

Số: 54/2026/CBTT-IDJ  
No: 54/2026/CBTT-IDJ

Hà Nội, ngày 24 tháng 4 năm 2026  
Hanoi, day 24 month 4 year 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

**Kính gửi:** - Ủy ban chứng khoán Nhà nước  
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội  
**To:** - State Securities Commission of Vietnam  
- Hanoi Stock Exchange

- Tên cổ chức/ *Name of organization*: Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam/ *IDJ Viet Nam Investment Joint Stock Company*
  - Mã chứng khoán/ *Stock code*: IDJ
  - Địa chỉ/ *Address*: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, P. Yên Hòa, Tp. Hà Nội/ *3rd Floor, Grand Plaza Building, No. 117 Tran Duy Hung Street, Yen Hoa Ward, Hanoi City*
  - Điện thoại liên hệ/ *Tel*: 024 3555 8999
  - Email: [contact@idjf.vn](mailto:contact@idjf.vn)
  - Website: [www.idjf.com.vn](http://www.idjf.com.vn)
- Nội dung thông tin công bố/ *Contents of disclosure*:

Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam công bố Tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

*IDJ Viet Nam Investment Joint Stock Company announces the materials for the 2026 Annual General Meeting of Shareholders..*
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/4/2026 tại đường dẫn: [www.idjf.com.vn](http://www.idjf.com.vn)

*This information was published on the company's website on 24/4/2026, as the link [www.idjf.com.vn](http://www.idjf.com.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 bear the full responsibility to the law.*

**Tài liệu đính kèm/ Attached documents**  
Tài liệu họp ĐHĐCĐ 2026  
*The materials for the 2026 AGM*

**Đại diện tổ chức**

**Organization representative**  
*Person authorized to disclose information*



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Nguyễn Mạnh Cường*



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

Địa chỉ: Tầng 03, TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Yên Hòa, Hà Nội  
ĐT: 0243.555.8999 – Fax: 0243.555.8990

**GIẤY MỜI HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**Kính gửi:** Ông/Bà: .....  
Địa chỉ: .....  
Điện thoại: : .....

Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam trân trọng kính mời Quý cổ đông tới dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty với nội dung sau:

**I. Thông tin sở hữu cổ phần**

- Mã số cổ đông: .....
- Số CC/CCCD: .....
- Số cổ phần sở hữu: .....

**II. Thời gian họp**

Thời gian họp – Lần 1: 14h00, Thứ Ba, ngày 09/06/2026

Thời gian họp – Lần 2 (TH lần 1 không thành công): 14h00, Thứ Ba, ngày 16/06/2026

Địa điểm: Tầng 3, tòa nhà Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, TP. Hà Nội

**III. Nội dung họp:**

- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2025;
- Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động năm 2025;
- Báo cáo của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập về hoạt động năm 2025;
- Báo cáo của Ban Kiểm Soát về hoạt động năm 2025;
- Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán;
- Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025, Kế hoạch kinh doanh năm 2026;
- Ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét Báo cáo tài chính năm 2026;
- Thông qua Thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm Soát;
- Các nội dung khác thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ.

**IV. Tài liệu phục vụ Đại hội:**

Quý cổ đông vui lòng xem thông tin và tài liệu phục vụ Đại hội tại Mục Thông báo cổ đông tại website: [www.idjf.vn](http://www.idjf.vn)

**V. Điều kiện tham dự:**

Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phần của Công ty theo danh sách cổ đông chốt ngày 16/04/2026 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Đầu tư Việt Nam công bố hoặc những người được ủy quyền tham dự họp lệ.

**VI. Đăng ký tham gia:**

Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp ĐHĐCĐ vui lòng mang theo giấy tờ sau: (i) Căn cước công dân/Hộ chiếu/ Bản sao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là tổ chức); (ii) Giấy mời họp; (iii) Giấy ủy quyền dự họp hợp lệ (*trường hợp nhận ủy quyền*) để làm thủ tục đăng ký tham dự Đại hội.

