



TÀI LIỆU HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Mã số doanh nghiệp: 0102186593

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

SĐT: 0243.555.8999 - Fax: 0243.555.8990

MỤC LỤC

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025	
QUY CHẾ LÀM VIỆC	
NGUYÊN TẮC, THỂ LỆ BIỂU QUYẾT.....	
QUY CHẾ ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ VÀ BẦU CỬ.....	
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	
BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	
BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT.....	
TỜ TRÌNH 01.....	
TỜ TRÌNH 02.....	
TỜ TRÌNH 03.....	
TỜ TRÌNH 04.....	
TỜ TRÌNH 05.....	
TỜ TRÌNH 06.....	
TỜ TRÌNH 07.....	

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

CHƯƠNG TRÌNH		Thời gian dự kiến
I	Thủ tục khai mạc	
1	Đón tiếp Đại biểu dự họp. Kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội và phát tài liệu họp	13h30 – 14h00
2	Ban tổ chức: Thông báo lý do, giới thiệu Chủ tọa Đại hội	14h00 – 14h30
3	Chủ tọa đại hội: Giới thiệu đoàn chủ tịch và chỉ định Thư ký đại hội Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội	
4	Khai mạc Đại hội; Giới thiệu và thông qua Đoàn chủ tịch; Ban thư ký, Ban kiểm phiếu, Ban Kiểm tra tư cách cổ đông;	
5	Chủ tọa Đại hội giới thiệu chương trình Đại hội; Thông qua Quy chế làm việc; Nguyên tắc thể lệ biểu quyết; Quy chế ứng cử, đề cử và bầu cử tại đại hội.	
II	Nội dung Đại hội	
1	Trình bày các báo cáo, tờ trình: a. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2024; b. Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động năm 2024; c. Báo cáo của Ban Kiểm Soát về hoạt động năm 2024; d. Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán; e. Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024, Kế hoạch kinh doanh năm 2025; f. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét Báo cáo tài chính năm 2025; g. Thông qua Thù lao năm 2024 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2025 của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm Soát; h. Thông qua bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024 – 2029; i. Tờ trình ủy quyền HĐQT một số vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ; j. Tờ trình chi trả cổ tức năm 2024.	15h00 – 15h20
2	Thảo luận tại Đại hội về nội dung các tờ trình	15h20 – 16h00
3	Đại hội tiến hành biểu quyết, bầu cử các nội dung đã trình bày	16h00 – 16h15
4	Nghỉ giải lao và kiểm phiếu	16h15 – 16h45
5	Công bố kết quả kiểm phiếu, bầu cử	
6	Trình bày Biên bản Đại hội và Dự thảo Nghị quyết Đại hội	16h45 – 17h00
7	Thông qua Biên bản và Nghị quyết ĐHĐCĐ	
III	Tổng kết bế mạc	17h00
	Chủ tọa phát biểu tổng kết bế mạc Đại hội	

QUY CHẾ LÀM VIỆC
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam;
- Căn cứ vào chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam.

Để đại hội đạt được sự đồng thuận cao nhất của các cổ đông, thực hiện theo chương trình kế hoạch và những quy định của Điều lệ hoạt động Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam. Hội đồng quản trị Công ty xây dựng Quy chế làm việc của Đại hội với những nội dung cụ thể như sau:

Mục tiêu:

- Đảm bảo nguyên tắc công khai, công bằng và dân chủ và xây dựng;
- Vì quyền lợi của các cổ đông;
- Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức và tiến hành Đại hội đồng cổ đông.

CHƯƠNG I
NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi áp dụng:

- 1.1 Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là “Công ty” hoặc “IDJ”).
- 1.2 Quy chế này quy định cụ thể quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia Đại hội, điều kiện, thể thức tiến hành Đại hội.
- 1.3 Cổ đông và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại quy chế này.

Điều 2. Mục tiêu:

- 2.1 Đảm bảo nguyên tắc công khai, minh bạch;
- 2.2 Tạo điều kiện thuận lợi cho công tác tổ chức Đại hội được thực hiện thành công và tuân thủ các quy định của pháp luật.

CHƯƠNG II
QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN THAM GIA ĐẠI HỘI

Điều 3. Thành phần tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Toàn bộ cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty trong danh sách cổ đông tại ngày chốt quyền tham dự Đại hội (ngày 18/04/2025), Ban tổ chức Đại hội và các đối tượng khác theo thẩm quyền phê duyệt của Chủ tọa Đại hội.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội:

4.1 Quyền của các cổ đông khi tham dự Đại hội:

- a. Tất cả các cổ đông của công ty đều có quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- b. Cổ đông có thể tham dự Đại hội đồng cổ đông theo một trong các hình thức sau đây:
 - Trực tiếp tham dự họp Đại hội đồng cổ đông.
 - Trường hợp không thể tham dự Đại hội, cổ đông có thể ủy quyền cho người khác tham dự và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình. Việc ủy quyền này phải được lập thành văn bản theo mẫu đính kèm Thư mời (thông báo mời) họp Đại hội đồng cổ đông của Công ty.
- c. Được ban Tổ chức thông báo công khai nội dung chương trình Đại hội.
- d. Tại Đại hội, mỗi cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền khi tới tham dự Đại hội được nhận Phiếu biểu quyết, Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản và Phiếu bầu cử (trong đó có ghi mã số cổ đông và số cổ phần có quyền biểu quyết) sau khi đăng ký tham dự họp Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông:
 - Phiếu biểu quyết và Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản có các thông tin về tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần sở hữu, số cổ phần đại diện, số cổ phần được quyền biểu quyết của cổ đông hoặc đại diện cổ đông tham dự;
 - Phiếu bầu cử có các thông tin về tên cổ đông, mã số cổ đông, số cổ phần có quyền bầu cử hợp lệ. Số cổ phần có quyền bầu cử của Phiếu bầu cử được tính bằng tổng số phiếu bầu cử, tương ứng với tổng số cổ phần sở hữu có quyền biểu quyết nhân với số thành viên được bầu theo phương thức bầu dồn phiếu và tại Quy chế bầu cử được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua.
- e. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền đến dự họp Đại hội muộn có quyền đăng ký ngay, sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội, nhưng Chủ tọa không có trách nhiệm dừng cuộc họp và hiệu lực của các đợt biểu quyết tiến hành trước đó sẽ không bị ảnh hưởng. Trường hợp Ban kiểm phiếu đang tiến hành kiểm phiếu biểu quyết thì cổ đông không có quyền biểu quyết. Ban kiểm phiếu có trách nhiệm cộng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội để tính tỷ lệ thông qua các nội dung biểu quyết ở phần sau.

4.2 Nghĩa vụ của các cổ đông khi tham dự Đại hội:

- a. Trang phục của cổ đông đến tham dự đại hội đảm bảo tính lịch sự, trang trọng;
- b. Cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đến dự Đại hội mang theo giấy tờ sau:
 - Giấy mời tham dự Đại hội;
 - Giấy chứng minh thư nhân dân hoặc Hộ chiếu còn hiệu lực.
 - Giấy ủy quyền theo mẫu gửi kèm thư mời họp Đại hội (trường hợp được ủy quyền tham dự Đại hội: Trường hợp Cổ đông là cá nhân thì văn bản ủy quyền phải được ký bởi Cổ đông đó; Trường hợp Cổ đông là pháp nhân/ tổ chức thì văn bản ủy quyền phải được đóng dấu và ký bởi đại diện theo pháp luật của pháp nhân/ tổ chức đó); Người được ủy quyền tham dự Đại hội không được ủy quyền lại cho bên thứ ba.

- c. Cổ đông chỉ được chính thức tham dự và biểu quyết tại Đại hội sau khi đã thực hiện các thủ tục đăng ký và chứng minh tư cách Cổ đông hoặc/ và đại diện ủy quyền của mình là hợp lệ với Ban kiểm tra tư cách Cổ đông.
- d. Các cổ đông/đại diện cổ đông tới tham dự cuộc họp phải hoàn thành các thủ tục đăng ký tham dự Đại hội với Ban tổ chức Đại hội.
- e. Trong thời gian diễn ra Đại hội, cổ đông/ đại diện của cổ đông phải tuân thủ theo sự hướng dẫn, điều khiển của Chủ tọa, tôn trọng kết quả làm việc của Đại hội, ứng xử văn minh, lịch sự, không gây mất trật tự.
- f. Trường hợp Cổ đông rời cuộc họp trước khi Đại hội biểu quyết mà không thông báo với Ban kiểm phiếu thì cổ đông đó coi như có ý kiến khác với tất cả những vấn đề sẽ được biểu quyết tại Đại hội.
- g. Tuân thủ các điều kiện và thể thức quy định tại Quy chế này.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Chủ tọa đại hội:

5.1 Chủ tọa đại hội:

Chủ tọa đại hội là Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc là người được Chủ tịch Hội đồng quản trị ủy quyền, giữ vai trò là người chủ trì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Người được ủy quyền phải là thành viên trong Hội đồng quản trị.

5.2 Chủ tọa đại hội có quyền và nghĩa vụ sau đây:

- a. Điều khiển Đại hội thực hiện chương trình làm việc một cách hợp lệ, có trật tự;
- b. Khi có những sự kiện phát sinh ngoài chương trình của Đại hội cổ đông, Chủ tọa sẽ bàn bạc với những thành viên khác trong Ban Tổ chức (trước khi Đại hội bắt đầu), hoặc Đoàn chủ tọa (trong quá trình diễn ra Đại hội) để tìm ra cách thức giải quyết. Trong trường hợp có nhiều ý kiến khác nhau, ý kiến nào có sự ủng hộ của Chủ tọa sẽ mang tính quyết định;
- c. Có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp;
- d. Có quyền trì hoãn Đại hội đã có đủ số đại biểu cần thiết đến thời điểm khác và tại địa điểm do Chủ tọa quyết định mà không cần lấy ý kiến của đại hội, nếu nhận thấy rằng:
 - Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;
 - Có người dự họp có hành vi cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp;
 - Sự trì hoãn là cần thiết để các công việc của đại hội được tiến hành một cách hợp lệ. Thời gian hoãn tối đa không quá ba ngày, kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc.

Điều 6. Trách nhiệm của Ban Kiểm tra tư cách cổ đông:

6.1 Ban kiểm tra tư cách cổ đông do Chủ tịch Hội đồng quản trị đề cử và thông qua tại Đại hội, có chức năng và nhiệm vụ sau:

- Kiểm tra tư cách dự họp của các cổ đông và đại diện theo ủy quyền của cổ đông dựa trên các tài liệu mà họ xuất trình: Kiểm tra Chứng minh thư nhân dân/ Hộ chiếu, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền và các tài liệu kèm theo (nếu có);

- Phát cho cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền của các cổ đông Phiếu biểu quyết, Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, Phiếu bầu cử và các tài liệu của Đại hội;
- Tổng hợp và báo cáo trước Đại hội về kết quả kiểm tra tư cách các cổ đông tham dự Đại hội.

6.2 Trường hợp người đến dự họp không có đầy đủ tư cách tham dự Đại hội thì Ban kiểm tra tư cách cổ đông có quyền từ chối quyền dự họp của người đó, từ chối cấp Phiếu biểu quyết, Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản, Phiếu bầu cử và các tài liệu của Đại hội.

