Tòa nhà MB Sunny Tower, 259  
Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Q1,  
TP. HCM

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.

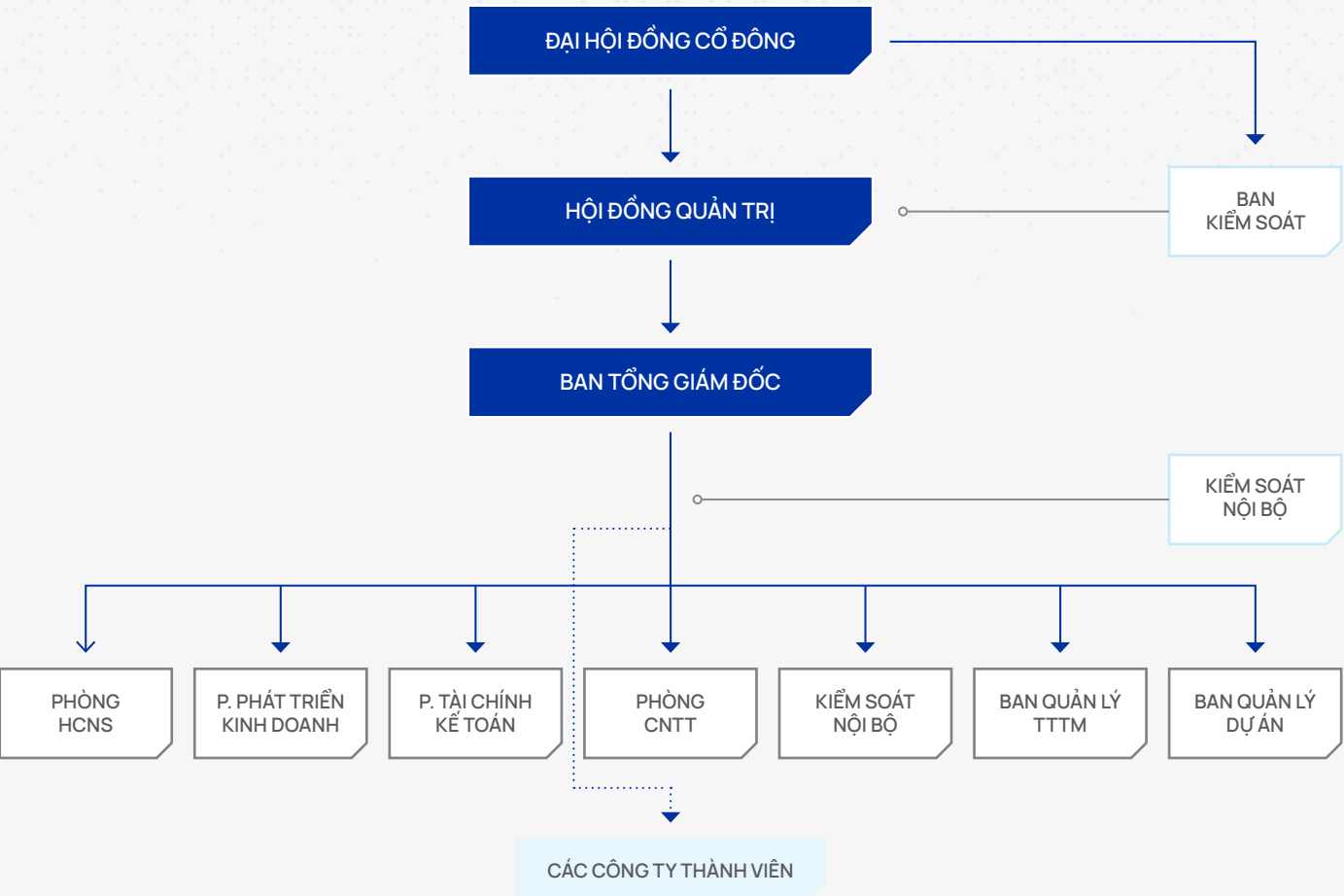
15/64 Tỉnh thành phố 30+ Dự án

10.000+ ha Quỹ đất





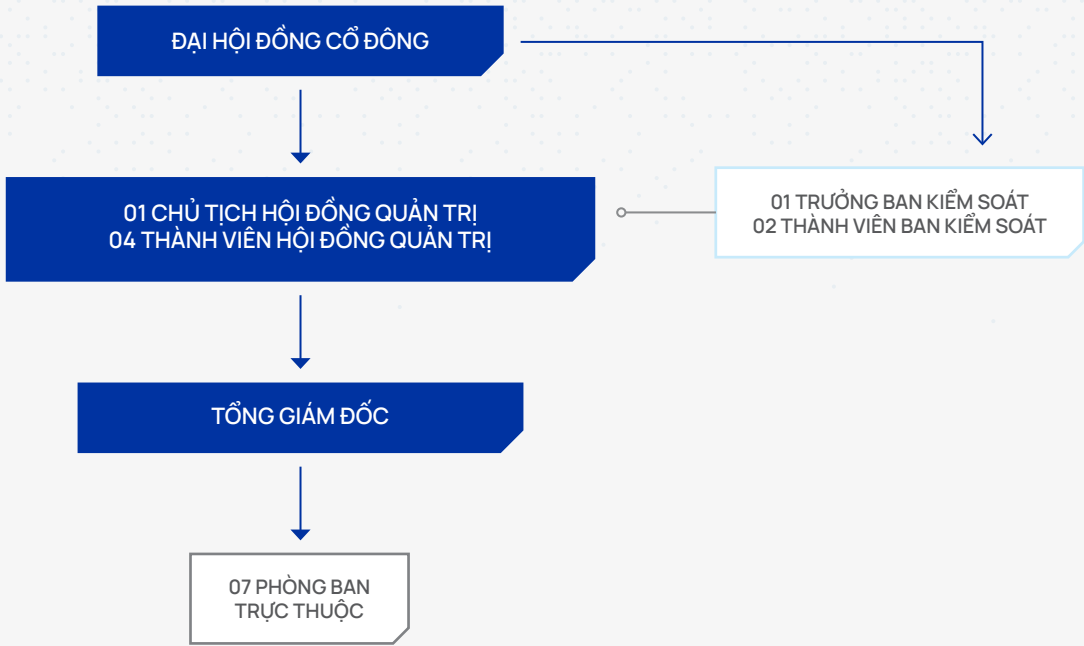
# Mô hình quản trị



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	37%	37%
CTCP Đầu tư quốc tế Dubai	05/11/2018	4500626924	Kinh doanh bất động sản	40%	40%



# Định hướng phát triển

## Các mục tiêu chủ yếu của công ty

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

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

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

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

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



## Chiến lược phát triển trung & dài hạn

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

Năm 2024 là một năm khó khăn chung về mặt kinh doanh của toàn bộ thị trường nhưng nếu nhìn ở góc độ khác, thì đó là một cơ hội lớn để IDJ Việt Nam có một nhịp tĩnh lại, nhìn ra cơ hội từ những lợi thế của mình để trở nên khác biệt. Bằng sự đổi mới sáng tạo, sau tất cả, IDJ Việt Nam dần chuyển mình từ công ty bán BĐS sang một công ty bán triết lý, bán văn hóa, bán phong cách sống. Các mô hình kinh doanh đều được chuyển dịch từ hướng

thu lợi nhuận ngay sang hướng đồng hành cùng khách hàng và nhận lợi nhuận từ việc vận hành thật tốt tài sản phẩm khách hàng cũng như của IDJ Việt Nam.

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



# Báo cáo rủi ro

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

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

## Rủi ro về kinh tế

### 1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Năm 2024, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với những thách thức từ chính sách tài chính – tiền tệ thắt chặt, các căng thẳng địa chính trị gia tăng và xu hướng phân mảnh kinh tế toàn cầu ngày càng rõ nét. Các rủi ro từ tác động trễ của các chính sách tiền tệ trong quá khứ có khả năng mạnh hơn dự kiến, làm bộc lộ những điểm yếu tài chính tiềm ẩn. Tình hình căng thẳng leo thang giữa Israel và Iran, cùng với diễn biến phức tạp ở Trung Đông, tiếp tục là những vấn đề địa chính trị nóng bỏng. Bên cạnh đó, sự mở rộng của khối BRICS mang đến những thách thức mới đối với trật tự kinh tế toàn cầu.

Năm 2024, kinh tế Việt Nam tiếp tục phục hồi mạnh mẽ sau những tác động sâu rộng của đại dịch Covid-19 và những biến động khó lường từ tình hình chính trị, kinh tế toàn cầu. Nhờ sự chỉ đạo quyết liệt, linh hoạt của Chính phủ cùng sự đồng lòng của các cấp, các ngành, doanh nghiệp và Nhân dân, nền kinh tế đã đạt được những kết quả tích cực, vượt xa kỳ vọng đặt ra.

Cụ thể, GDP Việt Nam tăng trưởng 7,09%, cao hơn đáng kể so với mức 5,05% của năm 2023 và vượt mục tiêu 6,05% do Chính phủ đề ra. Kết quả này chủ yếu nhờ vào sự phục hồi mạnh mẽ của hoạt động xuất khẩu và dòng vốn đầu tư nước ngoài. Trong cơ cấu tăng trưởng, khu vực công nghiệp và dịch vụ tiếp tục đóng vai trò chủ đạo, với mức tăng lần lượt 8,2% và 7,4% so với cùng kỳ. Đây là minh chứng rõ nét cho sự quyết tâm, nỗ lực và điều hành hiệu quả của cả hệ thống chính trị trong bối cảnh kinh tế khu vực và thế giới đầy biến động. IDJ Việt Nam không thể đưa ra bất kỳ đảm bảo nào liên quan đến sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai. Một đợt suy thoái của nền kinh tế Việt Nam có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của IDJ Việt Nam.



## Rủi ro về kinh tế

### 2 Lãi suất

Lãi suất là một trong những yếu tố tác động mạnh tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Lãi suất ngân hàng tăng cao sẽ gây áp lực lên chi phí tài chính và ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế. Thời điểm đầu năm 2024, theo số liệu công bố của NHNN, lãi suất cho vay và lãi suất tiền gửi đều có xu hướng giảm. Lãi suất cho vay bình quân giảm xuống còn 8,3%/năm, giảm 0,96% so với cuối năm 2023, trong khi lãi suất tiền gửi giảm 1,08% tương ứng với bình quân 3,59%/năm. Tình hình lãi suất cuối năm có sự chuyển biến, các ngân hàng có xu hướng tăng cường huy động vốn, điều này làm cho chi phí vốn của các nhà băng đi lên đồng thời tác động lên chi phí vốn của doanh nghiệp khi lãi suất cho vay tăng. Lãi suất cho vay giai đoạn cuối năm đã ở mức 6,7% - 9,1%.

Tăng trưởng tín dụng trong quý 4 bứt tốc. Trong năm 2024, tín dụng toàn hệ thống trong nước tăng 15,1% so với cuối năm 2023, hoàn thành mục tiêu do Ngân hàng nhà nước đề ra. NHNN đã chủ động nâng hạn mức tín dụng cho các NHTM nhằm đáp ứng nhu cầu trong các giai đoạn cao điểm. Bên cạnh đó, các lĩnh vực sản xuất, xây dựng và bất động sản có những dấu hiệu phục hồi tích cực hơn trong bối cảnh lãi suất cho vay ở mức thấp.

Lượng tiền gửi ngân hàng vẫn đang lập các mốc kỷ lục mới, Một số nhóm khách hàng có nhu cầu nhưng chưa đáp ứng điều kiện vay vốn; tác động từ khả năng hấp thụ vốn của nhóm bất động sản giảm trong năm qua do tình hình chung trên toàn thị trường. IDJ Việt Nam là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nên liên tục cần nguồn vốn vay tín dụng để thực hiện các dự án đầu tư nên sự biến động lớn về lãi suất có thể ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của IDJ Việt Nam.





Rủi ro về kinh tế

3 Lạm phát

Ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát tiếp tục là mục tiêu trọng tâm của Việt Nam. Với sự điều hành linh hoạt của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước, chính sách tiền tệ được điều chỉnh hợp lý, giúp duy trì mặt bằng giá cả ổn định và hạn chế áp lực lạm phát. Trong khi đó, thị trường hàng hóa toàn cầu vẫn đối mặt với nhiều biến động do căng thẳng địa chính trị và chính sách tiền tệ thắt chặt tại nhiều quốc gia, kéo theo sự suy giảm tổng cầu và tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại. Thị trường tài chính, tiền tệ và bất động sản tại một số khu vực vẫn tiềm ẩn rủi ro, đặt ra những thách thức đối với sự phục hồi kinh tế trong giai đoạn tới.