*Trân trọng kính mời./*

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

**Nguyễn Đức Quân**



**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

CHƯƠNG TRÌNH HỌP		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	
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 2025; b. Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động năm 2025; c. Báo cáo của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập về hoạt động năm 2025; d. Báo cáo của Ban Kiểm Soát về hoạt động năm 2025; e. Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; f. Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025, Kế hoạch kinh doanh năm 2026; g. Ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét Báo cáo tài chính năm 2026; h. Thông qua Thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm Soát; i. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ.	14h30 – 15h20
2	Thảo luận tại Đại hội về nội dung các tờ trình	15h20 – 16h00
3	Đại hội tiến hành biểu quyết các nội dung đã trình bày	16h00 – 16h15
4	Nghỉ giải lao và kiểm phiếu	16h15 – 16h45
5	Công bố kết quả kiểm phiếu	
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	





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

Địa chỉ: Tầng 03, TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Yên Hòa, Hà Nội  
ĐT: 0243.555.8999 – Fax: 0243.555.8990

**GIẤY ỦY QUYỀN**

**THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

**1. Bên ủy quyền**

Tên cá nhân/Tổ chức: .....

CCCD/Hộ chiếu/ĐKDN số: ..... Ngày cấp: .....

Hiện đang sở hữu tại thời điểm 16/04/2026: ..... cổ phần  
(Bằng chữ: .....).

**2. Bên nhận ủy quyền**

Tên cá nhân: .....

CCCD/Hộ chiếu/ĐKDN số: ..... Ngày cấp: .....

Địa chỉ: .....

Số cổ phần được ủy quyền: ..... cổ phần  
(Bằng chữ: .....)

**3. Nội dung ủy quyền**

Bên nhận ủy quyền được đại diện cho Bên ủy quyền Tham dự và biểu quyết các vấn đề được xem xét thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam tương ứng với số cổ phần được ủy quyền theo quy định của pháp luật và Quy chế tổ chức họp Đại hội cổ đông của Công ty.

**Trách nhiệm và Thời hạn ủy quyền**

- Giấy ủy quyền có hiệu lực từ ngày ký cho đến khi kết thúc Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.
- Bên được ủy quyền không được ủy quyền lại cho người thứ ba để thực hiện các công việc nêu tại Giấy ủy quyền này.
- Trường hợp cổ đông không tham dự và chưa có người đại diện, cổ đông đồng ý ủy quyền cho:

☐ Ông Nguyễn Đức Quân – Chủ tịch HĐQT Công ty

....., ngày .... tháng .... năm 2026

**Người nhận ủy quyền<sup>1</sup>**

(Ký và ghi rõ họ tên)

**Người ủy quyền**

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu cổ đông là tổ chức)

*Bên ủy quyền và Bên nhận ủy quyền hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật, Điều lệ CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam.*

**Ghi chú:** Giấy xác nhận/ủy quyền xin vui lòng gửi trước về email: [dichvukhachhang@apec.com.vn](mailto:dichvukhachhang@apec.com.vn)

<sup>1</sup> Người được ủy quyền khi đi tham dự Đại hội mang theo CCCD/Hộ chiếu còn hiệu lực, thư mời, Giấy ủy quyền bản chính





## CTCP ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM



### PHIẾU BIỂU QUYẾT

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

#### **MSCĐ:**

Họ và tên cổ đông, người được ủy quyền	:
Số ĐKSH của cổ đông, người được ủy quyền	:
Số cổ phần sở hữu	:
Số cổ phần đại diện ủy quyền	:
<b>Tổng số phiếu biểu quyết</b>	:



**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CTCP ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**  
**PHIẾU LẤY Ý KIẾN BIỂU QUYẾT BẰNG VĂN BẢN**

**I. Thông tin cổ đông/người đại diện cổ đông**

1. Mã số cổ đông: .....
2. Họ và tên cổ đông: .....
3. Số cổ phần có quyền bầu cử hợp lệ: .....

**II. Kết quả biểu quyết**

1.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2025;	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến
2.	Báo cáo của Hội Đồng Quản trị về hoạt động năm 2025	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến
3.	Báo cáo của Thành viên Hội đồng quản trị độc lập về hoạt động năm 2025	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến
4.	Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động năm 2025	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến
5.	Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến
6.	Thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025, Kế hoạch kinh doanh năm 2026	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến
7.	Ủy quyền Hội đồng quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét BCTC năm 2026	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến
8.	Thông qua Thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2026 của HĐQT và BKS	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến
9.	Thông qua việc ủy quyền HĐQT quyết định vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ	<input type="checkbox"/> Đồng ý	<input type="checkbox"/> Không đồng ý	<input type="checkbox"/> Không có ý kiến