Điều 7. Trách nhiệm của Ban Thư ký Đại hội:

- 7.1 Ban thư ký do Chủ tọa đề cử, được Đại hội thông qua bằng biểu quyết để giúp việc Đại hội. Ban thư ký chịu trách nhiệm trước Chủ tọa và Đại hội về nhiệm vụ của mình.
- 7.2 Ban Thư ký thực hiện công việc trợ giúp theo sự phân công của Chủ tọa, có nhiệm vụ:
- Ghi chép đầy đủ trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội;
 - Soạn thảo và trình bày Biên bản họp Đại hội và các Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

Điều 8. Trách nhiệm của Ban Kiểm phiếu:

- 8.1 Ban Kiểm phiếu do Chủ tịch Hội đồng quản trị đề cử và thông qua tại Đại hội. Thành viên Ban kiểm phiếu không được là người có tên trong danh sách đề cử, ứng cử vào thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát.
- 8.2 Ban kiểm phiếu có nhiệm vụ:
- Hướng dẫn nguyên tắc, thể lệ biểu quyết;
 - Thực hiện việc đếm số phiếu biểu quyết theo từng loại: tán thành, không tán thành, không có ý kiến ngay sau khi Đại hội biểu quyết;
 - Phát và thu Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Xác nhận thông tin hợp lệ phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản;
 - Ghi nhận kết quả của Phiếu biểu quyết và Phiếu lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản. Tổng hợp và báo cáo trước Đại hội đối với những vấn đề được thông qua, không thông qua theo đúng Quy chế biểu quyết đã được Đại hội thông qua;
 - Hướng dẫn nguyên tắc, thể lệ bầu cử thành viên HĐQT và BKS theo Quy chế bầu cử thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
 - Tiến hành phát, thu, kiểm đếm phiếu bầu cử thành viên HĐQT, BKS của các cổ đông theo đúng số cổ phần và quyền biểu quyết của từng cổ đông;
 - Tổng hợp, lập biên bản kiểm phiếu và thông báo kết quả trước Đại hội trước khi thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông;
 - Thực hiện nhiệm vụ được giao khác.

CHƯƠNG III

TRÌNH TỰ TIẾN HÀNH ĐẠI HỘI

Điều 9. Điều kiện tiến hành Đại hội :

Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty theo danh sách cổ đông mời họp khi quyết định triệu tập Đại hội.

Điều 10. Cách thức tiến hành Đại hội:

10.1 Đại hội sẽ lần lượt thảo luận và thông qua các nội dung nêu tại Chương trình Đại hội đồng cổ đông.

10.2 Trình tự tiến hành Đại hội được quy định chi tiết, cụ thể tại Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 11. Thông qua Quyết định của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên:

11.1 Các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến các nội dung sau đây được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số cổ phần biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành:

- Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;
- Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;
- Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty;
- Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;
- Tổ chức lại, giải thể công ty.

11.2 Trừ trường hợp quy định tại Khoản 11.1 nêu trên, các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua khi có từ 50% trở lên tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các Cổ đông dự họp tán thành.

Điều 12. Xử lý trường hợp tổ chức đại hội đồng cổ đông không thành:

12.1 Trường hợp trong vòng 30 phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc cuộc họp mà không có đủ số lượng đại biểu cổ đông cần thiết quy định tại Điều 9 quy chế này thì trong vòng 30 ngày, kể từ ngày họp lần thứ nhất thì phải triệu tập đại hội lần thứ hai.

12.2 Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên. Trường hợp đại hội lần thứ 2 không có đủ số đại biểu cần thiết trong vòng 30 phút kể từ thời điểm ấn định khai mạc cuộc họp thì trong vòng 20 ngày, kể từ ngày họp lần thứ hai thì phải triệu tập đại hội lần thứ ba.

12.3 Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp và đều có quyền quyết định tất cả các vấn đề của Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Điều 13. Biên bản cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên:

Người chủ trì Đại hội đồng cổ đông và thư ký cuộc họp chịu trách nhiệm về tính chính xác của Biên bản và phải tổ chức lưu trữ các biên bản Đại hội đồng cổ đông. Biên bản cuộc họp được đọc và thông qua trước khi bế mạc cuộc họp và được lưu giữ tại công ty.

CHƯƠNG IV

CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Điều 14. Một số quy định khác :

14.1 Cổ đông tham dự đại hội khi muốn phát biểu ý kiến phải được sự đồng ý của Chủ tọa Đại hội. Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình của đại hội đã được thông qua. Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời phân công người trong Đoàn chủ tọa hoặc ban lãnh đạo giải đáp các thắc mắc của cổ đông;

14.2 Cổ đông sẽ bị Đoàn chủ tọa đại hội truất quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông khi cổ tình không chấp hành các quy định của đại hội, có hành vi gây rối, làm mất trật tự hoặc có hành động gây ảnh hưởng trực tiếp đến công tác điều hành Đại hội.

CHƯƠNG V

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

Điều 15. Hiệu lực của Quy chế :

Quy chế này bao gồm 5 chương, 15 Điều, được Ban tổ chức Đại hội Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam áp dụng cho cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam và có hiệu lực thi hành ngay sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Quân

**NGUYÊN TẮC, THỂ LỆ BIỂU QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ vào Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

I. Nguyên tắc biểu quyết

- Đúng quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và chính xác.
- Cổ đông, đại diện cổ đông hoặc người được ủy quyền của cổ đông thực hiện quyền biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam bằng hình thức sử dụng “Phiếu biểu quyết” và “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản”.
- Mỗi cổ đông có số cổ phần biểu quyết được tính bằng số cổ phần mà người đó sở hữu và/hoặc đại diện sở hữu do được ủy quyền.
- “Phiếu biểu quyết” và “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản” được in sẵn theo mẫu của Ban tổ chức, có đóng dấu Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.
- “Phiếu biểu quyết” và “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản” chỉ có giá trị nếu phiếu đó hợp lệ theo quy định.
- Kết quả biểu quyết được tính theo tỷ lệ % giữa tổng số cổ phần của các phiếu biểu quyết hợp lệ và tổng số cổ phần của tất cả các cổ đông dự họp.

1. Quy định chung

- Biểu quyết thông qua các báo cáo, tờ trình, nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên được tiến hành công khai, trực tiếp theo sự điều hành của Đoàn Chủ tịch Đại hội và chỉ sử dụng các phiếu biểu quyết do Ban tổ chức Đại hội phát hành.
- Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền của cổ đông (sau đây gọi tắt là cổ đông) tham dự Đại hội đồng cổ đông có quyền biểu quyết sẽ được phát 01 Phiếu biểu quyết và 01 Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản, dùng để biểu quyết thông qua các nội dung được trình bày tại Đại hội.
- Phân loại Phiếu biểu quyết và Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản:
 - + Phiếu hợp lệ: là Phiếu in sẵn theo mẫu do Ban tổ chức Đại hội phát, có đóng dấu treo của Công ty, Phiếu không bị rách rời, không bị tẩy xóa, cạo, sửa chữa và có đánh dấu/ý kiến theo đúng quy định trên Phiếu.
 - + Phiếu không hợp lệ: là Phiếu không đúng theo quy định của Phiếu hợp lệ.

2. Cách thức biểu quyết

- Đối với các Nội dung tờ trình tại Đại hội, các Cổ đông đồng ý, không đồng ý hoặc có ý kiến khác thì điền ý kiến trả lời vào “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản” của từng nội dung và nộp cho Ban kiểm phiếu tại Đại hội. Trường hợp cổ đông không điền ý kiến

trả lời tại “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản” thì sẽ ghi nhận cổ đông đó cho ý kiến khác.

- Khi biểu quyết thông qua các nội dung khác tại Đại hội, các Cổ đông đồng ý, không đồng ý hoặc có ý kiến khác thì lần lượt giơ “Phiếu biểu quyết” lên, mặt trước của Phiếu hướng về phía Chủ tọa Đại hội.

3. Tổng hợp kết quả

- Sau mỗi lần biểu quyết bằng “Phiếu biểu quyết”, Ban kiểm phiếu sẽ thông báo kết quả số lượng hoặc tỷ lệ biểu quyết.
- Đối với nội dung biểu quyết bằng “Phiếu lấy ý kiến biểu quyết bằng văn bản”, kết quả biểu quyết sẽ được Ban kiểm phiếu tổng hợp và thông báo kết quả trước khi thông qua Biên bản Đại hội đồng cổ đông.
- Mọi khiếu nại, thắc mắc về việc liên quan đến biểu quyết sẽ được giải quyết ngay tại Đại hội.
- Kết quả biểu quyết phải được ghi vào Biên bản Đại hội đồng cổ đông.

II. Thông qua kết quả biểu quyết

1. Các Nghị quyết, Quyết định, Tờ trình của Đại hội chỉ có giá trị khi có số cổ đông sở hữu và đại diện sở hữu từ 50% trở lên tổng số quyền biểu quyết của tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.
2. Đối với các Quyết định, Tờ trình của Đại hội liên quan đến việc Sửa đổi và bổ sung Điều lệ; Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được chào bán; Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty; Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty; Tổ chức lại, giải thể công ty sẽ chỉ được thông qua khi có số cổ đông sở hữu và đại diện sở hữu từ 65% trở lên tổng số quyền biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

III. Hiệu lực

Nguyên tắc, Thể lệ biểu quyết và phát biểu có hiệu lực ngay khi đã thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quân

**QUY CHẾ ỨNG CỬ, ĐỀ CỬ VÀ BẦU CỬ BAN KIỂM SOÁT
NHIỆM KỲ 2024 - 2029**

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh và đối tượng áp dụng

- Việc ứng cử, đề cử và bầu cử bổ sung thành viên Ban kiểm soát (BKS) của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam tại Đại hội đồng cổ đông năm 2025 được thực hiện theo quy định tại quy chế này.
- Quy chế này áp dụng đối với tất cả cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam hoặc những người được uỷ quyền tham dự họp lệ.

Điều 2. Số lượng và tiêu chuẩn viên của Ban Kiểm soát

- Số lượng bầu cử của Ban kiểm soát: 02 thành viên
- Nhiệm kỳ của BKS: Không quá 05 năm và Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.
- Tiêu chuẩn Kiểm soát viên:

Thành viên Ban kiểm soát phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện như sau:

- Không thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 2 Điều 17 của Luật Doanh nghiệp 2020;
- Được đào tạo một trong các chuyên ngành về kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành phù hợp với hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp;
- Không phải là người có quan hệ gia đình của thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc và người quản lý khác;
- Không phải là người quản lý công ty; không nhất thiết phải là cổ đông hoặc người lao động của công ty;

Thành viên Ban kiểm soát **không thuộc** các trường hợp sau

- Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của công ty;
- Là thành viên hay nhân viên của tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong 03 năm liền trước đó

Điều 3. Quyền đề cử, ứng cử làm thành viên Ban Kiểm soát

Các cổ đông nắm giữ cổ phần phổ thông tại thời điểm chốt Danh sách tham dự Đại hội, sở hữu cổ phần trong thời hạn liên tục 06 tháng, có quyền đề cử, ứng cử thành viên BKS với số lượng như sau:

- Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 5% đến dưới 10% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa một (01) ứng cử viên;
- Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 10% đến dưới 30% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa hai (02) ứng cử viên;
- Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 30% đến dưới 50% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa ba (03) ứng cử viên;
- Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 50% đến dưới 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết được đề cử tối đa bốn (04) ứng cử viên;

5. Cổ đông, nhóm cổ đông sở hữu từ 65% tổng số cổ phần trở lên có quyền biểu quyết được đề cử đủ ứng cử viên.

Trong trường hợp lượng ứng cử viên thông qua ứng cử và đề cử vẫn không đủ số lượng cần thiết theo quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật, Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên. Danh sách các ứng viên do HĐQT đương nhiệm đề cử được công bố rõ ràng tại ĐHĐCĐ trước khi tiến hành bầu cử.