Trước những biến động phức tạp của thị trường toàn cầu, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã chủ động chỉ đạo các bộ, ngành và địa phương triển khai nhiều giải pháp đồng bộ nhằm tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng và duy trì ổn định kinh tế vĩ mô.

Các biện pháp bao gồm đảm bảo chuỗi cung ứng hàng hóa, dịch vụ được thông suốt, giảm mặt bằng lãi suất cho vay, ổn định thị trường ngoại hối, đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công và triển khai các gói tín dụng hỗ trợ các ngành trọng điểm. Nhờ đó, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước, phù hợp với mục tiêu Quốc hội đề ra.

Lạm phát luôn là yếu tố có tác động trực tiếp và gián tiếp đến nền kinh tế nói chung cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nói riêng. Việc chi phí sản xuất gia tăng, lãi suất chiết khấu cao hơn có thể làm suy giảm giá trị dòng tiền trong tương lai, ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính.

Bên cạnh đó, IDJ Việt Nam không thể đảm bảo rằng Chính phủ Việt Nam sẽ không tiếp tục áp dụng các chính sách kiểm soát lạm phát, bao gồm việc hạn chế hoặc cấm tăng giá đối với một số mặt hàng và sản phẩm nằm trong danh mục do Nhà nước quản lý.

Rủi ro về luật pháp

Do toàn bộ hoạt động kinh doanh của IDJ Việt Nam hiện đang được triển khai tại Việt Nam, Công ty chịu sự điều chỉnh trực tiếp của pháp luật và các quy định hiện hành. Là doanh nghiệp hoạt động dưới sự quản lý của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán cùng nhiều văn bản pháp luật liên quan, mọi thay đổi hoặc bổ sung các quy phạm pháp luật, đặc biệt từ Bộ Tài chính, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, và Ngân hàng Nhà nước, đều có thể tác động đáng kể đến hoạt động của Công ty.

Dù hệ thống pháp luật Việt Nam đã và đang được điều chỉnh, bổ sung để hoàn thiện, các doanh nghiệp vẫn cần thời gian để

ngiên cứu và thích nghi với những thay đổi này. Điều này dẫn đến việc tiềm ẩn các rủi ro liên quan đến sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật, đặc biệt là trong lĩnh vực chứng khoán và sự thống nhất với các quy định liên quan khác.

Nhằm giảm thiểu rủi ro, Công ty thường xuyên cụ thể hóa các quy định pháp luật thông qua việc ban hành quy chế, quy định và hướng dẫn chi tiết; đồng thời liên tục cập nhật và nghiên cứu các văn bản, chính sách mới. Dựa trên đó, Công ty điều chỉnh chiến lược kinh doanh để đảm bảo tuân thủ và phù hợp với bối cảnh pháp lý mới.





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 thực hiện vai trò 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 tác động đáng kể từ biến động giá cả thị trường của các nguyên vật liệu chính, đặc biệt là xi măng và thép. Đây là hai mặt hàng chịu ảnh hưởng bởi sự biến động cung cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu, thuế xuất khẩu, thuế nội địa và các yếu tố khác nằm ngoài khả năng kiểm soát của Công ty.



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:

- Biến động bất lợi trong bối cảnh chính trị hoặc kinh tế, cùng những tác động chu kỳ của thị trường (sự biến đổi cung - cầu trong ngành bất động sản).

Những thay đổi trên thị trường vốn có thể gây khó khăn trong việc huy động nguồn tài trợ với các điều kiện ưu đãi, hoặc thậm chí không thể huy động được vốn để triển khai các dự án trong tương lai.

- Biến động giá cả dịch vụ trên thị trường (bao gồm giá cho thuê bất động sản); sự gia tăng chi phí đầu vào do các yếu tố chủ quan và khách quan; phí bảo hiểm leo thang; các chi phí phát sinh cho sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến việc vượt ngân sách dự kiến. Sự thay đổi thị hiếu khách hàng về loại hình và vị trí bất động sản, có thể gây ra tình trạng dư cung hoặc sụt giảm nhu cầu trên một phân khúc thị trường cụ thể, làm giảm hoặc mất thanh khoản bất động sản.
- Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản nhằm thu hút khách thuê, dẫn đến tình trạng diện tích trống tăng cao hoặc không thể cho thuê mặt bằng với điều khoản có lợi.
- Khách mua hoặc thuê bất động sản vi phạm các cam kết hợp đồng, không thể gia hạn hợp đồng hoặc không thuê lại khi hợp đồng cũ hết hạn.
- Tình trạng chậm trễ hoặc không thể thu hồi tiền từ khách hàng do các lý do như phá sản, mất khả năng thanh toán hoặc những yếu tố bất khả kháng khác. Những rủi ro từ các sự cố bất ngờ như hỏa hoạn, thiên tai, hoặc tổn thất tài sản khác có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và đầu tư.



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

Bên cạnh các rủi ro đã nêu, hoạt động của Công ty còn có thể chịu tác động từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai (động đất, lũ lụt), dịch bệnh, hay các biến động chính trị, xã hội trên toàn cầu. Khi xảy ra, những rủi ro này có thể gây tổn thất nghiêm trọng về con người, tài sản và làm giảm số lượng khách hàng của Công ty, dẫn đến sự bất ổn tại các thị trường trọng điểm. Dù trực tiếp hay gián tiếp, các yếu tố này đều có khả năng ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh và sự ổn định trong hoạt động của Công ty.





# CHƯƠNG 3

## Tình hình hoạt động trong năm 2024

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



# Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

## Tổng quan nền kinh tế năm 2024

Nền kinh tế  
Việt Nam 2024  
khởi sắc



Năm 2024, kinh tế Việt Nam ghi nhận sự hồi phục tích cực, triển vọng phát triển kinh tế được các tổ chức quốc tế tiếp tục đánh giá cao. Lạm phát được kiểm soát, tăng trưởng kinh tế cao hơn mục tiêu đề ra, các cân đối lớn được đảm bảo (có thặng dư cao); nợ công, nợ Chính phủ, nợ nước ngoài và bội chi ngân sách nhà nước được kiểm soát tốt, thấp hơn mức trần. Đi kèm với nền kinh tế, thị trường bất động sản ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực và mức độ quan tâm BĐS có xu hướng tăng. Ba bộ luật sửa đổi liên quan đến bất động sản đã nhận được những sự đón nhận tích cực từ người mua, môi giới, sàn giao dịch và chủ đầu tư bất động sản. Thị trường bất động sản trong năm 2024 và những năm tới sẽ tăng tính minh bạch nhờ những thay đổi về luật. Việc sử dụng đòn bẩy tài chính để đầu

tư vào bất động sản cần được tính toán cẩn trọng, tập trung vào các sản phẩm đáp ứng nhu cầu thực tế, đồng thời cân nhắc kỹ lưỡng các biến động vĩ mô và địa chính trị tiềm ẩn. Điều này giúp nhà đầu tư giảm thiểu rủi ro trước những diễn biến không mong đợi của thị trường.

IDJ Việt Nam kỳ vọng rằng, trong thời gian tới, khi Nhà nước quản lý hiệu quả các chính sách điều tiết cung cầu bất động sản thông qua các công cụ như thuế, tín dụng, đất đai, và tài chính, đồng thời đẩy mạnh thu hút đầu tư và giải ngân vốn đầu tư công, đặc biệt vào các dự án hạ tầng, sẽ tạo ra nhiều khu kinh tế, du lịch, đô thị mới. Những động lực này sẽ thúc đẩy nhu cầu về nhà ở, bất động sản nghỉ dưỡng, dịch vụ, và văn phòng phát triển mạnh mẽ hơn.





Bảng Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2023 – 2024

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Doanh thu cho thuê bất động sản	33,097,033,105	3.84%	32,303,850,355	4.50%
2	Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	745,715,424,002	86.51%	590,579,241,974	82.31%
3	Doanh thu Hợp đồng xây dựng	7,743,176,413	0.90%	3,281,897,946	0.46%
4	Doanh thu hoạt động nông nghiệp	82,104,500	0.01%	271,213,200	0.04%
5	Doanh thu lắp đặt nội thất	75,405,805,580	8.75%	91,095,934,544	12.70%
TỔNG DOANH THU THUẦN		862,043,543,600	100%	717,532,138,019	100.00%



Bảng lợi nhuận hợp nhất năm 2023 - 2024

TT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	283,155,540,528	32.85%	251,206,364,818	35.01%
	Lợi nhuận gộp hoạt động cho thuê Bất động sản	-592,732,272	-0.07%	-6,720,991,711	-0.94%
	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	238,296,879,499	27.64%	258,450,220,594	36.02%
	Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	225,530,414	0.03%	316,635,937	0.04%
	Lợi nhuận gộp khác	-363,432,163	-0.04%	-319,465,686	-0.04%
	Lợi nhuận lắp đặt nội thất	45,589,295,050	5.29%	-520,034,316	-0.07%
2	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	105,942,023,414	12.29%	88,138,944,958	12.28%
3	Lợi nhuận khác	35,528,501,452	4.12%	32,739,753,081	4.56%
4	Lợi nhuận kế toán trước thuế	141,470,524,866	16.41%	120,878,698,039	16.85%
5	Lợi nhuận sau thuế	109,408,912,172	12.69%	95,594,301,336	13.32%

Nhận xét kết quả kinh doanh

Tính đến ngày 31/12/2024, tình hình tài chính của IDJ Việt Nam ghi nhận doanh thu giảm 16% so với năm 2023, phản ánh những biến động phức tạp của thị trường. Hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn là nguồn thu chính của công ty. Trong năm 2023, dù thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi, giá của các phân khúc như chung cư và đất nền vẫn duy trì ở mức cao, cùng với sự tác động của nhiều yếu tố vĩ mô khác, khiến tốc độ tăng trưởng chưa đạt kỳ vọng.

Bước sang năm 2024, IDJ Việt Nam ghi nhận doanh thu đạt 717 tỷ đồng, trong đó mảng bất động sản và xây lắp nội thất tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn. Đáng chú ý, công ty đã mở rộng sang lĩnh vực chăm sóc sức khỏe nghỉ dưỡng, góp phần đa dạng hóa nguồn doanh thu và giảm thiểu rủi ro trước những biến động thị trường. Lợi nhuận sau thuế đạt 95 tỷ đồng, một con số khả quan trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn đối mặt với nhiều thách thức.



# GIỚI THIỆU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

## Thành viên Hội đồng quản trị

HDQT 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



### Ông Nguyễn Đức Quân

Chủ tịch HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân kinh tế
- **CP nắm giữ:** 550.000 CP

#### 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

#### 28/04/2021 - 28/05/2024

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

#### Từ 09/08/2023

Tổng giám đốc CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS)

#### 29/09/2023 - 07/06/2024

Thành viên ban kiểm soát CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS)

#### Từ 13/05/2024

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: API)

#### Từ 28/05/2024

Chủ tịch HĐQT, Người phụ trách quản trị, Đại diện công bố thông tin CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

#### Từ 07/06/2024

Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS)

### Ông Nguyễn Mạnh Cường

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

- **Trình độ:** Thạc sĩ xây dựng
- **CP nắm giữ:** 0 CP

#### 2018 - 2019

Kỹ sư Thiết kế Công ty TNHH Utracon Việt Nam

#### Từ 2022

Trợ lý Ban Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

#### Từ T10/2023

Tổng Giám đốc CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi

#### Từ T3/2024

Tổng giám đốc CTCP Nước khoáng Cúc Phương

#### Từ 28/05/2024

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

#### Từ 14/11/2024

Tổng giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

### Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân Kế toán tổng hợp
- **CP nắm giữ:** 0 CP

#### 2011 - 2013

Trợ lý Kiểm toán Công ty TNHH Deloitte Việt Nam; Kiểm toán viên Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

#### 2013 - 2018

Kiểm soát Nội bộ CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

#### 2018 - T6/2021

Kiểm soát Nội bộ CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

#### Từ 25/06/2021

Trưởng ban kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (Mã CK: API)

#### Từ 09/08/2023

Đại diện công bố thông tin CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS)

#### Từ 28/05/2024

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

### Ông Ngô Thành Trung

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Kỹ sư xây dựng
- **CP nắm giữ:** 0 CP

#### 2012 - 2014

Kỹ sư Xây dựng CTCP Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả

#### 2014 - 2016

Kỹ sư Xây dựng CTCP Hạ tầng Thiên Ân

#### 2016 - 2020

Kỹ sư Xây dựng CTCP Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam

#### Từ 2020

Phó Phòng Phát triển Dự án CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

#### Từ 28/05/2024

Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

### Thay đổi Chủ tịch HĐQT

Miễn nhiệm ông Vũ Trọng Quân giữ chức Chủ tịch HĐQT

Bầu ông Nguyễn Đức Quân giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT từ ngày 28/05/2024