Ngày... ..tháng ... ..năm 2026

Chữ ký của cổ đông/người đại diện/người được ủy quyền  
(Ký và ghi rõ họ tên)





**TÀI LIỆU HỢP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2026**

**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 Yên Hòa thành phố Hà Nội

SĐT: 0243.555.8999 - Fax: 0243.555.8990

## MỤC LỤC

CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026 .....	
QUY CHẾ LÀM VIỆC.....	
NGUYÊN TẮC, THỂ LỆ BIỂU QUYẾT .....	
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 .....	



**CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

<b>CHƯƠNG TRÌNH</b>		<b>Thời gian dự kiến</b>
<b>I</b>	<b>Thủ tục khai mạc</b>	
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;	
<b>II</b>	<b>Nội dung Đại hội</b>	
1	Trình bày các báo cáo, tờ trình: a. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả kinh doanh năm 2025; b. Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị về hoạt động năm 2025; c. Báo cáo của Ban Kiểm Soát về hoạt động năm 2025; d. Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán; e. Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025, Kế hoạch kinh doanh năm 2026; f. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét Báo cáo tài chính năm 2025; g. Thông qua Thù lao năm 2025 và kế hoạch chi trả thù lao năm 2026 của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm Soát; h. Tờ trình ủy quyền HĐQT một số vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ;	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	
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	
<b>III</b>	<b>Tổng kết bế mạc</b>	17h00
	Chủ tọa phát biểu tổng kết bế mạc Đại hội	

**QUY CHẾ LÀM VIỆC**  
**ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

- 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 2026 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, 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 16/04/2026), 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 2026 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;
- 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 2026 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, THẺ LỆ BIỂU QUYẾT  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

- 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 2026 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, Thẻ lệ biểu quyết và phát biểu có hiệu lực ngay khi đã thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

**T/M 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 2025**

**1. Đánh giá tình hình chung năm 2025**

Năm 2025, thị trường bất động sản tiếp tục ghi nhận những chuyển biến tích cực trong bối cảnh kinh tế vĩ mô duy trì ổn định, mặt bằng lãi suất được kiểm soát ở mức hợp lý và tiến độ giải ngân đầu tư công được thúc đẩy mạnh mẽ. Việc các dự án hạ tầng trọng điểm bước vào giai đoạn hoàn thiện đã tạo lực đẩy đáng kể cho nhu cầu nhà ở, bất động sản dịch vụ và bất động sản nghỉ dưỡng tại nhiều địa phương trên cả nước.

Khung pháp lý mới - bao gồm Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) - chính thức có hiệu lực, góp phần thiết lập nền tảng pháp lý minh bạch và đồng bộ hơn cho thị trường. Công tác chuẩn hóa quy hoạch, cơ chế giao đất – đấu giá – đấu thầu và yêu cầu minh bạch thông tin dự án được xem là những yếu tố then chốt giúp củng cố niềm tin thị trường và gia tăng sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Ở phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, nhu cầu phục hồi rõ nét nhờ đà tăng trưởng của ngành du lịch và xu hướng chuyển dịch sang các sản phẩm có giá trị khai thác thực, đề cao trải nghiệm và yếu tố chăm sóc sức khỏe. Các mô hình tích hợp nghỉ dưỡng – giải trí – chăm sóc sức khỏe gắn với bản sắc địa phương được dự báo sẽ giữ vai trò dẫn dắt thị trường trong giai đoạn tới.

Tuy vậy, thị trường vẫn tiềm ẩn một số thách thức như năng lực hấp thụ vốn tín dụng của doanh nghiệp, tiến độ hoàn thiện pháp lý tại một số dự án quy mô lớn, cùng những biến động khó lường của kinh tế và địa chính trị toàn cầu. Trong bối cảnh đó, nhà đầu tư được khuyến nghị thận trọng trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính, đồng thời ưu tiên lựa chọn các dự án có pháp lý minh bạch, mức độ hoàn thiện cao và đáp ứng nhu cầu thực của thị trường.