Điều 4. Hồ sơ ứng cử, đề cử ứng cử viên đề bầu BKS

1. Hồ sơ ứng cử, đề cử ứng cử viên đề bầu vào BKS bao gồm:
 - a. Đơn ứng cử, đề cử thành viên BKS (theo mẫu);
 - b. Sơ yếu lý lịch do ứng cử viên tự khai có dán ảnh (theo mẫu);
 - c. Bản sao hợp lệ CCCD/Hộ chiếu;
 - d. Bản sao hợp lệ các bằng cấp, văn bằng chứng chỉ chứng nhận trình độ văn hóa, trình độ chuyên môn.
 - e. Giấy xác nhận số cổ phần sở hữu liên tục trong 6 tháng gần nhất (tính đến ngày chốt DS cổ đông).
2. Hồ sơ đề cử, ứng cử phải được gửi tới trụ sở chính Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam trước 17h00p ngày 15/05/2025.

Điều 5. Lựa chọn các ứng cử viên

Dựa trên các hồ sơ tham gia đề cử, ứng cử thành viên BKS của cổ đông hoặc nhóm cổ đông, Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 sẽ kiểm tra tính hợp lệ của hồ sơ, lập danh sách các ứng cử viên đáp ứng đủ điều kiện quy định đề bầu vào BKS. Danh sách bầu cử thành viên BKS sẽ được thông qua tại Đại hội.

Điều 6. Hình thức và phương thức bầu cử

1. Việc bầu cử thành viên BKS của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam sẽ được thực hiện theo hình thức trực tiếp, bỏ phiếu kín tại Đại hội theo phương thức bầu dồn phiếu.
2. Mỗi cổ đông có tổng số quyền bầu tương ứng với tổng số cổ phần đại diện (bao gồm cả số cổ phần sở hữu, và/hoặc được ủy quyền) nhân (x) với số lượng thành viên được bầu BKS (1- là số lượng thành viên BKS được bầu như nêu tại Điều 3 Quy chế này. Cụ thể theo công thức sau:

$$\boxed{\text{Tổng số quyền bầu}} = \boxed{\text{Tổng số cổ phần đại diện}} \times \boxed{\text{Số lượng thành viên được bầu của BKS}}$$

3. Cổ đông có quyền dồn hết tổng số quyền bầu của mình cho một ứng cử viên hoặc phân chia tổng quyền bầu của mình cho một số ứng cử viên sao cho tổng số quyền bầu cho các ứng cử viên của một cổ đông không vượt quá tổng số quyền bầu được phép của cổ đông đó.

Điều 7. Phiếu bầu và ghi phiếu bầu

1. Phiếu bầu:

- a. Phiếu bầu do Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam phát hành, được in thống nhất, có dấu treo của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, có mã số cổ đông, họ và tên cổ đông,

số cổ phần sở hữu, số cổ phần được ủy quyền (nếu có);

- b. Cổ đông hoặc đại diện ủy quyền được phát đồng thời 01 phiếu bầu theo mã số tham dự (sở hữu và được ủy quyền);
- c. Cổ đông hoặc đại diện cổ đông khi được phát phiếu bầu phải kiểm tra lại các thông tin ghi trên phiếu bầu, nếu có sai sót, cổ đông phải thông báo ngay cho Ban kiểm phiếu đổi phiếu bầu khác.

2. Cách ghi phiếu bầu:

- a. Khi đồng ý bầu cho ứng cử viên, cổ đông/đại diện ủy quyền của cổ đông viết số quyền bầu muốn bầu vào ô còn trống tại dòng tương ứng với tên ứng cử viên đó.
- b. Nếu không đồng ý bầu cho ứng cử viên nào, cổ đông/đại diện ủy quyền của cổ đông bỏ trống hoặc điền số “0” vào ô còn trống tại dòng tương ứng với tên ứng cử viên đó.
- c. Tổng số quyền bầu cho các ứng viên không được vượt quá tổng số quyền bầu mà cổ đông/đại diện cổ đông có quyền bầu.

3. Phiếu bầu hợp lệ khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a. Là phiếu do Ban tổ chức ĐHĐCĐ phát ra quy định tại Khoản 1 Điều này. Phiếu bầu không bị cạo, sửa, tẩy, xóa và ghi đủ thông tin như hướng dẫn tại Khoản 2 điều này.
- b. Phiếu bầu cho ứng cử viên có tên trong danh sách và trong phạm vi số lượng thành viên cần bầu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- c. Số lượng phiếu bầu cho các ứng viên đã được làm tròn tới hàng đơn vị, không được phép lẻ tới hàng thập phân.
- d. Tổng số quyền bầu cho BKS phải nhỏ hơn hoặc bằng tổng số tổng số quyền bầu được phép của cổ đông đó.
- e. Phiếu bầu được cổ đông/đại diện được ủy quyền ký và ghi rõ họ tên.

4. Phiếu bầu không hợp lệ khi thuộc một trong các trường hợp sau:

- a. Không phải phiếu do Ban tổ chức ĐHĐCĐ phát hành. Phiếu bầu bị cạo, sửa, tẩy, xóa và ghi không đủ thông tin như hướng dẫn tại Khoản 2 điều này (trường hợp ghi sai, nhầm phải liên hệ với Ban tổ chức để đổi lại phiếu mới).
- b. Phiếu bầu nhiều hơn số thành viên BKS đã được đại hội thông qua.
- c. Phiếu bầu gạch tên ứng viên hoặc ghi thêm tên người khác vào danh sách.
- d. Số lượng quyền bầu cho ứng viên lẻ tới hàng thập phân, không được làm tròn tới hàng đơn vị.
- e. Phiếu có tổng số quyền bầu cho BKS vượt quá tổng số quyền bầu được phép của cổ đông đó.
- f. Phiếu không ký tên và ghi rõ họ tên.

Điều 8. Bỏ phiếu và kiểm phiếu

- 1. Việc bỏ phiếu được bắt đầu khi được Chủ tọa hoặc Trưởng Ban kiểm phiếu tuyên bố và kết thúc khi cổ đông cuối cùng bỏ phiếu bầu vào thùng phiếu.
- 2. Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm tra thùng phiếu trước sự chứng kiến của các cổ đông.
- 3. Các cổ đông chỉ bỏ phiếu vào hòm phiếu đã được niêm phong do Ban kiểm phiếu giám sát.

- Việc kiểm phiếu phải được Ban kiểm phiếu tiến hành tại phòng kiểm phiếu ngay sau khi việc bỏ phiếu kết thúc; trước khi mở thùng phiếu, Ban kiểm phiếu phải thống kê, lập biên bản và niêm phong số phiếu không sử dụng. Ban kiểm phiếu không được gạch xóa, sửa chữa trên phiếu bầu.

Điều 9. Nguyên tắc xác định kết quả bầu cử

- Đối với thành viên BKS: Người trúng cử thành viên BKS được xác định theo số quyền bầu tính từ cao xuống thấp, bắt đầu từ ứng cử viên có số quyền bầu cao nhất cho đến khi đủ số thành viên mà Đại hội đồng cổ đông đã biểu quyết
- Trường hợp có từ hai ứng cử viên trở lên đạt cùng số quyền bầu như nhau cho thành viên cuối cùng của Hội đồng quản trị thì người nào sở hữu hoặc đại diện sở hữu nhiều cổ phần hơn sẽ được chọn.

Điều 10. Lập và công bố Biên bản kiểm phiếu

- Sau khi kiểm phiếu, Ban kiểm phiếu phải lập Biên bản kiểm phiếu.
- Ban kiểm phiếu công bố trước Đại hội và được ghi nhận vào Nghị quyết của Đại hội.

Điều 11. Quyền chất vấn

Các cổ đông/đại diện cổ đông có quyền chất vấn, khiếu nại và việc bầu cử và kiểm phiếu. Chủ tọa Đại hội, Ban kiểm phiếu có trách nhiệm giải trình và làm rõ các chất vấn của cổ đông và được ghi vào biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông.

Điều 12. Hiệu lực của Quy chế

Quy chế này có hiệu lực sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và chỉ áp dụng cho việc bầu cử thành viên Ban kiểm soát cho nhiệm kỳ 2024 – 2029 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quân

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Kính thưa: Quý Cổ đông CTCP Đầu Tư IDJ Việt Nam

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh và Công tác quản trị - Điều hành của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Ban Tổng Giám đốc xin báo cáo trước Đại hội cổ đông Công ty cổ phần Đầu Tư IDJ Việt Nam các nội dung sau:

I. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2024

1. Đánh giá tình hình chung năm 2024

Năm 2024 tiếp tục là một năm đầy thử thách đối với nền kinh tế Việt Nam nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Những chuyển động mạnh mẽ từ bối cảnh kinh tế toàn cầu, chính sách nội địa, dòng vốn tín dụng và tâm lý thị trường đã tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất – kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản, trong đó có Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

1.1. Tình hình kinh tế - chính sách vĩ mô và thị trường ngành

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất định, kinh tế Việt Nam vẫn duy trì mức tăng trưởng khả quan nhờ chính sách tài khóa linh hoạt và sự phục hồi rõ nét của một số ngành trụ cột (sản xuất, xuất khẩu, tiêu dùng nội địa). Lạm phát được kiểm soát dưới 4%, trong khi lãi suất điều hành có xu hướng giảm dần từ nửa cuối năm 2024, tạo điều kiện thuận lợi hơn cho doanh nghiệp tiếp cận vốn vay. Dù vậy, thị trường bất động sản tiếp tục đối mặt với một số lực cản đáng kể: chính sách siết tín dụng bất động sản vẫn tác động gián tiếp đến sức mua và tiến độ giải ngân của nhiều chủ đầu tư; quá trình cải cách thủ tục pháp lý, cấp phép đầu tư, điều chỉnh quy hoạch tuy được Chính phủ thúc đẩy nhưng triển khai chưa đồng bộ tại nhiều địa phương, khiến nhiều dự án bất động sản bị chậm tiến độ hoặc chưa thể đưa ra thị trường đúng thời điểm. Tâm lý nhà đầu tư và khách hàng vẫn thận trọng, đặc biệt ở phân khúc bất động sản đầu tư và nghỉ dưỡng, trong khi nhu cầu thực về nhà ở tại đô thị vẫn lớn nhưng bị cản trở bởi vướng mắc pháp lý và hạn chế nguồn cung phù hợp.

Thị trường nhà ở tại các đô thị loại I và khu vực trung tâm tỉnh lỵ vẫn ghi nhận nhu cầu ở thực cao, đặc biệt ở phân khúc căn hộ trung cấp, chung cư cao tầng và nhà ở gắn với tiện ích đô thị. Tuy nhiên, nguồn cung mới bị hạn chế do các rào cản pháp lý và chi phí triển khai tăng cao. IDJ Việt Nam tiếp tục tập trung vào các khu vực có nhu cầu thực và tỷ lệ hấp thụ tốt như Lạng Sơn, Bắc Giang, với định hướng phát triển dự án đồng bộ hạ tầng – dịch vụ, tích hợp tiện ích hiện đại và chú trọng kiến trúc cảnh quan xanh.