# GIỚI THIỆU BAN GIÁM ĐỐC

## Thành viên Ban giám đốc

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



**Ông Nguyễn Mạnh Cường**  
Tổng giám đốc

- **Trình độ:** Thạc sĩ xây dựng
- **CP nắm giữ:** 0 CP

**2018 - 2019**  
Kỹ sư Thiết kế Công ty TNHH Utracon Việt Nam

**Từ 2022**  
Trợ lý Ban Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

**Từ T10/2023**  
Tổng Giám đốc CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi

**Từ T3/2024**  
Tổng giám đốc CTCP Nước khoáng Cúc Phương

**Từ 28/05/2024**  
Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

**Từ 14/11/2024**  
Tổng giám đốc CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

### Thay đổi Tổng Giám đốc

Miễn nhiệm ông Nguyễn Đoàn Tùng chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 14/11/2024

Bổ nhiệm ông Nguyễn Mạnh Cường chức vụ Tổng Giám đốc từ ngày 14/11/2024

## Kế toán trưởng

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



**Ông Nguyễn Hữu Đạt**  
Kế toán trưởng

- **Trình độ:** Cử nhân Kế toán
- **CP nắm giữ:** 0 CP

**01/2014 - 04/2018**  
Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán tư vấn độc lập - Chi nhánh Hà Nội

**11/2018 - 12/2021**  
Kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

**01/2022 - 04/2023**  
Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

**05/2023 - 08/2024**  
Quyền Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

**Từ 20/08/2024**  
Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

### Thay đổi Kế toán trưởng

Miễn nhiệm ông Nguyễn Hữu Đạt chức vụ Quyền Kế toán trưởng từ ngày 20/08/2024

Bổ nhiệm ông Nguyễn Hữu Đạt đảm nhiệm chức vụ Kế toán trưởng từ ngày 20/08/2024

# GIỚI THIỆU BAN KIỂM SOÁT

## Thành viên Ban Kiểm soát

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



**Bà Nguyễn Thu Hương**  
Trưởng ban Kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân Kế toán
- **CP nắm giữ:** 0 CP

**T7/2015 - T11/2015**  
Chuyên viên Kế toán CTCP Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam

**T6/2016 - T4/2019**  
Chuyên viên Kế toán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương

**T6/2019 - T5/2021**  
Chuyên viên Kế toán Công ty TNHH Thương mại và Kho vận Devyt

**T6/2021 - T11/2021**  
Kế toán trưởng Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Trung Hải

**T12/2021 - T12/2023**  
Kế toán trưởng CTCP Apee Finance

**Từ 10/01/2024**  
Kế toán trưởng CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS)

**Từ 13/05/2024**  
Thành viên ban kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: API)

**Từ 28/05/2024**  
Trưởng ban kiểm soát CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)



**Bà Đậu Thị Thảo**  
Thành viên ban Kiểm soát

- **Trình độ:** Cử nhân Kế toán
- **CP nắm giữ:** 450.000 CP

**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 CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (Mã CK: API)

**Từ 28/04/2021**  
Thành viên ban kiểm soát CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ)

**Từ T9/2024**  
Phòng KSNB CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Mã CK: APS)



# Chính sách người lao động

## Số lượng người lao động trong công ty



TT	Phân loại lao động	Số lượng nhân sự năm 2023	Số lượng nhân sự năm 2024
I	Theo trình độ	136	51
1	Trên Đại học	11	8
2	Đại học	118	37
3	Cao đẳng	2	2
4	Trung cấp	5	4
II	Theo mức độ gắn bó	136	51
1	Lao động thường xuyên	131	48
2	Lao động thời vụ	5	3

### 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 nhân sự của IDJ Việt Nam liên tục được cải tiến để phù hợp với nhu cầu phát triển và hội nhập, hướng tới xây dựng bộ máy quản trị vận hành theo các chuẩn mực quốc tế. Những cải tiến này đã góp phần nâng cao hiệu quả quản lý, tăng khả năng cạnh tranh và tạo nền tảng vững chắc cho quá trình hội nhập toàn cầu. Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt, bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành, là những người giàu kinh nghiệm trong quản lý các dự án bất động sản và phát triển kinh doanh.

Sự kết hợp giữa kinh nghiệm thực tiễn và kỹ năng quản trị hiện đại đã giúp IDJ Việt Nam vững bước trong hành trình phát triển. Đồng thời, Công ty sở hữu đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ chuyên môn cao, với nhiều người đạt trình độ sau đại học, giàu kinh nghiệm và hiểu biết sâu rộng về thị trường. Đội ngũ nhân sự này luôn tận tâm, gắn bó và đóng vai trò quan trọng trong việc đưa Công ty đạt được những thành tựu nổi bật trong suốt thời gian qua.



# Chính sách tuyển dụng

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

## Quy trình tuyển dụng

Các chương trình tuyển dụng tại IDJ Việt Nam luôn được thực hiện công khai, minh bạch và khách quan thông qua các cơ chế, quy trình từ việc đăng tin tuyển dụng, sàng lọc hồ sơ ứng viên, kiểm tra trình độ và phỏng vấn phù hợp với từng vị trí chức danh cần tuyển dụng, đảm bảo bình đẳng cho tất cả các ứng viên tham gia. Bên cạnh các hình thức tuyển dụng truyền thống, hàng năm IDJ Việt Nam còn tổ chức các khóa thực tập sinh, mang tới cơ hội thực tập vô cùng quý giá cho các bạn sinh viên đam mê lĩnh vực đầu tư, thiết kế, mua hàng, quản lý dự án bất động sản và có ý định gắn bó lâu dài cùng công ty

## Chế độ làm việc

Các cán bộ nhân viên IDJ Việt Nam đều có chung khung thời gian làm việc là 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần, được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép, nghỉ việc riêng có hưởng nguyên lương theo đúng quy định của Luật Lao động.

## Chế độ phụ cấp

Ngoài chế độ lương thưởng theo quy định tại công ty, cán bộ nhân viên còn được hưởng các khoản phụ cấp, trợ cấp ưu đãi khác tùy thuộc vào đặc thù công việc, vị trí công tác, và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty như Phụ cấp ăn trưa; Phụ cấp xăng xe/đi lại; Phụ cấp phương tiện đưa đón cán bộ nhân viên Công ty...

## Lương thưởng và chế độ phúc lợi

IDJ Việt Nam luôn chú trọng cải thiện chế độ đãi ngộ, tăng phúc lợi cho cán bộ nhân viên, đảm bảo cơ chế tiền lương thực sự là động lực thúc đẩy kinh doanh và theo thông lệ thị trường. Các chế độ phúc lợi tiêu chuẩn dành cho cán bộ nhân viên Công ty bao gồm: Bảo hiểm xã hội; Bảo hiểm y tế; Bảo hiểm chăm sóc sức khỏe; Chế độ nghỉ thai sản; Chế độ thất nghiệp; Các phúc lợi khác.



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

Chỉ tiêu	2023	2024
Thu nhập bình quân	26.600.000 đồng /người/tháng	28.300.000 đồng /người/tháng



# Đào tạo và phát triển

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

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

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

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

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



CHƯƠNG 3  
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024





NĂM 2024, 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

“  
CHUYỂN ĐỔI SỐ  
MẠNH MẼ LÀ ĐIỂM  
CỐT LÕI GIÚP  
NÂNG TẦM NỘI  
LỰC VÀ KIẾN TẠO  
TƯƠNG LẠI CỦA  
IDJ VIỆT NAM

Trong năm 2024, IDJ Việt Nam tiếp tục tập trung phát triển lĩnh vực cốt lõi là bất động sản, kết hợp mạnh mẽ chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ để tối ưu hiệu quả kinh doanh. Công ty ưu tiên phát triển tại các thị trường tiềm năng, chỉ đầu tư vào những dự án có đầy đủ điều kiện triển khai và mang lại dòng tiền nhanh, bền vững. Các giải pháp công nghệ tiên tiến được áp dụng trong quản lý thi công, vận hành và kinh doanh các sản phẩm bất động sản như condotel, shophouse, nhà ở cao tầng và khách sạn cao cấp, đảm bảo chất lượng vượt trội và trải nghiệm tối ưu cho khách hàng. IDJ Việt Nam cũng đẩy mạnh chiến lược số hóa quy trình bán hàng, khai thác nền tảng dữ liệu và trí tuệ nhân tạo để đáp ứng kịp thời xu hướng thị trường và nâng cao hiệu quả phân phối sản phẩm.

Đồng thời, IDJ Việt Nam tiếp tục củng cố và mở rộng hệ sinh thái đa dạng của mình bằng việc phát triển mạnh mẽ thương hiệu khách sạn Mandala Hotel & Spa. Các dự án được triển khai theo mô hình song hành, tối ưu hóa lợi thế cạnh tranh của công ty và tạo sự bổ trợ lẫn nhau giữa lĩnh vực đầu tư bất động sản và quản lý vận hành khách sạn, qua đó xây dựng một hệ sinh thái khép kín bền vững. Bên cạnh đó, IDJ Việt Nam còn đẩy mạnh hợp tác với các đối tác chiến lược, triển khai các gói thầu cho những công trình và dự án trọng điểm của CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương, hướng đến gia tăng giá trị toàn diện và đảm bảo tiến độ, chất lượng theo tiêu chuẩn cao nhất.

Với tầm nhìn dài hạn, Ban lãnh đạo IDJ Việt Nam không chỉ chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự sáng tạo và hệ thống bán hàng chuyên nghiệp mà còn tập trung ứng dụng chuyển đổi số vào mọi khâu trong chuỗi giá trị bất động sản. Công ty đẩy mạnh việc sử dụng các công nghệ tiên tiến áp dụng vào để phân tích thị trường, tối ưu hóa quá trình phát triển dự án và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Song song đó, IDJ Việt Nam cam kết thực hiện các tiêu chuẩn phát triển bền vững, từ thiết kế kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng đến việc sử dụng các vật liệu thân thiện với môi trường, góp phần tạo nên những giá trị dài lâu cho cộng đồng và xã hội. Ngoài ra các dự án nằm trong những quỹ đất lớn của IDJ vẫn đang được thực hiện xuyên suốt trong năm 2024, sẵn sàng cho một năm 2025 bùng nổ với những dự án đã được chấp thuận đầu tư và triển khai.

Song song với việc huy động vốn, IDJ Việt Nam còn tập trung vào việc đa dạng hóa các nguồn vốn, bao gồm vốn từ đối tác chiến lược, phát hành cổ phiếu, trái phiếu và các kênh tài chính khác để đảm bảo tính linh hoạt và bền vững trong hoạt động tài chính. Công ty cũng chú trọng tối ưu hóa chi phí vận hành và nâng cao năng suất trong quá trình triển khai dự án, từ khâu thiết kế, thi công đến vận hành, nhằm đảm bảo dòng tiền ổn định và hiệu quả đầu tư tối đa. Đồng thời, IDJ Việt Nam tiếp tục thực hiện các tiêu chuẩn quản trị rủi ro chặt chẽ, đảm bảo tiến độ và chất lượng dự án, tạo niềm tin vững chắc cho cổ đông và nhà đầu tư.