Trên cơ sở đánh giá toàn diện các yếu tố vĩ mô và xu hướng ngành, IDJ Việt Nam nhận định thị trường bất động sản năm 2025 sẽ tiếp tục vận hành theo hướng ổn định và minh bạch hơn, tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp tập trung phát triển các dự án nghỉ dưỡng – dịch vụ chất lượng cao, đồng thời tận dụng hiệu quả cơ hội từ đà phục hồi của du lịch và đầu tư công.

**2. Báo cáo đánh giá của Ban điều hành**

**2.1 Kết quả kinh doanh năm 2025**

Năm 2025, 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 2024	Năm 2025
1	Doanh thu thuần		
2	Lợi nhuận trước thuế		
3	Lợi nhuận sau thuế		

*(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2025)*

IDJ Việt Nam khép lại năm 2025 với kết quả kinh doanh được ghi nhận trên BCTC hợp nhất, đạt .....tỷ đồng doanh thu và lợi nhuận trước thuế ghi nhận ..... tỷ đồng.

## **2.2 Tình hình triển khai hoạt động kinh doanh năm 2025**

Trong năm 2025, IDJ Việt Nam tiếp tục tập trung vào lĩnh vực cốt lõi là bất động sản, đồng thời đẩy mạnh chuyển đổi số và ứng dụng công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Công ty ưu tiên phát triển tại các thị trường giàu tiềm năng, lựa chọn đầu tư những dự án đáp ứng đầy đủ điều kiện triển khai, có khả năng tạo dòng tiền nhanh và bền vững. Các giải pháp công nghệ tiên tiến được ứng dụng xuyên suốt trong quản lý thi công, vận hành và kinh doanh các dòng sản phẩm như condotel, shophouse, nhà ở cao tầng và khách sạn cao cấp, bảo đảm chất lượng vượt trội và tối ưu trải nghiệm khách hàng. Song song đó, chiến lược số hóa quy trình bán hàng được đẩy mạnh thông qua khai thác nền tảng dữ liệu và trí tuệ nhân tạo, giúp doanh nghiệp thích ứng linh hoạt với xu hướng thị trường và nâng cao hiệu quả phân phối sản phẩm.

Đồng thời, Công ty tiếp tục củng cố và mở rộng hệ sinh thái đa lĩnh vực thông qua 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 lợi thế cạnh tranh và tạo sự cộng hưởng giữa đầu tư bất động sản với quản lý – vận hành khách sạn, từng bước hình thành hệ sinh thái khép kín và bền vững. Bên cạnh đó, IDJ Việt Nam tăng cường hợp tác với các đối tác chiến lược, tham gia triển khai các gói thầu tại những công trình và dự án trọng điểm của CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương, qua đó gia tăng giá trị tổng thể và bảo đảm tiến độ, chất lượng theo các tiêu chuẩn cao nhất.

Với tầm nhìn dài hạn, Ban Lãnh đạo Công ty không chỉ chú trọng phát triển đội ngũ nhân sự sáng tạo và hệ thống bán hàng chuyên nghiệp mà còn thúc đẩy ứng dụng chuyển đổi số trên toàn bộ chuỗi giá trị bất động sản. Các công nghệ hiện đại được khai thác hiệu quả trong phân tích thị trường, tối ưu quy trình phát triển dự án và nâng cao trải nghiệm khách hàng. Song hành cùng tăng trưởng kinh doanh, IDJ Việt Nam cam kết theo đuổi các tiêu chuẩn phát triển bền vững, từ thiết kế kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng đến sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, góp phần kiến tạo giá trị lâu dài cho cộng đồng và xã hội.

Bên cạnh các dự án đang vận hành, những quỹ đất quy mô lớn của Công ty vẫn được triển khai xuyên suốt trong năm 2025, tạo nền tảng sẵn sàng cho giai đoạn bứt phá năm 2026 với loạt dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư và kế hoạch triển khai đồng bộ.

Trong năm 2025, 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, dịch vụ tiện ích 5 sao đã đi vào hoạt động, APEC Mandala Wyndham Mũi Né đang là dự án Bất động sản lớn nhất đem hàng nghìn tỷ Doanh thu cho IDJ Việt Nam trong những năm vừa qua. Cụ thể năm 2025, doanh thu ghi nhận từ bán hàng tại dự án Mũi Né là hơn 670 tỷ đồng, lũy kế đạt 2,078 tỷ đồng. Dự kiến doanh thu còn lại từ bán hàng bất động sản tại dự án là 1,712 tỷ đồng sẽ được IDJ Việt Nam



đặt mục tiêu hoàn thành trong hai năm tới. Ngoài ra, dự án đã đi vào hoạt động, đem đến nguồn thu ổn định từ hoạt động cho thuê vận hành đạt 12 tỷ trong năm 2025.