Trong khi đó, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng có dấu hiệu phục hồi, nhất là tại những địa phương có lợi thế du lịch. Tuy nhiên, các sản phẩm nghỉ dưỡng đại trà, thiếu mô hình vận hành bài bản vẫn gặp khó khăn trong việc thu hút nhà đầu tư thứ cấp. Trái lại, những dự án gắn với thương hiệu vận hành chuyên nghiệp, mô hình nghỉ dưỡng cao cấp (wellness, trải nghiệm) đang

dẫn được quan tâm trở lại. Với định hướng phát triển thương hiệu khách sạn Mandala và chuỗi sản phẩm condotel/khách sạn cao cấp tại Mũi Né, Ninh Thuận, Phú Yên, Ninh Bình, Hòa Bình..., IDJ Việt Nam đã nắm bắt đúng xu thế thị trường, chuẩn bị tốt cho chu kỳ phục hồi từ năm 2025 trở đi.

1.2. Ngành du lịch – khách sạn: Đà phục hồi mở ra cơ hội bất phá

Ngành du lịch Việt Nam năm 2024 ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ ở cả thị trường nội địa và quốc tế, đặc biệt từ Quý II/2024 khi chính sách visa, kết nối hàng không và quảng bá du lịch được đẩy mạnh. Lượng khách quốc tế đạt gần **12 triệu lượt**, vượt chỉ tiêu đề ra đầu năm, kéo theo nhu cầu lưu trú – nghỉ dưỡng – dịch vụ tăng cao. Các mô hình khách sạn tích hợp tiện ích, vận hành chuyên nghiệp, mang tính trải nghiệm cao (wellness, resort, retreat) ngày càng được ưa chuộng. Đây là cơ hội để IDJ tiếp tục mở rộng hệ sinh thái Mandala Hotel & Spa, không chỉ tạo giá trị gia tăng cho sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng mà còn tăng nguồn thu bền vững từ hoạt động vận hành khách sạn

Tổng kết

Bối cảnh kinh tế – thị trường năm 2024 tuy còn nhiều thách thức nhưng cũng mở ra cơ hội cho những doanh nghiệp có nền tảng nội lực tốt, tầm nhìn chiến lược rõ ràng và khả năng triển khai linh hoạt. Với định hướng phát triển hệ sinh thái bất động sản – xây dựng – vận hành – dịch vụ một cách bài bản, IDJ Việt Nam tiếp tục củng cố vị thế tại các thị trường chiến lược, tạo nền tảng vững chắc cho giai đoạn tăng tốc 2025 – 2026.

2. Báo cáo đánh giá của Ban điều hành

2.1 Kết quả kinh doanh năm 2024

Năm 2024, trong bối cảnh nhiều biến động từ thị trường bất động sản, IDJ Việt Nam vẫn duy trì định hướng tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là bất động sản và xây dựng, đồng thời nâng cao hiệu quả vận hành toàn chuỗi bằng hệ sinh thái khép kín. Tuy nhiên, áp lực từ thị trường, chính sách tín dụng và điều kiện triển khai dự án đã tác động đáng kể đến kết quả kinh doanh.

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1	Doanh thu thuần	862.043.543.600	717.542.138.019
2	Lợi nhuận trước thuế	141.470.524.866	120.878.698.039
3	Lợi nhuận sau thuế	109.408.912.172	95.594.301.336

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2024)

IDJ Việt Nam khép lại năm 2024 với kết quả kinh doanh được ghi nhận trên báo cáo tài chính hợp nhất: **717 tỷ đồng doanh thu** và **95,6 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế**. Dù mức tăng trưởng này chưa đạt kỳ vọng và thấp hơn so với năm 2023, 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 nhiều thách thức. Khi các bộ luật mới cần thời gian để đi vào thực tiễn, IDJ Việt Nam vẫn duy trì hoạt động ổn định và đảm bảo dòng doanh thu chủ yếu từ việc bàn giao sản phẩm tại dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né. Những kết quả này không chỉ phản ánh khả năng thích ứng trước biến động mà còn khẳng định nội lực vững vàng của IDJ Việt Nam trong một năm đầy khó khăn.

2.2 Tình hình triển khai hoạt động kinh doanh năm 2024

Với tinh thần tiên phong và định vị là một nhà phát triển bất động sản có trách nhiệm, IDJ Việt Nam luôn gắn kết chiến lược tăng trưởng với sứ mệnh đóng góp cho cộng đồng và thúc đẩy sự phát triển bền vững tại các địa phương. Tại mỗi vùng đất mà IDJ hiện diện, Công ty không chỉ triển khai các dự án bất động sản thuần túy, mà còn kiến tạo những công trình mang tính biểu tượng, có concept độc đáo, phù hợp với nhu cầu thị trường và hài hòa với bản sắc văn hóa địa phương. Chính nhờ sự kiên định với chiến lược phát triển dài hạn, thương hiệu IDJ Việt Nam ngày càng được cổ đông và nhà đầu tư đánh giá cao về năng lực quản trị, sự sáng tạo trong mô hình sản phẩm và tầm nhìn phát triển thị trường.

Trong năm 2024, tình hình triển khai các dự án của IDJ Việt Nam cụ thể như sau:

APEC Mandala Wyndham Mũi Né: Với quy mô 4 tòa tháp 27 tầng gồm 2.912 căn hộ khách sạn cùng hệ tiện ích 5 sao đã đi vào hoạt động, đây là dự án lớn nhất mang lại doanh thu hàng nghìn tỷ cho IDJ Việt Nam trong những năm qua. Riêng năm 2024, doanh thu ghi nhận từ bán hàng tại dự án Mũi Né đạt hơn 670 tỷ đồng, lũy kế từ khi triển khai dự án đạt 2.078 tỷ đồng. Dự kiến doanh thu còn lại từ bán hàng bất động sản tại dự án khoảng 1.712 tỷ đồng sẽ được IDJ Việt Nam đặt mục tiêu hoàn thành trong hai năm tới. Ngoài ra, dự án đi vào vận hành sẽ đem đến nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê khai thác vận hành khách sạn.

APEC Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 2: Tiếp nối thành công của Giai đoạn 1 (đã bán và bàn giao 229 căn shophouse với doanh thu 1.200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 302 tỷ đồng), IDJ Việt Nam đang phát triển Giai đoạn 2 gồm khu thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng. Trong năm 2024, Công ty đã tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế sản phẩm cho giai đoạn mới, chuẩn bị sẵn sàng điều kiện để triển khai kinh doanh khi thị trường thuận lợi.

Cụm công nghiệp Nam Hồng – Hồng Phong: IDJ Việt Nam đang thực hiện thủ tục điều chỉnh quy hoạch và trình UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt. Sau khi được chấp thuận chủ trương, Công ty sẽ tiến hành các bước chuẩn bị đầu tư và giải phóng mặt bằng (GPMB) để triển khai dự án cụm công nghiệp này.

APEC Mandala Grand Phú Yên: Dự án đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan, tạo nền tảng pháp lý vững chắc trước khi triển khai các bước đầu tư tiếp theo.

Apec Dubai Tower Ninh Thuận: Dự án đang trong quá trình hoàn thành công tác GPMB và các thủ tục pháp lý liên quan, đảm bảo đủ điều kiện triển khai xây dựng khi thị trường thuận lợi.

Apec Infinity Tower Thái Nguyên: Dự án đang trong quá trình hoàn thành công tác GPMB tạo hạ tầng xung quanh dự án để đủ điều kiện phê duyệt chủ trương đầu tư và các thủ tục pháp lý liên quan, sẵn sàng khởi công khi đủ điều kiện cho phép.

II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2025

2.1 Kế hoạch triển khai dự án thuộc IDJ

Dự án Cụm công nghiệp Nam Hồng Phong (Hải Dương):

- IDJ nhận định năm 2025 sẽ là năm khởi sắc của bất động sản công nghiệp. Công ty đặt mục tiêu hoàn thiện việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, xin phê duyệt chủ trương đầu tư, triển khai giải phóng mặt bằng và khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong năm 2025. Song song, IDJ sẽ tích cực tìm kiếm và tiếp xúc với các nhà đầu tư tiềm năng trong lĩnh vực sản xuất điện tử, logistics, chế biến thực phẩm... để ký các thỏa thuận nguyên tắc cho thuê đất, đảm bảo dự án có nguồn thu ngay từ giai đoạn đầu triển khai.

- Kế hoạch dự kiến như sau:
 - Quý III/2025: Hoàn thiện xin phê duyệt đồ án Quy Hoạch chi tiết 1/500
 - Quý IV/2025: Hoàn thiện thủ tục đầu nối hạ tầng giao thông
 - Quý I/2026: Hoàn thiện thủ tục về môi trường, thiết kế, phòng cháy chữa cháy
 - Quý II/2026: Cấp phép xây dựng, khởi công dự án

Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn (Giai đoạn 2):

• Lạng Sơn là thị trường mà phân khúc căn hộ chung cư trung – cao cấp còn khá mới, vừa có cơ hội phát triển vừa tiềm ẩn thách thức. HĐQT đã định hướng Ban Điều hành nghiên cứu kỹ lưỡng thị trường, kết hợp thiết kế sản phẩm ấn tượng, phù hợp với thị hiếu nhóm khách hàng mục tiêu, coi đó là yếu tố then chốt đảm bảo thành công cho Giai đoạn 2 dự án. Ban Điều hành đặt mục tiêu năm 2025 hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho dự án, xây dựng concept sản phẩm độc đáo, ấn tượng để sẵn sàng bước sang giai đoạn xây dựng và mở bán khi điều kiện thị trường cho phép.

Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né:

• Trong năm 2025, Công ty sẽ thực hiện chiến dịch bán hết các sản phẩm condotel còn lại, kết hợp hệ thống đại lý chuyên biệt trong phân khúc nghỉ dưỡng. IDJ dự kiến áp dụng công nghệ số và AI vào quá trình chăm sóc khách hàng, tối ưu bộ máy vận hành bán hàng nhằm giảm chi phí và nâng cao hiệu quả chốt giao dịch. Về khai thác vận hành, Ban Điều hành chú trọng tái đầu tư nâng cấp hạ tầng dịch vụ, nâng cao trải nghiệm khách hàng để tăng công suất thuê và giá thuê trung bình (ARR), qua đó nâng giá trị bất động sản và khả năng thanh khoản sản phẩm.

Dự án Apec Infinity Tower Thái Nguyên:

• Nắm bắt xu hướng đô thị hóa mạnh mẽ và định hướng mở rộng địa giới hành chính giữa Thái Nguyên và Bắc Kạn, IDJ xác định trung tâm TP. Thái Nguyên là khu vực chiến lược để phát triển mô hình căn hộ cao cấp tại trung tâm hành chính mới của tỉnh. Dự án hứa hẹn tạo nên chuẩn mực sống mới, đồng thời khai thác hiệu quả tiềm năng tăng giá bất động sản trong tương lai gần. Ban Điều hành đặt mục tiêu năm 2025 hoàn thiện hồ sơ pháp lý và định hướng phát triển sản phẩm theo mô hình căn hộ cao tầng cao cấp, với thiết kế hiện đại, tiện ích vượt trội, phù hợp với nhóm khách hàng trẻ, chuyên gia, cán bộ công chức và tầng lớp trung lưu đang gia tăng tại địa phương. Việc nghiên cứu kỹ thị trường và xây dựng chiến lược bán hàng bài bản sẽ là cơ sở để dự án có thể triển khai hiệu quả ngay khi các điều kiện thị trường thuận lợi.