# Tình hình tài chính

Bảng Tình hình tài chính 2023 - 2024

CHỈ TIÊU	31/12/2023	31/12/2024	% TĂNG GIẢM
Tổng giá trị tài sản	4,684,043,953,359	4,210,442,125,722	-10.11%
Doanh thu thuần	862,043,543,600	717,532,138,019	-16.76%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	105,942,023,414	88,138,944,958	-16.80%
Lợi nhuận khác	35,528,501,452	32,739,753,081	-7.85%
Lợi nhuận trước thuế	141,470,524,866	120,878,698,039	-14.56%
Lợi nhuận sau thuế	109,408,912,172	95,594,301,336	-12.63%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-
Tỷ lệ cổ tức	-	-	-

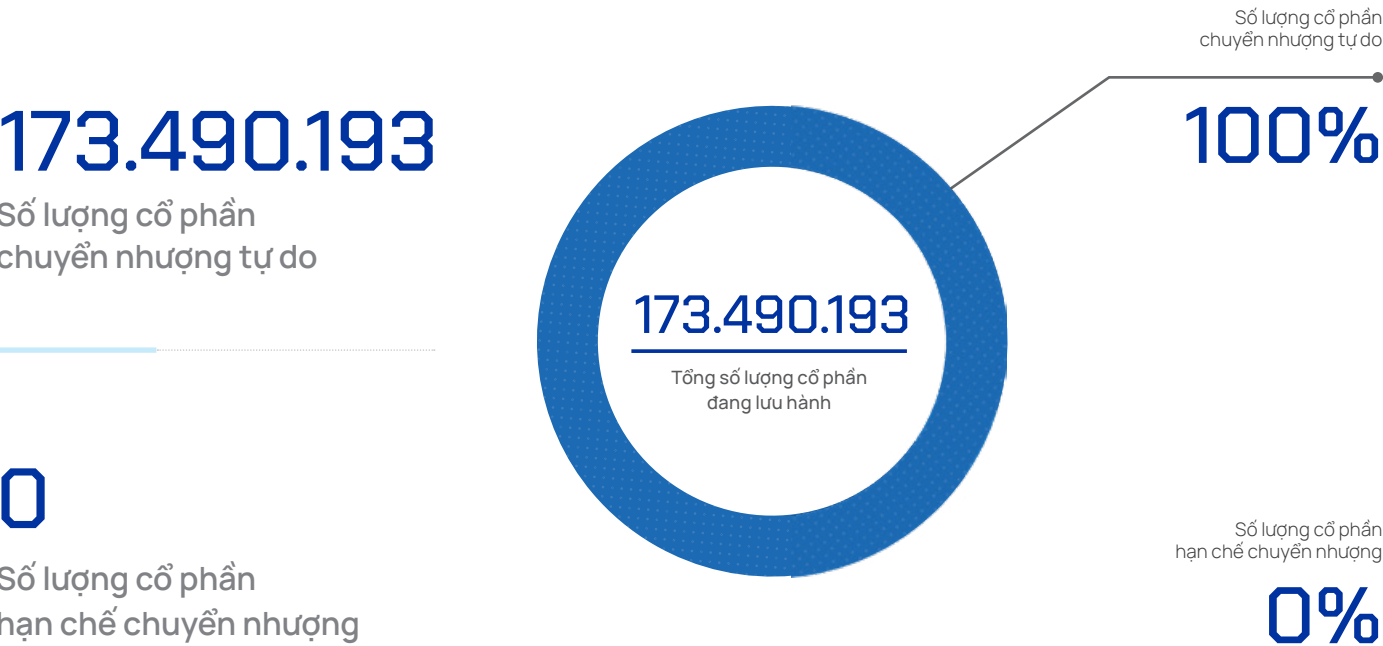
Bảng Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	ĐTV	2023	2024
1. Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (TS ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,27	1,41
Hệ số thanh toán nhanh (TS ngắn hạn - HTK/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,59	0,70
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	56,16%	50,19%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	128,08%	100,75%
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,18	0,16
Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,33	0,29
4. Khả năng sinh lời			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (LNST/DTT)	%	12,69%	13,32%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản (ROA): (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)	%	2,32%	2,15%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)	%	5,47%	4,61%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (LN HKD/DTT)	%	12,29%	12,28%



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

## Thông tin cổ phần



## 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)	33.376.647	19,24%	2	2	0
4	Công đoàn Công ty	0	0,00%	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0,00%	0	0	0
6	Cổ đông khác	140.113.546	80,76%	12.697	16	12.681
Tổng cộng		173.490.193	100%	12.699	18	12.681
Trong đó: - Trong nước		172.212.311	99,26%	12.658	12	12.646
- Nước ngoài		1.277.882	0,74%	41	6	35

## Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có



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

Danh mục	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 2024

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã tổ chức 03 phiên họp, tuân thủ đầy đủ các trình tự và thủ tục theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty cùng các quy chế nội bộ và quy chế hoạt động của Ban Kiểm soát. Các phiên họp được tiến hành nhằm giám sát chặt chẽ tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

Dựa trên quyền hạn và trách nhiệm được quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã triển khai các nhiệm vụ sau:

- Đánh giá các hoạt động của Hội đồng Quản trị đảm bảo tuân thủ quy định của Điều lệ Công ty. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị được tổ chức thường xuyên, với tinh thần trao đổi ý kiến dân chủ và minh bạch.
- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt năm 2024, liên quan đến việc thực hiện các kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt.
- 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).
- Kiểm tra các thông tin liên quan đến dòng tiền và các hợp đồng quan trọng của Công ty; giám sát và đánh giá các khoản đầu tư mà Công ty đã thực hiện.

- Đánh giá tính hợp lý, hợp pháp, tính minh bạch và mức độ cần trọng trong việc tổ chức công tác kế toán; rà soát báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét, và báo cáo tài chính năm 2024.
- Đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024 là Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.
- Số liệu trong Báo cáo tài chính năm 2024 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 2024

TT	Số VB	Nội dung họp
1	01A/2024/IDJ/BB-BKS ngày 28/05/2024	Về việc bầu trưởng ban kiểm soát
2	01/2024/IDJ/BB-BKS ngày 05/08/2024	Tổng kết đánh giá hoạt động 6 tháng năm 2024
3	02/2024/IDJ/BB-BKS ngày 05/11/2024	Tổng kết đánh giá hoạt động 9 tháng năm 2024



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

### Về tình hình hoạt động tài chính

Dựa trên số liệu từ báo cáo tài chính năm 2024, Ban Kiểm soát đã tiến hành kiểm tra số liệu và các chứng từ liên quan, ghi nhận rằng báo cáo tài chính 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 được lập tuân thủ đúng các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Công tác tài chính kế toán được thực hiện với hệ thống sổ sách và biểu mẫu rõ ràng, đảm bảo việc hạch toán đúng quy định.

### 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

Công ty thực hiện kiểm kê tài sản định kỳ, đảm bảo không xảy ra thiếu hụt hay mất mát, số liệu kiểm kê khớp đúng với báo cáo sổ sách.

Báo cáo tài chính đã trình bày trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, phản ánh chính xác tình hình tài chính tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính từ 01/01/2024 đến 31/12/2024, phù hợp với quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các văn bản pháp lý 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 2024, qua quá trình giám sát, Ban Kiểm soát đánh giá rằng Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã tích cực thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Các hoạt động của Công ty được triển khai phù hợp với các chủ trương đề ra, đảm bảo nguyên tắc an toàn vốn, đồng thời tuân thủ đúng các quy định của pháp luật hiện hành, Điều lệ Công ty, cũng như các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng Quản trị.

Hội đồng Quản trị (HĐQT) đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và bất thường để thảo luận, phân tích và đạt được sự thống nhất giữa các thành viên. HĐQT đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban triển khai hoạt động kinh doanh theo kế hoạch đề ra. Các Nghị quyết này được xây dựng và thực hiện trên cơ sở tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật, bao gồm Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp, và Luật Chứng khoán.

HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo và điều hành, đồng thời tham gia trực tiếp vào việc giải

quyết các khó khăn, vướng mắc trước những diễn biến phức tạp của thị trường. Bên cạnh đó, HĐQT luôn theo sát tình hình, chủ động tìm kiếm các hướng đi mới trong đầu tư và phát triển, đảm bảo các hoạt động của Công ty diễn ra đúng định hướng chiến lược và thực hiện hiệu quả các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông.

Về công tác điều hành, trong năm 2024, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai và thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng Quản trị, đảm bảo tình hình tài chính của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ, không xảy ra thất thoát. Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện công tác giám sát và kiểm tra các hoạt động điều hành, quản lý, đánh giá tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và cần trọng trong quản lý và điều hành các hoạt động kinh doanh, quản lý vốn, vật tư, tài sản của Công ty. Đồng thời, Ban Tổng Giám đốc cũng đã xem xét các kế hoạch, báo cáo về tình hình kinh doanh và phương án phát triển của Công ty, đảm bảo thực hiện đầy đủ các quy định về quản lý quỹ tài chính tập trung, các quy chế quản lý lao động, chế độ tiền lương, thưởng, và các chế độ liên quan đến Công ty và người lao động.





Về tình hình hoạt động của công ty

Danh mục	BCTC Công ty mẹ	BCTC Hợp nhất
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	717,532,138,019	717,532,138,019
Giá vốn hàng bán	466,325,773,201	466,325,773,201
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	251,206,364,818	251,206,364,818
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	89,171,070,978	88,138,944,958
Lợi nhuận khác	32,795,110,644	32,739,753,081
Lợi nhuận trước thuế	121,966,181,622	120,878,698,039
Lợi nhuận sau thuế	96,702,814,150	95,594,301,336
Tổng tài sản	4,310,233,133,480	4,210,442,125,722
Tài sản ngắn hạn	2,797,545,917,443	2,860,753,183,575
Tài sản dài hạn	1,512,687,216,037	1,349,688,942,147
Tổng nợ phải trả	2,238,432,846,107	2,113,176,799,451
Vốn chủ sở hữu	2,071,800,287,373	2,097,265,326,271

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 và quý, Ban Kiểm soát tổ chức làm việc với các bộ phận liên quan trong Công ty, sau đó báo cáo trước Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Các phòng chức năng cần chuẩn bị số liệu và hồ sơ ít nhất 1 tuần trước cuộc họp. Nếu phát hiện dấu hiệu vi phạm chế độ hoặc Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát sẽ kịp thời làm việc và báo cáo Đại hội cổ đông.
  - Ban Kiểm soát được cung cấp đầy đủ và kịp thời các tài liệu, thông tin liên quan đến công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty, theo đúng quy định.
- Ban Kiểm soát duy trì sự trao đổi thường xuyên với các thành viên Hội đồng quản trị và Ban điều hành về các vấn đề quản trị và điều hành, đồng thời tham gia vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị.
  - Ban Kiểm soát thường xuyên theo dõi và cập nhật tình hình biến động trong danh sách cổ đông lớn.
  - Các khuyến nghị của Ban Kiểm soát gửi tới Hội đồng quản trị và Ban điều hành luôn được xem xét nghiêm túc và phản hồi kịp thời.





# Báo cáo của Ban Giám đốc

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

Thị trường bất động sản đang dần khởi sắc với những tín hiệu phục hồi tích cực, nhờ vào loạt chính sách mới được áp dụng, củng cố niềm tin của nhà đầu tư. Tuy nhiên, trong năm 2024, tỷ lệ hấp thụ bất động sản vẫn ở mức thấp khi các nhà đầu tư chủ yếu thăm dò thị trường, chưa mạnh tay xuống tiền do lãi suất thả nổi vẫn neo cao, dù đã có những chính sách ưu đãi từ ngân hàng và định hướng hỗ trợ từ Chính phủ. Bên cạnh đó, giá nhà ở các phân khúc như đất nền và chung cư vẫn duy trì ở mức cao, tạo thêm thách thức cho việc kích cầu.

Giữa bối cảnh thị trường đầy biến động, IDJ Việt Nam vẫn vững vàng duy trì nguồn doanh thu ổn định từ các dự án trọng điểm. Tiêu biểu là dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né với tổng doanh thu hơn 4.000 tỷ đồng, dự án APEC Diamond Park Lạng Sơn đạt 2.000 tỷ đồng, và APEC Mandala Wyndham Hải Dương với 230 tỷ đồng. Những con số ấn tượng này không chỉ phản ánh sự phục hồi của thị trường mà

còn là minh chứng cho bản lĩnh và chiến lược đúng đắn của APEC trong một năm đầy thách thức như 2024.

IDJ Việt Nam khép lại năm 2024 với kết quả kinh doanh được ghi nhận trên BCTC hợp nhất, đạt 717 tỷ đồng doanh thu và 120 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế. Dù mức tăng trưởng chưa đạt kỳ vọng và thấp hơn so với năm 2023, nhưng đây vẫn là minh chứng rõ nét cho chiến lược vận hành linh hoạt của công ty trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều thách thức. Khi các bộ luật mới cần thời gian để đi vào thực tiễn, IDJ Việt Nam vẫn duy trì sự ổn định và đảm bảo dòng doanh thu chủ yếu từ việc bán giao sản phẩm tại Apec Mandala Wyndham Mũi Né cũng như hoạt động lắp đặt nội thất cho các dự án của công ty. Những kết quả này không chỉ phản ánh sự thích ứng trước biến động mà còn khẳng định nội lực vững vàng của IDJ Việt Nam trong một năm đầy thử thách.