**APEC Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 2:** Tiếp nối thành công của giai đoạn 1 đã triển khai bán hàng và bàn giao thành công 229 căn shophouse với Doanh thu ghi nhận là 1.200 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 302 tỷ đồng, IDJ Việt Nam tiếp tục phát triển Giai đoạn 2 Thương mại dịch vụ và Chung cư cao tầng. Trong năm 2025, công ty đã tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý và thiết kế sản phẩm.

**Cụm công nghiệp Nam Hồng – Hồng Phong:** 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 Mandala Grand Phú Yên:** Đang trong quá trình hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan.

**Apec Dubai Tower Ninh Thuận:** Đang trong quá trình hoàn thành GPMB, các thủ tục pháp lý liên quan.

**Apec Infinity Tower Thái Nguyên:** Đang trong quá trình hoàn thành GPMB, các thủ tục pháp lý liên quan.

## II. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2026

### 2.1 Kế hoạch triển khai dự án thuộc IDJ

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

- IDJ nhận định 2026 là năm khởi sắc của bất động sản công nghiệp. Công ty sẽ hoàn thiện điều chỉnh quy hoạch, xin phê duyệt chủ trương đầu tư, triển khai giải phóng mặt bằng và khởi công hạ tầng kỹ thuật.
- Đồng thời tích cực tìm kiếm, tiếp xúc với các nhà đầu tư trong các lĩnh vực sản xuất điện tử, logistics, chế biến thực phẩm để ký thỏa thuận nguyên tắc cho thuê đất, đảm bảo nguồn thu ngay từ giai đoạn sớm.

#### **Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn:**

- IDJ Việt Nam nhận định phân khúc căn hộ chung cư trung – cao cấp tại Lạng Sơn vẫn còn khá mới mẻ, vừa mở ra cơ hội phát triển, vừa tiềm ẩn nhiều thách thức. Do đó, việc nghiên cứu kỹ lưỡng thị trường, kết hợp với thiết kế sản phẩm ấn tượng, phù hợp với thị hiếu của nhóm khách hàng mục tiêu là yếu tố then chốt để đảm bảo thành công cho Giai đoạn 2 của dự án.
- Ban điều hành đặt mục tiêu hoàn thiện thủ tục pháp lý cho dự án cũng như Concept sản phẩm độc đáo, ấn tượng để sẵn sàng bước sang giai đoạn xây dựng và bán hàng khi nhận thấy tình hình thị trường phù hợp.

#### **Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né:**

- Thực hiện chiến dịch bán các sản phẩm condotel còn lại, kết hợp các đại lý bất động sản chuyên biệt dòng nghỉ dưỡng, áp dụng công nghệ số và AI vào quá trình chăm sóc – chốt khách, giảm tải bộ máy vận hành, tối ưu chi phí bán hàng.
- Đẩy mạnh công tác quản lý vận hành khách sạn: tái đầu tư nâng cấp hạ tầng dịch vụ, nâng trải nghiệm khách hàng nhằm tăng công suất thuê, giá thuê trung bình (ARR), từ đó tăng giá trị bất động sản và khả năng thanh khoản.

#### **Dự án Apec Infinity Tower Thái Nguyên:**

- Nắm bắt xu hướng đô thị hóa mạnh mẽ và định hướng sáp nhập hành chính giữa Thái Nguyên và Bắc Kạn, IDJ Việt Nam 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 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 và phù hợp với nhóm khách hàng trẻ, chuyên gia, cán bộ công chức và tầng lớp trung lưu ngày càng gia tăng tại khu vực. Việc nghiên cứu kỹ thị trường và xây dựng chiến lược bán hàng bài bản sẽ là cơ sở để triển khai hiệu quả ngay khi các điều kiện thị trường thuận lợi.