- Kế hoạch thực hiện dự kiến như sau:
 - Quý I/2026: Xin phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư, quy hoạch chi tiết.
 - Quý III/2026: Phê duyệt cấp phép xây dựng, khởi công dự án.
 - Năm 2028: Bàn giao đưa vào sử dụng

Apec Mandala Grand Phú Yên, Apec Dubai Tower Ninh Thuận:

Năm 2024 đánh dấu bước tiến quan trọng trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý cho phân khúc condotel và biệt thự nghỉ dưỡng, khi các quy định về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho loại hình này dần được cụ thể hóa. Điều này góp phần khôi phục niềm tin thị trường và mở ra dư địa phát triển mới cho các dự án nghỉ dưỡng quy mô lớn tại các địa phương có tiềm năng du lịch. Tuy nhiên, thị trường vẫn đối mặt áp lực từ lượng tồn kho lớn của các dự án cũ, trong khi nhu cầu dù hồi phục nhưng chưa thực sự bùng nổ. Do đó, để tạo sức hút với khách hàng, các dự án mới cần được xây dựng trên nền tảng chiến lược sản phẩm khác biệt,

thiết kế ấn tượng và định vị thương hiệu rõ nét. Ban Điều hành xác định trọng tâm năm 2025 là hoàn thiện các thủ tục pháp lý và công tác giải phóng mặt bằng đối với dự án Apec Dubai Tower Ninh Thuận, đồng thời tiếp tục nghiên cứu, phát triển concept sản phẩm độc đáo cho cả hai dự án theo xu hướng nghỉ dưỡng cao cấp. Các bước chuẩn bị sẽ được thực hiện bài bản, sẵn sàng cho giai đoạn xây dựng và triển khai bán hàng ngay khi thị trường có dấu hiệu phục hồi rõ rệt.

2.2 Kế hoạch tổng thầu xây dựng các dự án thuộc hệ sinh thái Apec Group

Dự án OCT5 – 55 Nguyễn Văn Cừ, TP Bắc Giang

- Bắc Giang đang nổi lên là một trong những trung tâm công nghiệp phát triển nhanh nhất miền Bắc, thu hút lượng lớn chuyên gia nước ngoài, kỹ sư và lao động chất lượng cao đến sinh sống, làm việc. Sự tăng trưởng mạnh mẽ của các khu công nghiệp kéo theo nhu cầu nhà ở cao cấp tăng cao, đặc biệt tại khu vực trung tâm thành phố – nơi có hạ tầng, tiện ích đồng bộ và kết nối vùng thuận lợi.

- Dự án OCT5 có quy mô 22 tầng nổi, tọa lạc trên trục đường Nguyễn Văn Cừ – trung tâm hành chính và thương mại TP. Bắc Giang. Đây là dự án tiếp nối thành công của Apec Aqua Park (OCT8), tòa nhà 29 tầng do IDJ Việt Nam cùng Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương hợp tác phát triển trước đó.

- Năm 2025, IDJ Việt Nam tiếp tục giữ vai trò tổng thầu thi công và quản lý dự án OCT5, đặt mục tiêu Quý III/2025 khởi công dự án, Quý I/2026 nghiệm thu móng và chính thức mở bán sản phẩm, Quý IV/2027 bàn giao đưa vào sử dụng. Dự án OCT5 được kỳ vọng sẽ tiếp nối chuỗi thành công của IDJ tại Bắc Giang khi đáp ứng nhu cầu ở thực đang tăng nhanh, đồng thời định hình phân khúc căn hộ cao tầng tại một trong những đô thị công nghiệp năng động nhất cả nước. Doanh thu dự kiến mang lại cho IDJ từ dự án khoảng 600 tỷ đồng.

Dự án APEC Golden Palace – 85 Lê Đại Hành, TP Lạng Sơn

- Dự án có quy mô 30 tầng nổi, tọa lạc tại vị trí trung tâm TP. Lạng Sơn. Đây là tổ hợp căn hộ chung cư cao cấp đầu tiên tại địa phương, được phát triển với mục tiêu kiến tạo chuẩn sống hiện đại, tiện nghi cho cư dân. Dự án sở hữu thiết kế thông minh với các căn hộ diện tích vừa phải, tối ưu công năng, đồng thời tích hợp hệ thống tiện ích phong phú (bể bơi bốn mùa, phòng gym – yoga, vườn BBQ, khu vui chơi trẻ em, lounge đón tiếp khách VIP...) nhằm đáp ứng toàn diện nhu cầu sống – nghỉ dưỡng – giao lưu cộng đồng của cư dân.

- IDJ Việt Nam giữ vai trò tổng thầu thi công và quản lý xây dựng, đồng thời hợp tác cùng Công ty Cổ phần đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương phát triển dự án:

Kế hoạch triển khai

- Quý IV/2025: Khởi công dự án.
- Quý I/2026: Nghiệm thu móng, chính thức mở bán sản phẩm ra thị trường.
- Quý I/2028: Bàn giao đưa vào sử dụng.

APEC Golden Palace được kỳ vọng sẽ góp phần nâng tầm diện mạo đô thị Lạng Sơn, thay đổi thói quen sinh sống truyền thống của người dân và tạo đòn bẩy phát triển cho các dự án bất động sản kế tiếp trong khu vực. Doanh thu tổng thầu dự kiến khoảng 750 tỷ đồng.

2.3 Kế hoạch khai thác vận hành và phát triển thương hiệu

Phát triển thương hiệu Mandala Hotel & Spa

- IDJ Việt Nam đặt mục tiêu tiếp tục nâng cao chất lượng dịch vụ tại hệ thống khách sạn nghỉ dưỡng mang thương hiệu Mandala (bao gồm: Mandala Hotel & Suites Hải Dương, Mandala

Retreats Kim Bôi và Mandala Cham Bay Mũi Né), qua đó mang đến những trải nghiệm lưu trú đẳng cấp, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của du khách trong và ngoài nước.

- Công ty sẽ đầu tư mạnh mẽ vào cơ sở vật chất, đào tạo đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp, chuẩn hóa quy trình vận hành, mở rộng các dịch vụ wellness, đồng thời tích hợp chương trình khách hàng thân thiết (loyalty program) nhằm tăng công suất thuê phòng và nâng cao giá phòng trung bình (ARR). IDJ hướng tới xây dựng Mandala trở thành thương hiệu khách sạn nghỉ dưỡng được yêu thích và tin cậy, góp phần nâng cao vị thế của Công ty trên bản đồ du lịch Việt Nam.

- Ngoài ra, IDJ đang nghiên cứu phát triển các mô hình dịch vụ chất lượng cao kết hợp giữa trị liệu tự nhiên và công nghệ hiện đại, 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 và khu nghỉ dưỡng cao cấp theo xu hướng wellness.

Tối ưu vận hành văn phòng, trung tâm thương mại

- IDJ Việt Nam áp dụng mô hình cho thuê văn phòng linh hoạt (chia nhỏ diện tích, cho thuê theo giờ/ngày), tích hợp không gian sự kiện cộng đồng nhằm tối đa hóa hiệu suất sử dụng tài sản.

- Công ty cũng ứng dụng công nghệ AI và phân tích dữ liệu để tối ưu chi phí vận hành, nâng cao trải nghiệm cho khách thuê.

- Đồng thời, IDJ tích cực thu hút các đối tác vận hành mảng ẩm thực (F&B), giải trí, giáo dục... để gia tăng lưu lượng khách, qua đó cải thiện tỷ lệ lấp đầy và doanh thu dịch vụ tại các trung tâm thương mại.

- Hiện nay, các mặt bằng TTTM do IDJ sở hữu đều nằm ở vị trí đắc địa, trung tâm và giàu tiềm năng phát triển. Trong năm 2025, IDJ sẽ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động cho thuê mặt bằng tại các dự án lớn như Grand Plaza, Hải Dương, Phú Yên, Mũi Né... với kỳ vọng trở thành đối tác tin cậy, đồng hành cùng các doanh nghiệp trong hành trình chinh phục thị trường.

a. Các giải pháp tài chính và quản trị

- Công ty thiết lập và mở rộng quan hệ hợp tác với các định chế tài chính, ngân hàng thương mại nhằm đảm bảo nguồn lực tài chính ổn định cho các kế hoạch đầu tư.

- Song song, IDJ thực hiện kiểm soát chặt chẽ chi phí vận hành, chi phí bán hàng, phấn đấu giảm tỷ lệ chi phí bán hàng/doanh thu tối thiểu 10% so với năm 2024.

- Ban lãnh đạo cũng đẩy mạnh ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý nội bộ, kinh doanh và chăm sóc khách hàng, cụ thể:

- Sử dụng AI để phân tích hành vi khách hàng, tối ưu các chiến dịch marketing.

- Triển khai CRM và hệ thống CDP nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và chất lượng phục vụ khách hàng.

3. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Tổng doanh thu	898.400.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	39.600.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế	27.300.000.000

III. TỔNG KẾT

Năm 2024 khép lại với nhiều biến động và thử thách, nhưng cũng là thời điểm bản lề để IDJ Việt Nam khẳng định nội lực, khả năng thích ứng và sự kiên định với chiến lược phát triển bền vững đã đề ra. Trong bối cảnh thị trường bất động sản còn khó khăn, Công ty vẫn duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, từng bước thương mại hóa các dự án trọng điểm, đồng thời phát triển hệ sinh thái bất động sản – vận hành khép kín nhằm nâng cao giá trị dài hạn.

Bước sang năm 2025, Ban Điều hành IDJ Việt Nam xác định đây là năm tăng tốc mạnh mẽ trên tất cả các mặt trận:

- Đẩy mạnh phát triển dự án nhà ở đô thị, bất động sản nghỉ dưỡng;
- Mở rộng lĩnh vực bất động sản công nghiệp, nắm bắt xu thế dịch chuyển đầu tư toàn cầu;
- Tăng cường vai trò tổng thầu thi công, chủ động hơn trong quản lý tiến độ và chất lượng xây dựng;
- Phát triển mạnh thương hiệu Mandala Hotel & Spa, tối ưu vận hành tài sản, gia tăng dòng tiền khai thác;
- Ứng dụng chuyển đổi số, nâng cao năng lực quản trị nội bộ, bán hàng và chăm sóc khách hàng.

Với những nền tảng đã xây dựng trong năm 2024, cùng quyết tâm cao độ, tư duy đổi mới và tinh thần trách nhiệm, Ban Điều hành IDJ Việt Nam cam kết nỗ lực tối đa để hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra, tạo bước phát triển đột phá cho Công ty trong năm 2025 và những năm tiếp theo, đồng thời mang lại lợi ích thiết thực cho cổ đông, đối tác và cộng đồng.

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ IDJ;
- HĐQT, BKS.

TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Mạnh Cường

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Kính thưa: Quý Cổ đông CTCP Đầu Tư IDJ Việt Nam

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam xin gửi tới Quý Cổ đông bản báo cáo gồm các nội dung chính sau đây:

I. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị của IDJ gồm 04 thành viên, bao gồm:

- 1. Ông Nguyễn Đức Quân** - Chủ tịch
- 2. Ông Nguyễn Mạnh Cường** - Thành viên
- 3. Ông Ngô Thành Trung** - Thành viên
- 4. Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà** - Thành viên (Thành viên độc lập)

Tổng thù lao thực tế của HĐQT trong năm 2024 là: 285.387.096 đồng (*Bằng chữ: Hai trăm tám mươi năm triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn không trăm chín mươi sáu đồng*)

II. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2024

Trong năm 2024, HĐQT đã tiến hành 14 cuộc họp với sự tham gia đầy đủ của các thành viên. HĐQT luôn bám sát định hướng của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2024 và tình hình thực tế của Công ty để quản lý, điều hành hiệu quả hoạt động. Thông qua các cuộc họp, HĐQT đã kịp thời đưa ra nhiều quyết định quan trọng, phê duyệt các vấn đề thuộc thẩm quyền nhằm tạo điều kiện để Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chuyên trách triển khai thuận lợi. Dưới đây là danh sách các Nghị quyết/QĐ HĐQT ban hành trong năm 2024:

STT	Số NQ/QĐ	Ngày tháng	Nội dung
1	03/2024-NQ-HĐQT	21/03/2024	Nghị quyết HĐQT về việc triệu tập ĐHĐCĐ
2	06/2024/NQ-HĐQT	1/4/2024	Nghị quyết HĐQT về việc bổ nhiệm Tổng giám đốc
3	04/05/NQ/HĐQT	4/5/2024	Nghị quyết HĐQT về đề nghị cấp tín dụng và bảo lãnh phát hành
4	10/2024/IDJ/NQ-ĐHĐCĐ	28/05/2024	Nghị quyết HĐQT về việc bổ nhiệm nhân sự
5	10B/2024/IDJ/NQ-ĐHĐCĐ	28/05/2024	Nghị quyết HĐQT về thù lao HĐQT
6	0706/2024/IDJ/NQ-HĐQT	6/6/2024	Nghị quyết HĐQT về cấp tín dụng, bảo lãnh phát hành
7	2006/NQ/HĐQT	20/06/2024	Nghị quyết HĐQT về cấp tín dụng phát hành bảo lãnh
8	12/NQ/HĐQT	24/07/2024	Nghị quyết về việc phê duyệt đơn vị kiểm toán Công ty A&C
9	14/2024/NQHĐQT-IDJ	20/08/2024	Nghị quyết bổ nhiệm ông Nguyễn Hữu Đạt là KTT IDJ

10	16/2024/IDJ/NQ-HDQT	22/08/2024	Nghị quyết về đầu tư cổ phiếu API
11	18/2024/IDJ/NQHĐQT	14/11/2024	Nghị quyết về việc miễn nhiệm ông Nguyễn Đoàn Tùng chức vụ TGD
12	19/2024/IDJ/NQHĐQT	14/11/2024	Nghị quyết về việc bổ nhiệm ông Nguyễn Mạnh Cường làm TGD
13	21/2024/IDJ/NQ-HĐQT	23/12/2024	Nghị quyết về ủy thác đầu tư Công ty MDL
14	23/2024/IDJ/NQ-HĐQT	27/12/2024	Nghị quyết về ủy thác đầu tư Công ty MDL

III. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty với các bên liên quan trong năm 2024

Báo cáo này tổng hợp các giao dịch giữa IDJ Việt Nam (bao gồm công ty mẹ, các công ty con, công ty do IDJ kiểm soát trên 50% vốn điều lệ) với các thành viên HĐQT, người có liên quan của các thành viên HĐQT, hoặc giữa IDJ với các công ty mà thành viên HĐQT của IDJ là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý trong 3 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch, theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán. Có 08 giao dịch phát sinh trong năm 2024, chủ yếu liên quan đến các hoạt động kinh doanh:

TT	Tên tổ chức, cá nhân	Mối quan hệ liên quan với Công ty	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng
1	CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	Người có liên quan của người nội bộ	2024	APS cung cấp dịch vụ tư vấn cho IDJ IDJ cho thuê mặt bằng
2	CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Người có liên quan của người nội bộ	2024	Giảm giá trị nghiệm thu của hợp đồng thi công IDJ-API theo hồ sơ quyết toán IDJ cho thuê mặt bằng Đối trừ công nợ IDJ phải thu Đối trừ công nợ IDJ phải trả
3	Công ty CP Apec Land Huế	Liên quan khác	2024	IDJ mua tài sản cố định
4	Công ty CP Tập đoàn Apec Group	Người có liên quan của người nội bộ	2024	Đối trừ công nợ Lãi cho vay phát sinh IDJ cho thuê mặt bằng IDJ mua hàng hóa dịch vụ
5	CTCP Đầu tư Apec Hòa Bình	Công ty con	2024	IDJ hoàn trả tiền gốc vay cho Apec Hòa bình Tiền lãi Apec Hòa Bình cho IDJ vay
6	CTCP In Thái Nguyên	Công ty con	2024	Lãi đi vay phát sinh trong năm

7	CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi	Người có liên quan của người nội bộ	2024	IDJ cung cấp dịch vụ xây lắp
8	Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận	Người có liên quan của người nội bộ	2024	Tiền lãi IDJ cho Lộc Phát Bình Thuận Vay

IV. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2024, các thành viên HĐQT đã tham gia một cách tích cực, chủ động vào mọi hoạt động quan trọng của Công ty, hướng tới mục tiêu đảm bảo Công ty vận hành hiệu quả, minh bạch và bền vững. HĐQT đã tổ chức các cuộc họp định kỳ và họp bất thường đúng quy định, tập trung thảo luận và chỉ đạo sâu sát việc triển khai các dự án trọng điểm của IDJ. Trong năm, HĐQT định hướng Ban Điều hành thực hiện xuyên suốt các công việc từ hoàn thiện pháp lý dự án đến kế hoạch bán hàng và vận hành, nhằm đảm bảo tiến độ và hiệu quả đầu tư:

Đánh giá hoạt động của HĐQT từ thành viên HĐQT độc lập:

- Trong năm tài chính 2024, HĐQT của Công ty gồm 04 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập là Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà.
- Đánh giá tổng thể: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà nhận định HĐQT đã thực hiện tốt vai trò quản trị và giám sát, triển khai hiệu quả các kế hoạch, chủ trương và chiến lược do ĐHĐCĐ giao phó. Các cuộc họp HĐQT được tổ chức định kỳ và bất thường khi cần thiết, nhằm kịp thời chỉ đạo, điều chỉnh hoạt động của Công ty phù hợp với tình hình thực tế.
- Bên cạnh đó, HĐQT đã phối hợp chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc trong việc tìm kiếm giải pháp tháo gỡ khó khăn, linh hoạt ứng phó với biến động thị trường, đảm bảo duy trì hoạt động sản xuất – kinh doanh ổn định và bền vững trong năm 2024.

Đánh giá hoạt động của Ban Điều hành (Ban Tổng Giám đốc) năm 2024

Trong năm 2024, Hội đồng Quản trị tiếp tục thực hiện hiệu quả vai trò giám sát đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc. Bối cảnh thị trường bất động sản năm qua còn nhiều khó khăn bởi các yếu tố vĩ mô như tín dụng bị thắt chặt, lãi suất cao, tỷ giá biến động và vướng mắc pháp lý kéo dài. Những yếu tố này đã ảnh hưởng đáng kể đến khả năng huy động vốn và tiến độ triển khai dự án của các doanh nghiệp, bao gồm IDJ Việt Nam. Trước tình hình đó, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động đánh giá và điều chỉnh chiến lược kinh doanh một cách linh hoạt, tích cực tìm kiếm các giải pháp tài chính thay thế để duy trì hoạt động ổn định. Nhờ sở hữu quỹ đất sạch, nền tảng quản trị minh bạch và uy tín tích lũy qua nhiều năm, IDJ vẫn giữ vững vị thế cạnh tranh trên thị trường với các sản phẩm phù hợp xu hướng đầu tư mới.

Một số kết quả nổi bật trong hoạt động quản lý, điều hành của Ban Tổng Giám đốc năm 2024 bao gồm:

- **Phát triển dự án bất động sản:** Trong năm 2024, lĩnh vực bất động sản tiếp tục là trọng tâm chiến lược của IDJ. Công ty đã tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý, đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng và chuẩn bị điều kiện khởi công cho các dự án mới. Ban Tổng Giám đốc đưa ra các chiến lược sản phẩm và chính sách bán hàng phù hợp, giúp nâng cao hiệu quả đầu tư trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

- **Phát triển thương hiệu khách sạn nghỉ dưỡng:** Ban Điều hành chú trọng nâng cao chất lượng dịch vụ tại hệ thống khách sạn Mandala (Hải Dương, Kim Bôi, Mũi Né), hướng tới chuẩn hóa vận hành và mở rộng các dịch vụ wellness. Công ty đã đầu tư vào cơ sở vật chất, đào tạo nhân sự và phát triển chương trình khách hàng thân thiết nhằm gia tăng công suất thuê và giá phòng trung bình, qua đó củng cố vị thế thương hiệu Mandala trên thị trường du lịch nghỉ dưỡng.

Vận hành văn phòng, trung tâm thương mại: IDJ Việt Nam đã triển khai mô hình cho thuê văn phòng linh hoạt theo nhu cầu (cho thuê diện tích nhỏ, cho thuê theo giờ/ngày) và tích hợp không gian sự kiện cộng đồng nhằm tối ưu hiệu suất vận hành tài sản. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh thu hút các đối tác F&B, giáo dục, giải trí vào vận hành tại các trung tâm thương mại, qua đó tăng lưu lượng khách và cải thiện tỷ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê.