## Bảng danh sách các dự án đã và đang thực hiện

TT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án
I Nhà phát triển Bất động sản				
1	Apec Diamond Park Lạng Sơn - Giai đoạn 1	TP. Lạng Sơn - Lạng Sơn	Đất ở thấp tầng, Chung cư cao tầng	Quy mô: 55.432m2
1.1	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
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
3	Cụm CN Nam Hồng - Hồng Phong	Huyện Nam Sách, Hải Dương	Cụm công nghiệp	Quy mô: 50ha
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
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
6	Apec Mandala Mũi Né	TP. Phan Thiết, Bình Thuận	Condotel, Shop thương mại	Quy mô: 4,5ha

TT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án
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
2	TTTM APEC Hải Dương	Lê Thanh Nghị, Yết Kiêu, Hải Dương	Trung tâm thương mại, Condotel, Officetel	Quy mô 1.504m2
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		
V Dr.Metta				
1	Chăm sóc sức khỏe, nghỉ dưỡng	Các khách sạn thuộc hệ thống Apec		



# Báo cáo của Ban Giám đốc

## Tình hình tài chính

### Bảng tài sản cố định hợp nhất

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
1. Tài sản cố định hữu hình	10,357,013,718	4,542,084,983	43.86%
Nhà cửa, vật liệu kiến trúc	8,168,432,201	3,799,358,752	46.51%
Máy móc và thiết bị	159,635,920	40,352,398	25.28%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	586,286,018	539,808,647	92.07%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1,442,659,579	162,565,186	11.27%
2. Tài sản cố định vô hình	30,093,389,807	28,360,725,899	94.24%
Quyền sử dụng đất	30,035,969,807	28,184,384,435	93.84%
Chương trình phần mềm máy tính	110,420,000	52,667,563	47.70%
3. Tài sản cố định	40,450,403,525	32,902,810,882	81.34%

### Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCN/NG
Gian hàng trung tâm thương mại	21,789,412,619	21,456,030,628	98.47%
Tầng trung tâm thương mại, văn phòng và hầm để xe	146,731,814,195	101,783,852,919	69.37%
Căn hộ API Bắc Ninh	24,644,075,845	23,629,803,537	95.88%
Cộng	193,165,302,659	146,869,687,084	76.03%

## Tình hình nợ phải trả

Năm 2023 - 2024, 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	31/12/2023	31/12/2024
1	Nợ phải thu	2,130,398,235,552	2,004,633,930,106
2	Nợ phải trả	2,630,325,870,524	2,113,057,735,003

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

Với tinh thần tiên phong và trách nhiệm xã hội, IDJ Việt Nam luôn cam kết trở thành một chủ đầu tư đáng tin cậy, đặt lợi ích cộng đồng song hành cùng lợi ích doanh nghiệp. Ở mỗi vùng đất mới hay thị trường tiềm năng mà IDJ Việt Nam hiện diện, Công ty không chỉ đơn thuần phát triển các sản phẩm bất động sản, mà luôn sáng tạo những dự án mang dấu ấn độc đáo, có tính biểu tượng, hài hòa giữa nét đẹp văn hóa địa phương và xu hướng hiện đại. Sản phẩm của IDJ Việt Nam không chỉ phù hợp với nhu cầu thị trường và khả năng tài chính của khách hàng mà còn là sự giao thoa giữa tính sáng tạo và giá trị bền vững.

Mỗi dự án được triển khai đều có sự góp mặt của những kiến trúc sư tài năng, các nhà thầu uy tín và đội ngũ tư vấn, quản lý chuyên nghiệp. Hệ sinh thái được phát triển không chỉ là tổ hợp các dịch vụ tiện ích đa dạng, mà còn là nền tảng để thúc

đẩy du lịch địa phương, tạo nên những giá trị cộng hưởng bền vững cho khách hàng và cộng đồng.

Kiên định với tầm nhìn và chiến lược dài hạn, IDJ Việt Nam không ngừng củng cố vị thế là một trong những thương hiệu Việt uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và phát triển bất động sản nghỉ dưỡng. Với sứ mệnh nâng tầm du lịch Việt trên bản đồ thế giới, IDJ Việt Nam đã trở thành biểu tượng của sự đổi mới và bền vững trong ngành. Thương hiệu IDJ được các cổ đông và nhà đầu tư đánh giá cao nhờ khả năng quản trị minh bạch, chiến lược kinh doanh đột phá, và tầm nhìn xa rộng. Công ty liên tục mang đến thị trường những sản phẩm độc đáo và vượt trội, không chỉ đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng mà còn góp phần định hình xu hướng phát triển mới, nâng cao tiêu chuẩn sống và trải nghiệm nghỉ dưỡng đẳng cấp tại Việt Nam.



## Kế hoạch phát triển trong tương lai

### Bất động sản

Với định hướng phát triển bền vững và mục tiêu tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, chiến lược giai đoạn 2024–2025 của IDJ Việt Nam tập trung vào sự ổn định và chất lượng thay vì mở rộng dần trải. Theo đó, Công ty sẽ không triển khai thêm nhiều dự án mới mà ưu tiên nguồn lực để phát triển, hoàn thiện và vận hành hiệu quả các dự án hiện có. Định hướng này không chỉ giúp IDJ Việt Nam đảm bảo chất lượng từng sản phẩm mà còn nâng cao giá trị bền vững, tạo tiền đề để các dự án trở thành những điểm nhấn biểu tượng tại địa phương.

Trong quá trình thực hiện chiến lược, IDJ Việt Nam tiếp tục hợp tác với các đối tác chiến lược, đơn vị quản lý quốc tế và các nhà thầu uy tín để đảm bảo vận hành các dự án theo tiêu chuẩn cao nhất. Đồng thời, Công ty cũng đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản lý và vận hành nhằm nâng cao trải nghiệm khách hàng, tối ưu hóa chi phí và gia tăng giá trị cho cổ đông, nhà đầu tư.

### 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 dự án và dòng thương hiệu bất động sản nghỉ dưỡng trên khắp cả nước. Ngoài ra, IDJ không ngừng đổi mới với những mảng đầu tư vào concept khách sạn, khu vui chơi giải trí và phòng khám Dr.metta tập chung chăm sóc sức khỏe toàn diện bằng phương pháp y học hiện đại. Đặc biệt, dự án trình diễn drone với tổng mức đầu tư lớn đã tạo nên ấn tượng đột phá, mang lại trải nghiệm độc đáo cho khách du lịch tại các khách sạn thuộc hệ thống APEC nói chung và IDJ nói riêng.

Triết lý kinh doanh gắn liền với lợi ích cộng đồng vẫn là kim chỉ nam cho mọi hoạt động của IDJ Việt Nam. Mỗi dự án không chỉ là một sản phẩm bất động sản mà còn mang sứ mệnh góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, du lịch, và tạo ra giá trị lâu dài cho địa phương nơi dự án tọa lạc.

IDJ Việt Nam chú trọng đa dạng hóa nguồn vốn để đảm bảo sức khỏe tài chính, bao gồm vốn từ cổ đông, chủ sở hữu, khách hàng, ngân hàng và phát hành trái phiếu, trong đó tỷ trọng vốn vay ngân hàng và trái phiếu ở mức rất thấp. Chính sách tài chính thận trọng này giúp Công ty giảm thiểu rủi ro từ suy thoái kinh tế, tạo nền tảng vững chắc để triển khai các dự án quy mô lớn và phát triển bền vững.

Bên cạnh đó, IDJ phối hợp với từng địa phương để đưa việc bảo tồn văn hóa và truyền thống bản địa trở thành trọng tâm của các dự án du lịch. Để đạt được mức tăng trưởng đột phá, IDJ cũng xây dựng nền tảng công nghệ tiên tiến và phát triển hệ thống nhượng quyền thương hiệu quản lý khách sạn, với dòng thương hiệu Manda-la làm trọng tâm, hướng tới việc mở rộng hệ sinh thái và gia tăng giá trị bền vững cho cộng đồng.

### Chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng

Việt Nam định hướng mở rộng và hoàn thiện hệ sinh thái chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng, hướng đến việc xây dựng các tổ hợp dịch vụ đạt chuẩn quốc tế. Chúng tôi tập trung phát triển các khu nghỉ dưỡng kết hợp chăm sóc sức khỏe toàn diện (wellness resorts), ứng dụng công nghệ hiện đại trong trị liệu và phục hồi, đồng thời khai thác các phương pháp y học cổ

truyền kết hợp với xu hướng chăm sóc sức khỏe bền vững.Với tầm nhìn dài hạn, IDJ Việt Nam sẽ tiếp tục hợp tác với các tổ chức y tế, chuyên gia trong và ngoài nước để nâng cao chất lượng dịch vụ, hướng tới việc trở thành một trong những đơn vị tiên phong trong lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng tại Việt Nam.

### Trung tâm đổi mới sáng tạo

Trung tâm đổi mới sáng tạo của IDJ, Grand Plaza, sẽ không chỉ là một không gian nghiên cứu và sáng tạo sản phẩm, mà còn là điểm đến để khách hàng trải nghiệm những giá trị sống sâu sắc. Tại đây, IDJ cam kết mang đến cho khách hàng không chỉ dịch vụ và sản phẩm vượt trội, mà còn là triết lý sống hạnh phúc, kết nối với cộng đồng thông qua các hoạt động phong phú như nghệ thuật,

âm thực, học tập, và thư giãn. Các cộng đồng chia sẻ sở thích và phong cách sống sẽ được hình thành tại Grand Plaza, tạo ra không gian cho những người yêu nghệ thuật, người ăn chay, người ăn gluten-free, người yêu sách, và những ai sống theo triết lý tử tế, từ đó lan tỏa giá trị của một lối sống an lành, có ý thức cộng đồng.





# CHƯƠNG 4

## Báo cáo của Hội đồng quản trị

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2024	76
Đánh giá hoạt động của HĐQT	77
Đánh giá hoạt động của Ban Giám Đốc	79
Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông	84
Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT	84



# Đánh giá hoạt động của công ty năm 2024

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam là cơ quan quản lý, đảm nhiệm vai trò hoạch định chiến lược, giám sát và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị và pháp luật hiện hành. Với sự nhạy bén và linh hoạt trong quản trị, Hội đồng quản trị không ngừng nâng cao hệ thống quản trị rủi ro, đồng thời xây dựng các kế hoạch kinh doanh phù hợp với diễn biến thị trường. Nhờ đó, IDJ Việt Nam đã đạt được các mục tiêu tăng trưởng lợi nhuận trọng yếu trong năm 2024, đảm bảo sự phát triển ổn định và tiếp tục củng cố vị thế trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, như đã cam kết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024



# Đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị

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

- Trong năm 2024, toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định, kiểm soát tuân thủ, phản biện chiến lược và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực:
- Hội đồng quản trị tổ chức họp định kỳ các quý theo quy định. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cẩn trọng để đưa ra những định hướng, giải pháp tốt nhất cho Công ty. Các vấn đề liên quan đến chiến lược kinh doanh, chiến lược tài chính, văn hóa doanh nghiệp, xây dựng hệ thống quản lý... đều được thảo luận, kiểm soát một cách chặt chẽ giữa HĐQT và Ban TGD. Các dự án, chiến lược đầu tư mới đều được nghiên cứu độc lập, có cơ sở và phản biện trong các cuộc họp.
  - HĐQT cũng đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban TGD, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ, đảm bảo đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
  - Duy trì điều hành, giám sát theo quy chế quản trị, không ngừng khắc phục những điểm yếu kém trong quy trình làm việc. HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ ban điều hành nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động Công ty.

Ngày tháng	Số NQ/QĐ	Nội dung
21/03/2024	03/2024-NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc triệu tập ĐHĐCĐ
1/4/2024	06/2024/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về việc bổ nhiệm Tổng giám đốc
4/5/2024	04/05/NQ/HĐQT	Nghị quyết HĐQT về đề nghị cấp tín dụng và bảo lãnh phát hành
28/05/2024	10/2024/IDJ/NQ-ĐHĐCĐ	Nghị quyết HĐQT về việc bổ nhiệm nhân sự
28/05/2024	10B/2024/IDJ/NQ-ĐHĐCĐ	Nghị quyết HĐQT về thù lao HĐQT
6/6/2024	0706/2024/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết HĐQT về cấp tín dụng, bảo lãnh phát hành
20/06/2024	2006/NQ/HĐQT	Nghị quyết HĐQT về cấp tín dụng phát hành bảo lãnh
24/07/2024	12/NQ/HĐQT	Nghị quyết về việc phê duyệt đơn vị kiểm toán Công ty A&C
20/08/2024	14/2024/NQHĐQT-IDJ	Nghị quyết bổ nhiệm ông Nguyễn Hữu Đạt là KTT IDJ
22/08/2024	16/2024/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết về đầu tư cổ phiếu API
14/11/2024	18/2024/IDJ/NQHĐQT	Nghị quyết về việc miễn nhiệm ông Nguyễn Đoàn Tùng chức vụ TGD
14/11/2024	19/2024/IDJ/NQHĐQT	Nghị quyết về việc bổ nhiệm ông Nguyễn Mạnh Cường làm TGD
23/12/2024	21/2024/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết về ủy thác đầu tư Công ty MDL
27/12/2024	23/2024/IDJ/NQ-HĐQT	Nghị quyết về ủy thác đầu tư Công ty MDL



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 2023, HĐQT

đã thực hiện bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị độc lập nhằm đảm bảo tuân việc 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 2024, HĐQT đã tiến hành 14 cuộc họp với sự tham gia của các thành viên HĐQT, kịp thời đưa ra các quyết định đúng đắn, giải quyết các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của IDJ Việt Nam thuộc phạm vi, thẩm quyền quyết định của HĐQT theo quy định của pháp luật doanh nghiệp, Điều lệ công ty và Quy chế quản trị.