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

- Năm 2025 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 liên quan đến 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 với áp lực từ lượng tồn kho lớn của các dự án cũ, trong khi nhu cầu đang hồi phục nhưng chưa thực sự bùng nổ. Do đó, để tạo được sức hút với khách hàng, các dự án cần được xây dựng trên nền tảng chiến lược sản phẩm khác biệt, thiết kế ấn tượng và định vị thương hiệu rõ nét.

- Năm 2025, Ban điều hành xác định trọng tâm là hoàn thiện các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng đối với dự án Apec Dubai Tower Ninh Thuận, đồng thời tiếp tục nghiên cứu và phát triển concept sản phẩm cho cả hai dự án theo hướng độc đáo, phù hợp với xu hướng nghỉ dưỡng cao cấp. Các bước chuẩn bị sẽ được thực hiện bài bản nhằm 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 lồng ghép 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 và làm việc. Sự tăng trưởng mạnh mẽ của các khu công nghiệp kéo theo nhu cầu nhà ở cao cấp ngày càng gia tăng, đặc biệt tại các vị trí trung tâm thành phố – nơi hội tụ đầy đủ hạ tầng, tiện ích và khả năng 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 của 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 Châu Á – Thái Bình Dương hợp tác phát triển trước đó.

- IDJ Việt Nam liên doanh tổng thầu với Công ty HLC, tạo đủ điều kiện năng lực và tài chính thi công và quản lý dự án tại OCT5, đặt mục tiêu triển khai dự án như sau:

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

- Dự án OCT5 được kỳ vọng sẽ tiếp tục nối dài chuỗi thành công của IDJ tại Bắc Giang, vừa đáp ứng nhu cầu ở thực đang tăng trưởng nhanh, vừa góp phần 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 Việt Nam từ dự án là khoảng 600 tỷ đồng.

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

- Dự án APEC Golden Palace 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 khu vực. 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 như bể bơi bốn



mùa, phòng gym – yoga, khu 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 cùng Công ty Cổ phần Châu Á – Thái Bình Dương hợp tác phát triển dự án. Với quy trình triển khai được lên kế hoạch chặt chẽ:

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

- Không chỉ mang tính thương mại, APEC Golden Palace còn đóng vai trò tiên phong trong việc hình thành phân khúc căn hộ cao tầng tại Lạng Sơn – một thị trường còn mới mẻ nhưng giàu tiềm năng. Dự án được kỳ vọng sẽ góp phần nâng tầm diện mạo đô thị trung tâm, 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 dự kiến mang lại cho IDJ Việt Nam trong chu kỳ triển khai là 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 tiếp tục đặt mục tiêu 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, mang đến những dịch vụ lưu trú và nghỉ dưỡng đẳng cấp, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của du khách trong nước và quốc tế

- Thông qua việc 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 dịch vụ wellness, tích hợp chương trình khách hàng thân thiết (loyalty program) nhằm tăng công suất thuê phòng và 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 trên bản đồ du lịch Việt Nam.

- Ngoài ra, 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.

#### ***Tối ưu vận hành văn phòng, trung tâm thương mại***

- Áp dụng mô hình cho thuê linh hoạt: văn phòng chia nhỏ, thuê theo giờ/ngày, tích hợp không gian sự kiện cộng đồng nhằm tối đa hóa hiệu suất sử dụng.

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

- Đồng thời, tích cực thu hút các đối tác vận hành F&B, giải trí, dịch vụ giáo dục để tăng lưu lượng khách, từ đó cải thiện tỷ lệ lấp đầy và doanh thu dịch vụ.

- Hiện nay, các mặt bằng trung tâm thương mại (TTTM) do IDJ Việt Nam sở hữu đều nằm tại những vị trí đắc địa, trung tâm và giàu tiềm năng phát triển. Trong năm 2026, IDJ sẽ tiếp tục đẩy mạnh hoạt động cho thuê mặt bằng tại các dự án nổi bật như Grand Plaza, Hải Dương, Phú Yên, Mũi Né,... với kỳ vọng trở thành đối tác tin cậy, đồng hành cùng doanh nghiệp trong hành trình chinh phục thị trường.

#### ***a. Các giải pháp tài chính và quản trị***

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

- Thực hiện kiểm soát chặt chi phí vận hành, chi phí bán hàng, phần đầu giảm tỷ lệ chi phí bán hàng/doanh thu tối thiểu 10% so với 2025.