V. Báo cáo những nội dung ĐHCĐ đã thông qua nhưng chưa triển khai được trong năm 2024

- Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 của IDJ Việt Nam đã thông qua một số nội dung và kế hoạch, trong đó có phương án xử lý các khoản cho vay và thu hồi tạm ứng. Tuy nhiên, tính đến hết năm 2024, việc triển khai phương án này chưa đạt kết quả như dự kiến do cần thêm thời gian hoàn thiện các điều kiện cần thiết. Cụ thể như sau:
 - + Khoản vay này được đảm bảo bằng cổ phần tại CTCP Đầu tư Apec Thái Nguyên. Sau quá trình rà soát, đánh giá tình hình tài chính và tài sản đảm bảo, cũng như định giá sơ bộ cổ phần tại Apec Thái Nguyên, HĐQT nhận thấy việc đánh giá lại giá trị tài sản đảm bảo đòi hỏi nhiều thời gian do liên quan đến các yếu tố pháp lý (quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất) và giá trị thực tế của dự án. Đây là quá trình phức tạp, cần có sự tham gia của các đơn vị tư vấn chuyên môn để đảm bảo tính chính xác và minh bạch. Do vậy, nhằm đảm bảo tính thận trọng và hiệu quả trong xử lý khoản công nợ này, HĐQT đang tiếp tục nghiên cứu, cân nhắc kỹ lưỡng phương án nhận chuyển nhượng cổ phần, cũng như chiến lược sở hữu tài sản trên đất tại dự án Apec Thái Nguyên.
 - + Trong quá trình triển khai thu hồi khoản cho vay đối với đối tác là Công ty Apec Finance (đơn vị sở hữu dự án Thuận Thảo thông qua Công ty TNHH Lộc Phát Bình Thuận), phía đối tác đã có sự điều chỉnh về đánh giá tài sản do nhận định giá trị dự án đã tăng đáng kể so với thời điểm ban đầu. Hiện khoản vay của Apec Finance được đảm bảo bằng phần vốn góp tại Công ty Lộc Phát Bình Thuận, nhưng hai bên chưa thống nhất được giá trị khoản bảo đảm này. Do đó, các bên vẫn đang tiếp tục đàm phán để đưa ra phương án phù hợp. Các kịch bản có thể bao gồm: IDJ thu hồi toàn bộ khoản vay và sở hữu một phần vốn góp tại Công ty Lộc Phát Bình Thuận; hoặc IDJ nhận toàn bộ phần vốn góp và bù thêm phần chênh lệch cho Apec Finance, tùy thuộc kết quả đàm phán cuối cùng.
 - + Khoản tạm ứng (dự án Cúc Phương): HĐQT đang đánh giá thận trọng tiềm năng và chiến lược phát triển dài hạn đối với dự án Cúc Phương. Hiện quá trình đàm phán và chuyển nhượng cổ phiếu liên quan đến dự án vẫn đang diễn ra. Tuy nhiên, việc hoàn tất giao dịch chưa thể thực hiện do còn vướng mắc trong chuyển nhượng phần cổ phần còn lại và một số vấn đề pháp lý liên quan. Do đó, khoản tạm ứng này chưa thể hoàn trả cho Công ty cho đến khi các thủ tục pháp lý được giải quyết dứt điểm.

Nhằm đảm bảo sự linh hoạt trong triển khai chiến lược đầu tư, HĐQT đã và đang tích cực chủ động làm việc, đàm phán với các đối tác liên quan về các khoản vay và tạm ứng nêu trên. Việc điều chỉnh phương án xử lý các khoản công nợ được thực hiện trên nguyên tắc sử dụng vốn hiệu quả, minh bạch và đúng quy định, đồng thời kỳ vọng sẽ góp phần tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao giá trị đầu tư cho cổ đông trong dài hạn.

- Hội đồng quản trị chưa thực hiện phương án chi trả cổ tức theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2024. Căn cứ hoạt động kinh doanh 2024 và kế hoạch của IDJ năm 2025, HĐQT ưu tiên duy trì dòng tiền để phục vụ cho hoạt động đầu tư và đảm bảo năng lực tài chính ổn định cho công ty. Theo đó, HĐQT trình xin ý kiến cổ đông điều chỉnh phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu trong năm 2025.

VI. Kế hoạch hoạt động Hội đồng quản trị năm 2025

Năm 2025, HĐQT IDJ Việt Nam tiếp tục định hướng phát triển Công ty theo hướng ổn định và bền vững, tập trung nguồn lực để hoàn thiện và vận hành hiệu quả các dự án hiện có, đồng thời chủ động nghiên cứu cơ hội mở rộng quỹ đất tại những khu vực giàu tiềm năng. HĐQT sẽ chỉ đạo sát sao các hoạt động trọng tâm như sau:

- **Triển khai dự án bất động sản:** Tiếp tục hoàn thiện pháp lý, đẩy mạnh thi công và hoạt động bán hàng tại các dự án trọng điểm (như Apec Diamond Park Lạng Sơn, Apec Mandala Wyndham Mũi Né, Apec Mandala Grand Phú Yên, Apec Dubai Tower Ninh Thuận...). Đồng thời thúc đẩy công tác chuẩn bị đầu tư cho các dự án mới như Cụm công nghiệp Nam Hồng – Hồng Phong (Hải Dương) và Apec Infinity Tower Thái Nguyên, nhằm đón đầu xu hướng phát triển đô thị và bất động sản công nghiệp.
- **Vai trò tổng thầu xây dựng:** Tham gia với vai trò tổng thầu thi công và quản lý các dự án trong hệ sinh thái (như dự án OCT5 Bắc Giang, Apec Golden Palace Lạng Sơn), đảm bảo các dự án được triển khai đúng tiến độ, đạt tiêu chuẩn chất lượng và hiệu quả kinh doanh đề ra.
- **Vận hành khách sạn – thương mại:** Nâng cao chất lượng dịch vụ tại hệ thống Mandala Hotel & Suites Hải Dương, Mandala Retreats Kim Bôi, Mandala Cham Bay Mũi Né; áp dụng các mô hình quản lý mới, phát triển các tổ hợp nghỉ dưỡng theo xu hướng wellness. Đẩy mạnh cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại (Grand Plaza, Hải Dương, Phú Yên, Mũi Né...), tối ưu hóa vận hành và gia tăng doanh thu từ khai thác bất động sản thương mại.
- **Tài chính – quản trị:** Triển khai phương án phát hành trái phiếu để đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư; đồng thời tăng cường làm việc với các tổ chức tín dụng, ngân hàng, quỹ đầu tư nhằm mở rộng kênh huy động vốn trung và dài hạn. Tăng cường kiểm soát chi phí hoạt động; nâng cao hiệu quả quản lý thông qua chuyển đổi số, đẩy mạnh ứng dụng công nghệ AI và hệ thống CDP trong quản lý, bán hàng và chăm sóc khách hàng.
- **Công tác tổ chức và giám sát:** HĐQT duy trì lịch họp định kỳ, kết hợp họp bất thường khi cần để kịp thời ra quyết định quan trọng. Hội đồng Quản trị sẽ giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Điều hành, đảm bảo việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và chiến lược nhân sự đạt hiệu quả. HĐQT cũng đề cao tính minh bạch, trách nhiệm trong quản trị doanh nghiệp, yêu cầu từng thành viên HĐQT chủ động đổi mới, sáng tạo nhằm gia tăng hiệu quả hoạt động, tạo giá trị bền vững cho cổ đông và cộng đồng.

Năm 2025 được dự báo mở ra nhiều cơ hội cho thị trường bất động sản. Trước cơ hội đó, HĐQT cam kết sẽ nỗ lực cùng Ban Điều hành và toàn thể Công ty hoàn thành tốt các mục tiêu đề ra, tiếp tục đưa IDJ Việt Nam phát triển bền vững, gia tăng lợi ích cho Quý cổ đông.

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ IDJ;
- HĐQT, BKS

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Đức Quân

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

Kính thưa: Quý Cổ đông CTCP Đầu Tư IDJ Việt Nam

1. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát và từng thành viên Ban kiểm soát.

Ban kiểm soát của IDJ gồm 03 thành viên, bao gồm:

Bà Nguyễn Thu Hương - Trưởng ban

Bà Hòa Thị Hòe - Thành viên (Đơn xin miễn nhiệm từ ngày 14/1/2025)

Bà Đậu Thị Thảo - Thành viên

Tổng thù lao thực tế của BKS trong năm 2024 là: **59.645.162 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi năm nghìn một trăm sáu mươi hai đồng)

2. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát và các kết luận, kiến nghị của Ban kiểm soát

Trong năm 2024, Ban kiểm soát đã thực hiện 03 phiên họp. Các cuộc họp được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ, quy chế Ban kiểm soát, giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty.

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

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

- Các hoạt động của Hội đồng quản trị bám sát quy định của Điều lệ Công ty. Các cuộc họp được tổ chức thường xuyên, các ý kiến đưa ra được trao đổi trên tinh thần dân chủ. Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2024 đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ, công bố thông tin của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);
- Việc thực hiện chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2024 theo đúng tờ trình Đại hội đồng cổ đông.

- Kiểm tra thông tin liên quan đến dòng tiền, các hợp đồng quan trọng của Công ty; Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty
 - Kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong tổ chức công tác kế toán, xem xét báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên soát xét và báo cáo tài chính năm 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
 - Báo cáo tài chính năm 2024 đã được lập theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan.
 - Số liệu trong Báo cáo tài chính năm 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;
3. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty.

Về tình hình hoạt động:

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	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

(Nguồn: BCTC công ty mẹ và BCTC hợp nhất tự lập năm 2024 của IDJ)

Về tình hình hoạt động tài chính:

Căn cứ số liệu báo cáo tài chính năm 2024, Ban Kiểm soát thực hiện kiểm tra số liệu và chứng từ liên quan, Ban Kiểm soát ghi nhận số liệu báo cáo đã phản ánh trung thực, chính xác tình hình tài chính, lưu chuyển tiền tệ và kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Báo cáo tài chính của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Trong công tác tài chính kế toán, hệ thống sổ sách biểu mẫu tương đối rõ ràng, hạch toán đúng chế độ kế toán. Công tác kiểm kê định kỳ tài sản của Công ty không thiếu hụt, mất mát, số lượng đúng với báo cáo sổ sách.

Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2024 đến 31/12/2024, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

4. 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.

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

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát ghi nhận Hội đồng Quản trị (HĐQT) và Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện nghiêm túc, đầy đủ chức năng quản trị và điều hành theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như các nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông. Công tác quản lý và triển khai hoạt động kinh doanh được thực hiện đúng định hướng, đảm bảo an toàn vốn và tuân thủ các nguyên tắc pháp lý.

HĐQT duy trì việc tổ chức họp định kỳ và bất thường để kịp thời thảo luận, thống nhất các quyết sách quan trọng. Các nghị quyết ban hành thể hiện vai trò chỉ đạo rõ ràng, bám sát kế hoạch sản xuất kinh doanh, đồng thời được xây dựng trên nền tảng tuân thủ pháp luật và quy chế nội bộ. HĐQT cũng tích cực phối hợp với Ban điều hành, đồng hành trong việc tháo gỡ khó khăn, theo dõi sát diễn biến thị trường để chủ động điều chỉnh định hướng phát triển.

Về điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai hiệu quả các chủ trương của HĐQT, bảo đảm hoạt động tài chính được kiểm soát chặt chẽ, không phát sinh thất thoát hay vi phạm. Việc quản lý nguồn lực – bao gồm vốn, tài sản, nhân sự – được thực hiện trên tinh thần minh bạch, thận trọng

và đúng quy trình. Bên cạnh đó, Ban điều hành thường xuyên rà soát kế hoạch kinh doanh, đánh giá hiệu quả hoạt động, đồng thời điều chỉnh linh hoạt theo bối cảnh thực tế nhằm duy trì ổn định và phát triển bền vững.

6. Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc 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.

Trân trọng./.