Kế hoạch hoạt động

Năm 2024, Hội đồng quản trị đặt chiến lược phát triển dài hạn, tiếp tục hợp tác cùng các Công ty thành viên thuộc hệ sinh thái Apec Group cùng nhiều đối tác trong và ngoài nước, tiếp tục đưa ra thị trường các sản phẩm vượt trội, đáp ứng được yêu cầu ngày càng cao của Khách hàng. Tập đoàn tập trung cải tiến và cập nhật xu hướng quản trị trong kỷ nguyên số 4.0, dự kiến ra mắt ứng dụng thương mại điện tử cho toàn bộ hệ sinh thái sản phẩm và dịch vụ đem đến những trải nghiệm tốt nhất khách hàng, đồng thời đem lại lợi ích cao nhất tới cổ đông Công ty. Ngoài ra, với sứ mệnh kiên định đưa du lịch Việt Nam lên một tầm cao mới, IDJ tiếp tục phát triển các dự án, các dòng thương hiệu BĐS nghỉ dưỡng trên khắp cả nước. Mục tiêu tung ra thị trường 10.000 phòng khách sạn đến năm 2025.

Kết hợp với lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng, IDJ định hướng phát triển một nền du lịch “wellness tourism”, trong đó sức khỏe, tinh thần của khách hàng được ưu tiên hàng đầu, đồng thời gắn liền với các giá trị bền vững như bảo vệ môi trường và cân bằng sinh thái. Ngoài ra, IDJ sẽ phối hợp với từng địa phương để đưa việc bảo tồn văn hóa, truyền thống bản địa trở thành cốt lõi của du lịch.

Ngoài các dự án do chính IDJ đầu tư và phát triển, để đạt được mức tăng trưởng và tạo ảnh hưởng đột phá, IDJ còn xây dựng và phát triển nền tảng công nghệ và hệ thống nhượng quyền thương hiệu quản lý và vận hành khách sạn với trọng tâm là dòng thương hiệu Mandala.

Đánh giá hoạt động của Ban Giám đốc

Năm 2024, Hội đồng Quản trị đã định hướng chiến lược phát triển dài hạn, hòa nhịp cùng làn sóng phục hồi tích cực của thị trường bất động sản. IDJ không ngừng chủ động trong việc tìm kiếm, lựa chọn và khai thác các dự án tiềm năng, tận dụng tối đa cơ hội từ sự chuyển mình của thị trường để tạo dựng giá trị bền vững và gia tăng sức cạnh tranh.

Song song đó, Công ty tiếp tục mở rộng hợp tác với các công ty thành viên thuộc hệ sinh thái APEC Group và các đối tác chiến lược trong và ngoài nước, hướng tới mục tiêu nâng tầm trải nghiệm khách hàng và cải thiện chất lượng dịch vụ. Điểm nhấn trong năm 2024 sẽ là những dự án đột phá như màn trình diễn Drone độc đáo tại các khách sạn trong hệ thống, khách sạn mang concept Chocolate độc quyền, cùng với các khu vui chơi giải trí, nhà hàng, và chuỗi dịch vụ chăm sóc sức khỏe vượt trội tại phòng khám Dr.Metta. Những sáng tạo này không chỉ nâng cao trải nghiệm khách hàng mà còn khẳng định vị thế tiên phong của IDJ trên thị trường.

Bên cạnh đó, với sứ mệnh nâng tầm du lịch Việt Nam, IDJ tiếp tục phát triển các dòng thương hiệu bất động sản nghỉ dưỡng trên khắp cả nước, hướng tới một nền du lịch “thuận tự nhiên” đặt sức khỏe, tinh thần của khách hàng lên hàng đầu, đồng thời bảo vệ môi trường và duy trì sự sống của thiên nhiên. IDJ cũng hợp tác chặt chẽ với các địa phương để lồng ghép việc bảo tồn văn hóa và truyền thống bản địa thành cốt lõi trong các dự án du lịch. Song song với việc đầu tư và phát triển trực tiếp, Công ty chú trọng xây dựng nền tảng công nghệ và hệ thống nhượng quyền thương hiệu quản lý vận hành khách sạn, với trọng tâm là dòng thương hiệu Mandala, nhằm mở rộng tầm ảnh hưởng và đạt tốc độ tăng trưởng đột phá.





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. Dự án đã bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Trong năm 2021, doanh thu ghi nhận tại dự án này là 233,6 tỷ đồng. Tổng doanh thu dự kiến ghi nhận của dự án là 334 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 52 tỷ đồng.



APEC Mandala  
Wyndham Mũi Né

Trong năm 2024, Dự án đang trong quá trình bàn giao cho khách hàng.





## APEC Mandala Grand Phú Yên

Dự án đang trong giai đoạn hồ sơ, dự kiến 2025 sẽ hoàn thành công tác cấp phép xây dựng cho dự án.



## APEC Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 2

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



## Cụm công nghiệp Nam Hồng – Hồng Phong

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



## Apec Dubai Tower Ninh Thuận

Dự án đang trong giai đoạn hồ sơ, dự kiến 2025 sẽ hoàn thành công tác cấp phép xây dựng cho dự án.



## Apec Infinity Tower Thái Nguyên

Dự án đang trong giai đoạn hồ sơ, dự kiến 2025 sẽ hoàn thành công tác cấp phép xây dựng cho dự án.





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

Sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông không chỉ đảm bảo tính minh bạch trong quản trị mà còn góp phần quan trọng vào việc tối ưu hóa hiệu quả hoạt động doanh nghiệp. Ban Kiểm soát đóng vai trò trọng yếu trong việc giám sát các hoạt động của công ty,

đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật và nội bộ. Đồng thời, các cuộc họp và trao đổi giữa các bên được tổ chức thường xuyên nhằm rà soát, điều chỉnh và thông qua những quyết sách quan trọng, từ đó đảm bảo sự nhất quán trong chiến lược phát triển và đạt được các mục tiêu tăng trưởng bền vững.

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

Trong năm tài chính 2024, HĐQT có 4 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập. Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia đầy đủ, tích cực vào cuộc họp của HĐQT qua đó đưa ra các ý kiến nhằm đi đến thống nhất các quyết định phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư của Công ty và đảm bảo tốt các thông lệ quản trị công ty chuẩn mực.

Về tổng thể, thành viên HĐQT độc lập đánh giá HĐQT đã thực hiện tốt vai trò của mình trong việc triển khai các kế hoạch, chủ trương, định hướng chiến lược do ĐHCĐ đưa ra. HĐQT đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty, triệu tập cuộc họp định kỳ và bất thường nhằm kịp thời chỉ đạo, ban hành các quyết định phù hợp với tình hình thực tế. Bên cạnh đó, HĐQT cũng luôn phối hợp chặt chẽ với Ban lãnh đạo tìm kiếm những giải pháp tháo gỡ khó khăn trong sản xuất kinh doanh và hoạt động đầu tư năm 2024."







## CHƯƠNG 5

### Báo cáo phát triển bền vững

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



# Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững

## Định hướng năm 2025

Là một doanh nghiệp phát triển bất động sản với nhiều dự án đang triển khai và dự kiến phát triển trong tương lai, IDJ Việt Nam nhận thức sâu sắc về tác động đáng kể từ các hoạt động của mình đến môi trường tự nhiên, xã hội và đời sống cộng đồng, bao gồm cả những ảnh hưởng tích cực lẫn những thách thức tiềm ẩn.



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 2024 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

IDJ Việt Nam không chỉ chuyển dịch mô hình kinh doanh, mà còn định hình giá trị thương hiệu thông qua sự gắn kết chặt chẽ với cộng đồng và khách hàng. Với định hướng tạo giá trị lâu dài từ việc vận hành và khai thác hiệu quả tài sản, IDJ không ngừng đổi mới và nâng cao chất lượng dịch vụ, đảm bảo sự hài lòng và niềm tin từ khách hàng.

Các dự án của IDJ không chỉ dừng lại ở tính thẩm mỹ và công năng, mà còn phản ánh

sự kết nối sâu sắc với di sản văn hóa và giá trị truyền thống của địa phương. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiếp tục mở rộng tầm ảnh hưởng bằng cách phát triển thêm các dự án vì cộng đồng, như xây dựng không gian học tập sáng tạo cho thế hệ trẻ, cải thiện chất lượng sống thông qua các công trình chăm sóc sức khỏe toàn diện và thúc đẩy văn hóa Việt Nam trên trường quốc tế. Đây chính là những nền tảng giúp IDJ tạo dựng vị thế và đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của xã hội.

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

Để đạt được hiệu quả hoạt động kinh tế bền vững, IDJ Việt Nam không chỉ tập trung vào việc tối ưu hóa quy trình vận hành và quản trị mà còn thúc đẩy các sáng kiến đổi mới sáng tạo trong toàn bộ hệ sinh thái kinh doanh. Công ty xem việc đầu tư vào công nghệ và chuyển đổi số là động lực quan trọng để nâng cao năng suất, giảm chi phí, đồng thời cải thiện trải nghiệm cho khách hàng và đối tác. Hơn nữa, IDJ Việt

Nam luôn đặt sự cân bằng giữa mục tiêu kinh tế và trách nhiệm xã hội, tạo dựng giá trị không chỉ cho cổ đông mà còn cho cộng đồng và môi trường. Từ việc thực hiện các dự án xanh đến việc xây dựng các sản phẩm bất động sản mang tính biểu tượng, IDJ cam kết phát triển các giải pháp mang lại giá trị lâu dài, góp phần định hình tương lai bền vững cho doanh nghiệp và xã hội.





Đối với người lao động

Chế độ lương và phúc lợi gắn kết người lao động

Trong bối cảnh thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục nhưng tính thanh khoản ở một số phân khúc mà IDJ Việt Nam tham gia vẫn còn gặp nhiều thách thức, Công ty vẫn duy trì cam kết mạnh mẽ trong việc đảm bảo chế độ lương và các chính sách phúc lợi tốt nhất cho cán bộ nhân viên. Chúng tôi hiểu rằng, đội ngũ nhân lực với sự đồng lòng và quyết tâm vì mục tiêu chung là yếu tố quan trọng nhất cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Năm 2024, dù đối mặt với nhiều khó khăn, IDJ đã nỗ lực duy trì ổn định hệ thống thu nhập và phúc lợi cho người lao động, bao gồm tiền lương, thưởng, phụ cấp và các chế độ phúc lợi khác. Đồng thời, Công ty tiếp tục thực hiện đầy đủ các chính sách bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp cũng như các gói bảo hiểm tự nguyện. Ngoài ra, IDJ cũng chú trọng đến chính sách đãi ngộ đối với người thân của cán bộ nhân viên thông qua các hoạt động hỗ trợ thiết thực, góp phần tạo nên sự gắn kết chặt chẽ giữa doanh nghiệp và đội ngũ nhân sự.



Môi trường làm việc chuyên nghiệp năng động

Đối với IDJ, quản trị doanh nghiệp chính là nghệ thuật tối ưu hóa hai nguồn lực cốt lõi: Vốn và Con người. Trong đó, con người – những tài năng hội tụ sự tận tâm, chính trực và phù hợp với văn hóa doanh nghiệp – được xem như chìa khóa vàng mở ra cánh cửa thành công và phát triển bền vững.

IDJ cam kết kiến tạo một môi trường làm việc lý tưởng, nơi mọi người cảm thấy hạnh phúc, được truyền cảm hứng và có cơ hội thỏa sức sáng tạo. Đây là không gian mà mỗi cá nhân làm việc với lòng đam mê, tinh thần tự nguyện cống hiến và sự phối hợp chặt chẽ, để cùng nhau vượt qua mọi thử thách, chinh phục mục tiêu và mang lại những giá trị tốt đẹp nhất cho Công ty và cộng đồng.

“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



IDJ không chỉ dừng lại ở việc kiến tạo những công trình chất lượng mà còn tập trung vào việc xây dựng hệ sinh thái sống động, bền vững, đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng. Mỗi dự án không chỉ là một sản phẩm bất động sản mà còn là một điểm nhấn về văn hóa, du lịch và tiện ích, mang lại giá trị gia tăng cho cộng đồng địa phương và góp phần thúc đẩy kinh tế vùng. Bên cạnh đó, IDJ còn chú trọng đến các yếu tố phát triển bền vững như sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường, thiết kế thông minh tiết kiệm năng lượng và tích hợp công nghệ hiện đại nhằm tối ưu hóa trải nghiệm của khách hàng. Với chiến lược đặt con người làm trung tâm, IDJ hướng đến việc tạo nên các không gian sống và nghỉ dưỡng lý tưởng, giúp khách hàng cảm nhận được sự hài hòa giữa thiên nhiên, con người và công nghệ trong từng dự án.