- Đẩy mạnh ứng dụng chuyển đổi số trong quản lý nội bộ, bán hàng, chăm sóc khách hàng:
  - Sử dụng AI để phân tích hành vi khách hàng, tối ưu chiến dịch marketing.
  - Ứng dụng CRM và hệ thống CDP giúp nâng cao hiệu quả quản lý và chất lượng dịch vụ tới khách hàng.

### 3. Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026:

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

### III. TỔNG KẾT

Với những nền tảng đã được xây dựng trong năm 2026, cùng với sự quyết tâm cao độ, tư duy đổi mới và tinh thần trách nhiệm, Ban Điều hành IDJ Việt Nam cam kết sẽ nỗ lực tối đa để hoàn thành các chỉ tiêu đã đề ra, tạo bước phát triển đột phá cho Công ty trong năm 2026 và những năm tiếp theo, đồng thời mang lại lợi ích thiết thực cho cổ đông, đối tác và toàn xã hội.

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông./.

**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:

**1. 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 độc lập |

Tổng thù lao thực tế của HĐQT trong năm 2026 là: ..... đồng (*Bằng chữ: .... đồng*)

**2. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị và các quyết định của Hội đồng quản trị trong năm 2025**

Trong năm 2025, HĐQT đã tiến hành 8 cuộc họp với sự tham gia của các thành viên HĐQT, HĐQT bám sát định hướng của Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 đề ra và tình hình thực tế của Công ty để quản lý các hoạt động của Công ty; phê duyệt các vấn đề theo phân cấp quản lý để Ban Tổng Giám đốc và các bộ phận chuyên trách triển khai thực hiện.

STT	Số QĐ/NQ	Ngày	Nội dung
1	02/2025/IDJ/MNQ-HĐQT	28/03/2025	NQ triệu tập họp Đại hội CĐ thường niên 2025.
2	05/2025/QĐ-IDJ	30/06/2025	QĐ điều chỉnh dự án Lạng Sơn
3	07/2025/IDJ/NQ-HĐQT	08/08/2025	QĐ về thông qua phê duyệt kiểm toán A&C
4	09/2025/IDJ/NQ-HĐQT	16/09/2025	NQ về việc thông qua góp vốn và cử người đại diện quản lý phần góp vốn thành lập Công ty CP Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Đầm Thụy
5	11/2025/IDJ/NQ-HĐQT	16/10/2025	Nghị quyết thông qua triển khai phương án phát hành CP chi trả cổ tức
6	13/2025/IDJ/NQ-HĐQT	25/12/2025	NQ về việc xét ủy quyền cho TGD ký hợp đồng, giao dịch giữa Công ty IDJ với người có liên quan
7	15/2025/IDJ/NQ-HĐQT	30/12/2025	NQ về việc thông qua nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Đức Phú Gia Bình Thuận
8	17/2025/IDJ/NQ-HĐQT	30/12/2025	NQ về việc thu hồi khoản vay của Công ty Apec Finance bằng việc hợp tác đầu tư với Công ty Lộc Phát Bình Thuận

3. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó; giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch.

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ	Nội dung
1	Công ty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	IDJ cho thuê mặt bằng IDJ mua hàng hóa, dịch vụ
2	Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	IDJ cho thuê mặt bằng Đối trừ công nợ IDJ phải trả IDJ đi vay IDJ hoàn trả tiền gốc vay Tiền lãi vay phát sinh Đối trừ công nợ IDJ phải thu
3	Công ty CP APEC Land Huế	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Không có giao dịch
4	Công ty CP Tập đoàn APEC Group	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Đối trừ công nợ Lãi cho vay phát sinh IDJ cho thuê mặt bằng IDJ mua hàng hóa dịch vụ IDJ nhận chuyển nhượng cổ phần
5	Công ty cổ phần Thương Mại và Du lịch Kim Bôi	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	IDJ cung cấp dịch vụ xây lắp
6	Công ty CP Đầu tư APEC Hòa Bình	Công ty con	Tiền lãi APEC Hòa Bình cho IDJ vay
7	Công ty CP In Thái Nguyên	Công ty con	Lãi đi vay phát sinh trong năm
8	Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Diêm Thụy	Có cùng thành viên quản lý chủ chốt	Góp vốn IDJ đi vay

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

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực thi đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, bảo đảm tính minh bạch, trách nhiệm và hiệu quả trong công tác quản trị. HĐQT duy trì cơ chế giám sát chặt chẽ đối với Ban Tổng Giám đốc, đồng thời ban hành các quyết sách kịp thời nhằm định hướng sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp.