TM. BAN KIỂM SOÁT



Nguyễn Thu Hương

Số: 01/2025/TTr-HĐQT-IDJ

TỜ TRÌNH 01

V/v Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2024

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán hợp nhất số 2.0337/25/TC-AC ngày 28/03/2025 và Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ số 2.0336/25/TC-AC ngày 28/03/2025 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Thực hiện ủy quyền trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024, Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024. Trong đó, một số chỉ tiêu tài chính cơ bản như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	BCTC Công ty mẹ	BCTC Hợp nhất
1	Tổng tài sản	Đồng	4.310.233.133.480	4.210.442.125.722
2	Tài sản ngắn hạn	Đồng	2.797.545.917.443	2.860.753.183.575
3	Tài sản dài hạn	Đồng	1.512.687.216.037	1.349.688.942.147
4	Tổng nợ phải trả	Đồng	2.238.432.846.107	2.113.176.799.451
5	Vốn chủ sở hữu	Đồng	2.071.800.287.373	2.097.265.326.271
6	Doanh thu thuần	Đồng	717.532.138.019	717.532.138.019
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng	89.171.070.978	88.138.944.958
8	Lợi nhuận khác	Đồng	32.795.110.644	32.739.753.081
9	Lợi nhuận trước thuế	Đồng	121.966.181.622	120.878.698.039
10	Lợi nhuận sau thuế	Đồng	96.702.814.150	95.594.301.336

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quân

Số: 02/2025/TTr-HĐQT-IDJ

TỜ TRÌNH 02

V/v Thông qua kết quả hoạt động 2024, kế hoạch kinh doanh năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán hợp nhất số 2.0337/25/TC-AC ngày 28/03/2025, được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch kinh doanh năm 2025 như sau:

Kết quả kinh doanh năm 2024:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế đạt được trong năm 2024	95.594.301.336
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2024	324.957.334.253
-	Lợi nhuận sau thuế phân phối đến cuối kỳ trước	229.352.611.497
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2024	95.604.722.756

Kế hoạch kinh doanh năm 2025:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Tổng doanh thu	898.400.000.000
2	Lợi nhuận trước thuế	39.600.000.000
3	Lợi nhuận sau thuế	27.300.000.000
4	Tỷ lệ chia cổ tức	10%

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

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

Nguyễn Đức Quân

Số: 03/2025/TTr-HĐQT-IDJ

TỜ TRÌNH 03

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét BCTC Công ty năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Phương án lựa chọn công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán/soát xét báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty như sau:

1. Lựa chọn công ty kiểm toán hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, trong Danh sách các doanh nghiệp kiểm toán đủ điều kiện cung cấp dịch vụ kiểm toán năm 2025 và được Ủy Ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết; có uy tín về chất lượng kiểm toán; có mức phí kiểm toán phù hợp với chất lượng và phạm vi kiểm toán.
2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định việc lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập trong Danh sách nêu trên để thực hiện việc kiểm toán/soát xét Báo cáo tài chính năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Đức Quân

Số: 04/2025/TTr-HĐQT-IDJ

TỜ TRÌNH 04

V/v: Thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông tình hình chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024 và phương án thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025. Cụ thể như sau:

1. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2024

Tổng thù lao thực tế của HĐQT, BKS trong năm 2024 là: 345.032.258 đồng (*Ba trăm bốn mươi lăm triệu không trăm ba mươi hai nghìn hai trăm năm mươi tám đồng*) bằng 34,5% so với phương án trả thù lao dự kiến cho năm 2024 (đã được ĐHĐCĐ 2024 thông qua).

2. Thông qua phương án trả lương, thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát 2025:

Căn cứ vào kế hoạch dự kiến năm 2025, kính trình ĐHĐCĐ thông qua mức chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2025 là: 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

HĐQT và BKS đề nghị giao cho Chủ tịch HĐQT quyết định mức thù lao cụ thể cho các thành viên HĐQT và Trưởng BKS quyết định mức thù lao cụ thể cho các thành viên BKS nằm trong tổng mức thù lao nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quân

TỜ TRÌNH 05

V/v: ủy quyền cho HĐQT quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019; Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc cho HĐQT quyết định một số vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ:

- Ủy quyền cho HĐQT nhận và cấp các khoản vay hoặc bảo lãnh cho thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, các người quản lý khác và những cá nhân, tổ chức có liên quan của các đối tượng này; đồng thời ủy quyền cho HĐQT chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị được toàn quyền chủ động làm việc, đàm phán với các đối tác, cán bộ nhân viên và các bên liên quan đối với các hạng mục xử lý khoản vay và thu hồi tạm ứng. Bao gồm: Khoản cho vay cổ đông Apec Thái Nguyên; Khoản cho vay Apec Finance; Khoản tạm ứng CBNV. Việc ủy quyền này nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình xử lý các khoản đầu tư, công nợ và tài sản đảm bảo một cách linh hoạt và hiệu quả hơn. Hội đồng Quản trị cam kết sẽ triển khai trên tinh thần thận trọng, minh bạch và vì lợi ích cao nhất của Công ty. Các kết quả quan trọng sẽ được báo cáo đầy đủ tại kỳ họp cổ đông gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.



Số: 06/2025/TTr-HĐQT-IDJ

TỜ TRÌNH 06

V/v: Thông qua miễn nhiệm Trưởng Ban Kiểm soát Bà Nguyễn Thu Hương, Thành viên Ban kiểm soát Bà Hỏa Thị Hòe và danh sách thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;
- Căn cứ Quy chế ứng cử, đề cử và bầu cử thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2024-2029 Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

1. Thông qua miễn nhiệm Trưởng Ban kiểm soát – Bà Nguyễn Thu Hương và Thành viên Ban kiểm soát - Bà Hỏa Thị Hòe

Ngày 14/01/2025, Hội đồng quản trị nhận được đơn từ nhiệm của bà Hỏa Thị Hòe – Thành viên Ban kiểm soát CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.

Ngày 05/06/2025, Hội đồng quản trị nhận được đơn từ nhiệm của bà Nguyễn Thu Hương – Trưởng Ban kiểm soát CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thường niên 2025 Thông qua việc miễn nhiệm 02 thành viên Ban kiểm soát là bà Nguyễn Thu Hương và bà Hỏa Thị Hòe.

2. Thông qua danh sách đề cử, ứng cử thành viên Ban kiểm soát

Hội đồng quản trị, Ban tổ chức Đại hội đã nhận được Đơn đề cử, ứng cử của các cổ đông tham gia Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2024 - 2029 như sau:

STT	Họ và tên	Năm sinh	Trình độ chuyên môn
1	Ngô Thị Thanh Sắc	1993	Cử nhân kế toán kiểm toán
2	Vũ Thị Dinh	1999	Cử nhân kế toán

Sau khi thẩm tra tư cách ứng viên được đề cử, Hội đồng quản trị, Ban tổ chức Đại hội nhận thấy các ứng viên đã đáp ứng đủ tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định. Kính trình Đại hội cổ đông xem xét và bầu cử ứng cử viên nêu trên.

Trân trọng cảm ơn./.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CHỦ TỊCH
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
IDJ VIỆT NAM**
Nguyễn Đức Quân

TRÍCH YẾU THÔNG TIN ỨNG CỬ VIÊN BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2024-2029

STT	Họ và tên	Năm sinh	Quá trình công tác	Các chức danh quản lý khác	Lợi ích liên quan
1	Ngô Thị Thanh Sắc	1993	Từ 5/20215 – 10/2018: Kế toán Công ty cổ phần Inet. Từ 11/2018 – nay: Kế toán CTCP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương Từ 12/2024 – nay: Kế toán trưởng CTCP Giáo dục E-Academy Từ 03/2025 – nay: Kế toán trưởng CTCP Tập đoàn giáo dục UEP	Không	Không
2	Vũ Thị Đình	1999	Từ 02/2021 - 04/2024: Kế toán CTCP TM&CPN Nội Bài Từ 09/2024 – Nay: Kế toán CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương		

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**ĐƠN XIN TỪ NHIỆM
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

Kính gửi: - Đại hội đồng Cổ đông CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam
 - Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

Tôi tên là: Nguyễn Thu Hương

Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

Số CCCD: 001193025732

Ngày cấp: 25/04/2021

Nơi cấp: Cục Trưởng Cục

CS QLHC về TTXH

Tôi xin chân thành cảm ơn Đại hội đồng cổ đông IDJ đã bầu tôi vào Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2024-2029.

Nay vì lý do cá nhân không thể tiếp tục tham gia nhiệm vụ Ban Kiểm soát IDJ, tôi viết đơn này xin được từ nhiệm Trưởng Ban Kiểm soát IDJ nhiệm kỳ 2024-2029, kính mong được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Tôi xin chân thành cảm ơn Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các thành viên Ban Kiểm soát đã phối hợp, trợ giúp tôi trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao.

Tôi xin trân trọng cảm ơn, xin chúc Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam ngày càng phát triển, chúc Quý cổ đông sức khỏe, hạnh phúc, chúc Đại hội đồng cổ đông thành công tốt đẹp.

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

NGƯỜI VIẾT ĐƠN



Nguyễn Thu Hương

Số: 07/2025/TTr-HĐQT-IDJ

TỜ TRÌNH 07

V/v: Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và tăng vốn điều lệ

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP của Chính Phủ ngày 31 tháng 12 năm 2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (IDJ) kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và tăng vốn điều lệ của IDJ với các nội dung như sau:

1. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và tăng vốn điều lệ của IDJ

Tổ chức phát hành	: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (IDJ)
Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần đầu tư IDJ Việt Nam
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Vốn điều lệ hiện tại	: 1.734.901.930.000 đồng
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 173.490.193 cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành để trả cổ tức	: 17.349.019 cổ phiếu (*) (tương đương 10% số lượng cổ phiếu đang lưu hành). Tỷ lệ thực hiện quyền 10%
Tổng giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành theo mệnh giá	: 173.490.193.000 đồng (*) (Bằng chữ: Một trăm bảy mươi ba tỷ bốn trăm chín mươi triệu một trăm chín mươi ba nghìn đồng)
Vốn điều lệ dự kiến sau phát hành	: 1.908.392.123.000 đồng (*)
Mục đích phát hành	: Bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, đầu tư dự án
Nguồn vốn thực hiện	: Từ Nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán
Đối tượng nhận cổ phiếu	: Cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách

cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu

Tỷ lệ thực hiện quyền : 10:1 (tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu sẽ được nhận 1 cổ phiếu mới)

Nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ : Số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 111 cổ phiếu tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền. Với tỷ lệ thực hiện quyền là 10% thì cổ đông A được nhận là $111/10 \times 1 = 11,1$ cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn, cổ đông A được nhận thêm 11 cổ phiếu mới, số cổ phiếu lẻ 0,1 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ

Thời gian dự kiến phát hành : Dự kiến trong năm 2025

Đăng ký và niêm yết bổ sung : Toàn bộ số cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung với Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội sau khi kết thúc đợt phát hành theo quy định

() Số lượng cổ phiếu phát hành thực tế và Vốn điều lệ của Công ty sau đợt phát hành có thể thay đổi do nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ.*

2. Triển khai thực hiện:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông:

2.1 Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty được nêu tại Mục 1 của Tờ trình này.

2.2 Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau đây:

- Quyết định các nội dung chi tiết của Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp với tình hình thực tế.

- Quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh, giải trình chi tiết nội dung của Phương án phát hành cổ phiếu theo đề nghị của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu cần).

- Quyết định và thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết trong quá trình phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, bao gồm:

(i) Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty;

(ii) Đăng ký bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC);

(iii) Đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội;

(iv) Thay đổi vốn điều lệ;

(v) Các thủ tục khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Quyết định và thực hiện toàn bộ các thủ tục cần thiết khác theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Phương án đã được phê duyệt, phù hợp với quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.3 Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng giám đốc Công ty để thực hiện một hoặc một số các công việc nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn./.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Đức Quân