Với sự ghi nhận từ cộng đồng, khách hàng, và các cơ quan chức năng, IDJ tiếp tục đặt mục tiêu chinh phục những đỉnh cao mới, không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Để đạt được điều đó, IDJ tập trung đầu tư mạnh mẽ vào nghiên cứu và phát triển (R&D), ứng dụng công nghệ tiên tiến, và hợp tác với các đối tác chiến lược hàng đầu trong và ngoài nước. Không chỉ dừng lại ở việc phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, IDJ còn hướng đến xây dựng các hệ sinh thái đa dạng, từ bất động sản cao cấp đến các tiện ích sống xanh, góp phần thay đổi diện mạo đô thị và mang lại giá trị bền vững cho cộng đồng. Đây chính là minh chứng cho cam kết không ngừng đổi mới và trách nhiệm xã hội của IDJ trong mọi hành trình phát triển. Trong tương lai, IDJ sẽ tiếp tục vững bước, mở rộng thị trường và khẳng định tầm vóc thương hiệu Việt trên bản đồ bất động sản quốc tế, đồng thời tiếp tục góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

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 xây dựng một chuỗi cung ứng bền vững thông qua việc thiết lập các chính sách hợp tác với các đối tác chiến lược, nhằm đảm bảo việc mua hàng với số lượng lớn, ổn định giá cả và duy trì tính liên tục trong nguồn cung. Trong năm 2024, để nâng cao hiệu quả công tác mua sắm, IDJ đã triển khai một hệ thống đánh giá nhà cung cấp chiến lược dựa trên Bộ khung tiêu chí chuẩn, được xây dựng từ các khảo sát, ý kiến đóng góp từ nhà cung cấp và yêu cầu tuân thủ các tiêu chuẩn về môi trường. Hệ thống này cũng chú trọng việc tìm kiếm và phát triển các vật liệu xanh, bền vững, đồng thời yêu cầu nhà cung cấp tuân thủ

các quy định pháp luật về lao động và đảm bảo quyền lợi cho người lao động trong suốt quá trình hợp tác. Năm 2025, IDJ Việt Nam tiếp tục nâng cao Bộ khung tiêu chí đánh giá nhà cung cấp chiến lược, bổ sung các tiêu chí mới về đổi mới sáng tạo, năng lực tái tạo, giảm thiểu carbon và các yêu cầu liên quan đến phát triển cộng đồng. Và kế hoạch đầu tư vào công nghệ blockchain hoặc các nền tảng kỹ thuật số khác để đảm bảo tính minh bạch trong toàn bộ chuỗi cung ứng. Điều này sẽ giúp theo dõi nguồn gốc vật liệu, kiểm soát chất lượng và đảm bảo sự bền vững trong từng giai đoạn sản xuất.

Hợp tác phát triển bền vững

IDJ luôn coi trọng mối quan hệ hợp tác lâu dài và cùng phát triển với các đối tác chiến lược. Chúng tôi tin rằng sự minh bạch, trung thực và cam kết chặt chẽ trong mọi thỏa thuận chính là chìa khóa tạo dựng niềm tin và sự hợp tác bền vững. Việc giữ vững chữ “TÍN” trong từng giao dịch, đặc biệt là trong các cam kết thanh toán và kỳ

kết hợp đồng, không chỉ là trách nhiệm mà còn là yếu tố quyết định để củng cố mối quan hệ đối tác và tối ưu hóa hiệu quả hợp tác. IDJ luôn nỗ lực để duy trì sự rõ ràng, công khai trong mọi quá trình làm việc, giúp giảm thiểu các rủi ro và tạo dựng một môi trường hợp tác tin cậy, vững mạnh cho các bên liên quan.





# Văn hoá Công ty

Các hoạt động truyền thông nội bộ của IDJ Việt Nam được thiết kế đa dạng và sáng tạo, không chỉ nhằm phát triển kỹ năng và năng lực chuyên môn cho CBNV, mà còn giúp mỗi cá nhân mở rộng tầm nhìn, phát triển nhân cách và nâng cao trải nghiệm sống. Các triết lý sâu sắc của Phật Giáo được lồng ghép một cách tinh tế vào môi trường làm việc, mang lại giá trị văn hóa tinh thần sâu sắc, đồng thời thúc đẩy sự hòa hợp và đoàn kết trong nội bộ. Nhờ vậy, văn hóa doanh nghiệp của IDJ ngày càng trở nên phong phú, gắn kết và truyền cảm hứng, tạo nền tảng vững chắc để phát triển bền vững và nâng cao chất lượng cuộc sống của toàn thể CBNV.

## 1. Có “Đạo” trong định hướng quản trị



IDJ tin rằng mỗi sự thay đổi và nỗ lực trong công việc của chúng ta bắt nguồn từ sự thay đổi nội tại của từng cá nhân. Dựa trên triết lý thiền định trong Phật giáo, chúng tôi nhận thức rằng hạnh phúc và bình an trong tâm hồn là yếu tố cốt lõi giúp con người phát triển một cách toàn diện. Khi mỗi thành viên có thể duy trì sự tập trung cao độ vào công việc và sống trọn vẹn với

từng khoảnh khắc, họ sẽ không chỉ đạt được thành công trong công việc mà còn tìm thấy sự thỏa mãn trong cuộc sống cá nhân. Chính sự hòa hợp giữa nội tâm và công việc giúp IDJ phát triển bền vững, tạo ra môi trường làm việc đầy năng lượng tích cực và sự gắn kết lâu dài giữa tất cả các thành viên trong công ty.

## 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 IIDJ 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



Với niềm tin rằng tri thức là sức mạnh, IDJ luôn thúc đẩy văn hóa đọc và chia sẻ trong công ty. Mỗi văn phòng của IDJ đều trang bị tủ sách phong phú với các đầu sách đa dạng từ kinh doanh, kiến trúc, quy hoạch, văn hóa, đến Phật học, trong đó đặc biệt có các tựa sách của Thiền sư Thích Nhất Hạnh dành cho CBNV và khách hàng.

Mỗi tháng, CBNV IDJ được khuyến khích đọc và viết đánh giá ít nhất một cuốn sách, dựa trên gợi ý hoặc sở thích cá nhân, và gửi báo cáo kèm theo vào cuối tháng. Với cách này, dù là người ít đọc sách nhất, mỗi năm họ cũng sẽ hoàn thành ít nhất 12 cuốn sách. Đây là một hoạt động thú vị không chỉ giúp bồi dưỡng kiến thức và tư duy, mà còn nâng cao chiều sâu văn hóa và lối sống tích cực cho đội ngũ. Ngoài ra, CBNV cũng được khuyến khích chia sẻ những cuốn sách tâm đắc của mình trong các buổi free talk, tạo cơ hội để lan tỏa tri thức và kết nối sâu sắc hơn trong cộng đồng công ty.





# Trách nhiệm xã hội

## 1.

### Chương trình “Tết Sẻ Chia” – Lan Tỏa Yêu Thương tại Lộc Bình, Lạng Sơn

Trong không khí se lạnh của những ngày giáp Tết, IDJ đã cùng đại gia đình APEC mang yêu thương đến với các hộ nghèo và người khuyết tật tại huyện Lộc Bình, tỉnh Lạng Sơn. 50 suất quà không chỉ là sự hỗ trợ thiết thực mà còn là những lời chúc ấm áp, thể hiện tinh thần sẻ chia, lan tỏa giá trị nhân văn mà Tập đoàn nói chung và IDJ nói riêng luôn hướng đến.



Mỗi phần quà được trao tận tay là một niềm vui nhỏ, góp phần sưởi ấm mùa đông nơi vùng cao, mang đến hy vọng về một năm mới tràn đầy may mắn và bình an. Đối với IDJ, hạnh phúc không chỉ đến từ thành công trong kinh doanh mà còn từ những

khoảnh khắc ý nghĩa khi được đồng hành, san sẻ cùng cộng đồng. Chúng tôi tin rằng, một cái Tết trọn vẹn không chỉ là đủ đầy vật chất, mà còn là sự gắn kết, yêu thương và tinh thần tương thân tương ái.



CHƯƠNG 5  
BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



## 2.

### Dự án “Ươm mầm xanh biên giới - Vững bước tương lai”

Đồng hành cùng các em nhỏ trên con đường học vấn, tiếp thêm động lực để các em kiên trì theo đuổi ước mơ. Chương trình không chỉ hỗ trợ sách vở, đồ dùng học tập mà còn khích lệ tinh thần, giúp các em có thêm nghị lực đến trường, từng bước xây dựng một tương lai tươi sáng hơn.

Khởi động từ năm 2021, dự án “Ươm Mầm Xanh Biên Giới – Vững Bước Tới Tương Lai” do Quỹ Khai Trí phối hợp cùng Bộ đội Biên phòng Lóng Sập (Mộc Châu, Sơn La) thực hiện, đã trở thành điểm tựa vững chắc cho những học sinh nghèo hiếu học tại vùng biên. Không chỉ dừng lại ở việc hỗ trợ đến hết lớp 12, dự án còn mở rộng cơ hội để các em có thể tiếp tục học đại học, cao đẳng hoặc theo học nghề, hướng đến một tương lai bền vững hơn.

Năm 2024, dự án tiếp tục mở rộng đến các xã Chiềng On và Chiềng Tương (huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La), mang sự hỗ trợ thiết thực đến 20 em nhỏ có hoàn cảnh khó khăn. IDJ và APEC Group tin rằng, từng quyển sách, từng chiếc bút được trao đi không chỉ là món quà vật chất mà còn là những hạt giống của tri thức, ý chí và niềm hy vọng, giúp các em vững bước trên hành trình chinh phục tri thức, thay đổi cuộc đời.





### 3.

#### Chương trình cứu trợ vùng ngập lũ do bão Yagi tại Bắc Giang

Sau cơn bão số 3 Yagi, mưa lũ lớn đã khiến nhiều khu vực tại Bắc Giang chìm trong biển nước. Đặc biệt, tại xã Vân Hà, thị xã Việt Yên, nước lũ tràn qua đập đá, nhấn chìm hơn 9.000 hộ dân trong cảnh ngập lụt nghiêm trọng. Trước tình hình khẩn cấp này, IDJ đã chung tay cùng APEC Group nhanh chóng tổ chức chuyến xe cứu trợ, mang theo những nhu yếu phẩm thiết yếu đến với bà con vào ngày 12/09/2024.

Chuyến cứu trợ đã trao tận tay 200 suất quà từ Quỹ Khai Trí cùng 25 đèn pin do CBNV đóng góp, giúp người dân có thêm nguồn lực vượt qua khó khăn. Đội cứu hộ đã lội nước, băng qua từng con ngõ để trao quà tận tay các hộ dân tại xã Vân Hà. Những món quà không chỉ mang ý nghĩa vật chất mà còn là nguồn động viên tinh thần, thắp lên niềm tin và hy vọng cho người dân vùng lũ trong những ngày gian khó.





# 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. Bước vào năm 2024, hoạt động kinh doanh của công ty chịu tác động mạnh từ diễn biến kinh tế vĩ mô, trong bối cảnh các nhà đầu tư vẫn thận trọng thăm dò thị trường và khung pháp lý mới cần thời gian để đi vào thực tiễn. Dù vậy, IDJ Việt Nam vẫn kiên định với chiến lược phát triển bất động sản trung – cao cấp, tập trung vào ba dòng sản phẩm chính: BĐS đô thị, BĐS đô thị du lịch và

BDS công nghiệp. Với cách tiếp cận chủ động, công ty không ngừng ứng dụng các thông lệ quản trị tiên tiến trong nước và quốc tế, hướng đến tăng trưởng bền vững và hiệu quả dài hạn.

Trước những thách thức của thị trường, tình hình tài chính của IDJ Việt Nam trong năm 2024 ghi nhận sự sụt giảm so với năm trước, với doanh thu đạt 717 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế ở mức 95 tỷ đồng. Dù vậy, đây vẫn là kết quả khả quan trong bối cảnh đầy biến động, thể hiện bản lĩnh và tầm nhìn chiến lược của công ty.

#### 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 2024, mức thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước của Công ty là 25 tỷ đồng.



### 2. Tác động kinh tế gián tiếp

Với đội ngũ nhân sự ngày càng lớn mạnh, IDJ không ngừng đầu tư vào việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực thông qua cải thiện môi trường làm việc và triển khai các chương trình đào tạo bài bản. Chúng tôi tập trung bổ sung kiến thức, kỹ năng chuyên môn và phát triển toàn diện cho cán bộ nhân viên, đồng thời tạo điều kiện để họ tiếp cận và ứng dụng các công nghệ hiện đại trong môi trường làm việc chuyên nghiệp, đổi mới.

Bên cạnh đó, các chính sách đào tạo nhân lực được thực hiện đồng bộ trên toàn hệ thống, hướng tới xây dựng một lực lượng lao động không chỉ giàu kinh nghiệm mà còn đáp ứng tốt những yêu cầu khắt khe của thị trường lao động hiện đại. IDJ cam kết đóng góp vào việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, không chỉ trong nội bộ công ty mà còn góp phần thúc đẩy sự phát triển trình độ lao động trên cả nước.

### 3. Phát triển du lịch địa phương

Các dự án của IDJ được triển khai tại những địa phương sở hữu tiềm năng du lịch vượt trội như Lạng Sơn, Mũi Né, Phú Yên,... Với sứ mệnh nâng tầm ngành du lịch nghỉ dưỡng Việt Nam, IDJ tập trung xây dựng các công trình mang tính biểu tượng, trở thành điểm đến lý tưởng cho du khách trong nước và quốc tế.

Không chỉ đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng cao cấp với chất lượng dịch vụ hàng đầu, các dự án này còn góp phần thổi luồng sinh khí mới vào ngành du lịch địa phương, tạo cơ hội việc làm cho cộng đồng và thúc đẩy sự phát triển bền vững của nền kinh tế khu vực.



Tuân thủ bảo vệ môi trường

1. Kiểm soát tốt việc sử dụng và tiêu thụ năng lượng

Chúng tôi nhận thức sâu sắc rằng việc giám sát chặt chẽ quá trình sử dụng năng lượng và tài nguyên thiên nhiên, áp dụng công nghệ tiên tiến nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, cũng như triển khai các sáng kiến ứng phó với biến đổi khí hậu, là những hành động thiết yếu để bảo vệ hành tinh chung của chúng ta. Với cam kết này, IDJ đã xây dựng hệ thống quản lý và theo dõi định kỳ mức tiêu thụ điện năng và nhiên liệu hàng tháng, đồng thời đẩy mạnh các chương trình tuyên truyền nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng trong đội ngũ cán bộ công nhân viên. Những nỗ lực này không chỉ góp phần giảm thiểu tác động môi trường mà còn hướng đến xây dựng văn hóa phát triển bền vững trong toàn hệ thống.

IDJ chủ động triển khai các giải pháp bảo vệ môi trường như sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng, lắp đặt hệ thống đèn LED, và thúc đẩy văn hóa làm việc không giấy tờ thông qua số hóa quy trình. Chúng tôi cũng tích hợp các tiêu chuẩn xanh vào dự án và vận hành, lan tỏa tinh thần sống xanh trong nội bộ và cộng đồng.

IDJ đặc biệt chú trọng tối ưu hóa không gian làm việc theo hướng thân thiện với môi trường và tiết kiệm năng lượng. Các phòng làm việc được thiết kế với cửa sổ kính mở hợp lý, kết hợp hệ thống che nắng để tận dụng ánh sáng tự nhiên, hạn chế bức xạ nhiệt và giảm thất thoát năng lượng khi sử dụng điều hòa. Khi cải tạo văn phòng, IDJ yêu cầu các giải pháp thiết kế ngăn ngừa hiệu ứng nhà kính từ các mảng kính lớn hoặc cấu trúc kính chủ đạo. Đồng thời, để giảm lãng phí năng lượng, hệ thống cảm biến được lắp đặt tại các khu vực ít sử dụng, giúp tự động ngắt thiết bị điện khi không cần thiết, vừa tiết kiệm chi phí vừa nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng. Để tối ưu hóa việc sử dụng năng lượng, IDJ đã lắp đặt cảm biến tại một số khu vực như hành lang, khu vệ sinh tại văn phòng trụ sở chính. Những cảm biến này không chỉ giúp ngắt điện mà còn có thể tự động tắt nước khi không có nhu cầu sử dụng, góp phần giảm thiểu lãng phí tài nguyên. Trong các tòa nhà, các hệ thống tiêu thụ điện năng chủ yếu là điều hòa không khí, thiết bị phụ trợ như bơm nước và quạt gió, chiếu sáng, thiết bị văn phòng và thang máy. Nhờ vào việc phân tích và dự báo trước các tác động môi trường, IDJ luôn chủ động đưa ra các biện pháp bảo vệ môi trường ngay từ giai đoạn đầu của dự án, nhằm đảm bảo tính bền vững và hiệu quả trong quá trình hoạt động.



HỆ THỐNG ĐIỀU HOÀ KHÔNG KHÍ, MÁY LỌC KHÔNG KHÍ

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

HỆ THỐNG CHIẾU SÁNG

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

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

IDJ đã và đang sử dụng nguồn nước sạch tập trung để phục vụ sinh hoạt và kinh doanh, xả thải vào nguồn nước theo quy định, thực hiện các biện pháp giảm thiểu nồng độ ô nhiễm của nước thải như nạo vét, thông hút hố ga, khử trùng bằng Clorin B, đảm bảo nước thải ra môi trường đạt chuẩn.

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

2.

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

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





# CHƯƠNG 6

## Báo cáo tài chính hợp nhất

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



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

\*Tại ngày 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Tài sản		Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	2,860,753,183,575	3,235,200,595,454
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	107,511,924,937	87,399,007,661
1	Tiền	111	36,711,924,937	27,399,007,661
2	Các khoản tương đương tiền	112	70,800,000,000	60,000,000,000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	91,470,713,538	106,258,304,538
1	Chứng khoán kinh doanh	121	11,212,500,000	11,212,500,000
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	-4,029,377,462	-4,029,377,462
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	84,287,591,000	99,075,182,000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	1,214,694,493,786	1,304,028,856,149
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	275,606,602,880	336,433,195,435
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	44,038,238,254	74,444,965,124
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	564,468,508,905	583,248,508,905
6	Phải thu ngắn hạn khác	136	344,500,801,118	323,821,844,056
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	1,433,393,754,473	1,727,695,595,070
1	Hàng tồn kho	141	1,433,393,754,473	1,727,695,595,070
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150	13,682,296,841	9,818,832,036
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	6,743,372,407	8,186,189,754
2	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	6,938,924,434	1,632,642,282
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	-	-
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 31/12/2024

Đơn vị tính: VND

Tài sản		Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200	1,349,688,942,147	1,448,843,357,905
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210	790,058,500,768	826,369,379,403
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	40,667,454,457	89,032,714,803
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
3	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	-	-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	-
6	Phải thu dài hạn khác	216	749,691,046,311	737,636,664,600
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-300,000,000	-300,000,000
II.	Tài sản cố định	220	32,779,136,981	33,493,165,992
1	Tài sản cố định hữu hình	221	4,542,084,983	5,132,440,093
	Nguyên giá	222	10,357,013,718	9,821,873,718
	Giá trị hao mòn lũy kế	223	-5,814,928,735	-4,689,433,625
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	28,237,051,998	28,360,725,899
	Nguyên giá	228	30,146,389,807	30,093,389,807
	Giá trị hao mòn lũy kế	229	-1,909,337,809	-1,732,663,908
III.	Bất động sản đầu tư	230	146,869,687,084	129,210,211,249
	Nguyên giá	231	193,165,302,659	171,375,890,040
	Giá trị hao mòn lũy kế	232	-46,295,615,575	-42,165,678,791
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	-	-
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

\*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Tài sản		Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	48,502,492,397	48,449,228,010
1	Đầu tư vào công ty con	251	-	-
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	32,215,213,344	32,161,948,957
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	24,177,500,000	24,177,500,000
4	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	-7,890,220,947	-7,890,220,947
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
VI.	Tài sản dài hạn khác	260	331,479,124,917	411,321,373,251
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	328,127,187,511	406,816,607,050
2	Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	-	-
3	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263	-	-
4	Tài sản dài hạn khác	268	-	-
5	Lợi thế thương mại	269	3,351,937,406	4,504,766,201
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270	4,210,442,125,722	4,684,043,953,359

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

\*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Nguồn vốn		Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
C -	NỢ PHẢI TRẢ	300	2,113,176,799,451	2,630,325,870,524
I.	Nợ ngắn hạn	310	2,024,733,139,514	2,544,451,410,365
1	Phải trả người bán ngắn hạn	311	384,058,834,358	437,456,325,547
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	1,297,224,629,637	1,907,290,400,879
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	38,156,019,868	28,236,934,782
4	Phải trả người lao động	314	2,020,291,678	6,330,879,513
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	2,207,091,500	15,268,238,371
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	208,997,028,597	110,145,987,397
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	91,385,700,000	39,039,100,000
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	88,443,659,937	85,874,460,159
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	11,279,631,883	12,509,569,274
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	73,609,400,000	69,826,100,000
9	Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-
10	Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	3,554,628,054	3,538,790,885
12	Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343	-	-



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

\*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Nguồn vốn		Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU		400	2,097,265,326,271	2,053,718,082,835
I. Vốn chủ sở hữu		410	2,097,265,326,271	2,053,718,082,835
1	Vốn góp của chủ sở hữu	411	1,734,901,930,000	1,734,901,930,000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	1,734,901,930,000	1,734,901,930,000
-	Cổ phiếu ưu đãi	411b	-	-
2	Thặng dư vốn cổ phần	412	1,523,000,000	1,523,000,000
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	415	-	-
6	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8	Quỹ đầu tư phát triển	418	-	-
9	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	324,957,334,253	281,399,669,397
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	229,352,611,497	281,399,669,397
-	LNST chưa phân phối kỳ này	421b	95,604,722,756	-
12	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422	-	-
13	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	35,883,062,018	35,893,483,438
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	4,210,323,061,274	4,684,043,953,359

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	717,532,138,019	862,043,543,600
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	2	-	-
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	717,532,138,019	862,043,543,600
4	Giá vốn hàng bán	11	466,325,773,201	578,888,003,072
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	251,206,364,818	283,155,540,528
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	6,041,389,594	49,375,672,752
7	Chi phí tài chính	22	33,605,704,423	41,795,326,461
	Trong đó: chi phí lãi vay	23	15,629,130,065	15,768,798,917
8	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	53,264,387	2,018,555,914
9	Chi phí bán hàng	25	108,891,561,004	143,165,880,503
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26,664,808,414	43,646,538,816
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	88,138,944,958	105,942,023,414
12	Thu nhập khác	31	38,638,016,657	38,777,793,234
13	Chi phí khác	32	5,898,263,576	3,249,291,782
14	Lợi nhuận khác	40	32,739,753,081	35,528,501,452
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	120,878,698,039	141,470,524,866
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25,268,559,534	28,522,821,809
17	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	15,837,169	3,538,790,885
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	95,594,301,336	109,408,912,172
19	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	95,604,722,756	109,395,364,312
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	-10,421,420	13,547,860
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	551	631
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	551	631

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Học



Nguyễn Hữu Đạt



Nguyễn Mạnh Cường



Nguyễn Quang Học



Nguyễn Hữu Đạt



Nguyễn Mạnh Cường



# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp) Đơn vị tính: VND  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	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	120,878,698,039	141,470,524,866
2	Điều chỉnh cho các khoản:			
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2	6,584,934,590	4,491,804,924
-	Các khoản dự phòng	3	-	7,185,372,257
-	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	-6,094,653,981	-51,321,915,752
-	Chi phí lãi vay	6	15,629,130,065	15,768,798,917
-	Các khoản điều chỉnh khác	7	-	-
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	136,998,108,713	117,594,585,212
-	Tăng, giảm các khoản phải thu	9	108,145,621,367	74,546,937,768
-	Tăng, giảm hàng tồn kho	10	272,512,427,978	45,540,458,036
-	Tăng, giảm các khoản phải trả	11	-636,614,068,102	-85,533,143,879
-	Tăng, giảm chi phí trả trước	12	80,132,236,886	-21,910,211,073
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14	-17,012,609,597	-16,715,973,980
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-12,597,040,873	-432,935,100
-	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	-68,435,323,628	113,089,716,984
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	-588,140,000	-
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-58,320,000,000	-181,887,591,000
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	87,687,591,000	33,356,450,000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	-11,700,000,000
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3,638,889,904	7,224,889,195
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	32,418,340,904	-153,006,251,805

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

(Theo phương pháp gián tiếp) Đơn vị tính: VND  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

	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	-	-
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	99,954,000,000	178,309,945,697
4	Tiền trả nợ gốc vay	34	-43,824,100,000	-269,346,621,003
5	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-11,495,000
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	56,129,900,000	-91,048,170,306
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	20,112,917,276	-130,964,705,127
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	87,399,007,661	218,363,712,788
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	107,511,924,937	87,399,007,661

Người lập biểu



Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Đạt

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc



Nguyễn Mạnh Cường





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

Trụ sở chính	Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	024 3555 8999
Fax	024 3555 8990
Website	<a href="http://www.idjf.vn">www.idjf.vn</a>