HĐQT tổ chức các cuộc họp định kỳ và đột xuất với tỷ lệ tham dự cao, bảo đảm các vấn đề trọng yếu về chiến lược, ngân sách, đầu tư và quản trị rủi ro được thảo luận toàn diện trước khi thông qua nghị quyết. Công tác quản trị và điều hành được phân công rõ ràng giữa các thành viên, góp phần nâng cao chất lượng thảo luận và hiệu quả ra quyết định.

Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Điều hành được triển khai thông qua hệ thống báo cáo định kỳ, đánh giá tiến độ triển khai dự án, kiểm soát rủi ro và theo dõi sát sao kết quả hoạt động kinh doanh. HĐQT đồng thời tăng cường chỉ đạo công tác tuân thủ pháp lý, chuẩn hóa quy trình nội bộ và nâng cao chuẩn mực quản trị theo các thông lệ tiên tiến.

Tổng thể, HĐQT đã hoàn thành tốt vai trò định hướng chiến lược và giám sát điều hành, bảo đảm sự ổn định trong quản trị, hỗ trợ hiệu quả Ban Tổng Giám đốc triển khai kế hoạch kinh doanh, qua đó đóng góp quan trọng vào kết quả hoạt động của Công ty trong năm 2025.



- + **Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né:** Dự án đã ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực trong năm 2025, với tổng doanh thu từ bàn giao căn hộ và lắp đặt nội thất đạt hơn 670 tỷ đồng – chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của IDJ. Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao nỗ lực của Ban điều hành trong việc hoàn thiện dự án đúng tiến độ, thúc đẩy hiệu quả công tác bán hàng và tối ưu giá trị từ các dịch vụ gia tăng như gói nội thất.
- + **Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn – Giai đoạn 2:** HĐQT tiếp tục chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện pháp lý, xây dựng kế hoạch bán hàng cho Giai đoạn 2 dự án.
- + **Dự án Cụm công nghiệp Nam Hồng – Hồng Phong:** HĐQT định hướng hoàn tất điều chỉnh quy hoạch, sớm trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để triển khai các bước đầu tư tiếp theo.
- + **Các dự án như Apec Mandala Grand Phú Yên, Apec Dubai Tower Ninh Thuận, và Apec Infinity Tower Thái Nguyên** đều đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và GPMB. HĐQT yêu cầu Ban Giám đốc tiếp tục theo sát tiến độ, đảm bảo đủ điều kiện pháp lý để triển khai thi công đúng kế hoạch trong năm tới.
- HĐQT đã tiến hành ... cuộc họp trong năm 2025 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.

## 5. Kết quả giám sát đối với Ban Tổng giám đốc.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị tiếp tục thực hiện hiệu quả vai trò giám sát với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc, đặc biệt trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn do tác động của các yếu tố vĩ mô như tín dụng bị siết chặt, lãi suất cao, tỷ giá biến động và các 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 cả IDJ Việt Nam.

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, 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 công tác giám sát và hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2025 bao gồm

- Phát triển dự án bất động sản: Trong năm 2025, mảng bất động sản tiếp tục là trọng tâm chiến lược của IDJ. Công ty 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 những chiến lược sản phẩm và chính sách bàn giao, bán hàng tốt nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.
- Phát triển thương hiệu khách sạn nghỉ dưỡng: IDJ chú trọng trong việc nâng cao chất lượng dịch vụ tại hệ thống khách sạn Mandala như Hải Dương, Kim Bôi và Mũi Né, hướng tới chuẩn hóa vận hành và mở rộng dịch vụ sức khỏe nghỉ dưỡng. Công ty 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 và giá phòng trung bình.
- Vận hành văn phòng, trung tâm thương mại: IDJ Việt Nam triển khai mô hình cho thuê văn phòng linh hoạt theo nhu cầu, tích hợp các không gian sự kiện cộng đồng nhằm tối ưu hiệu suất vận hành. Đồng thời, đẩy mạnh thu hút các đối tác F&B, giáo dục và giải trí nhằm tăng lưu lượng khách và tỷ lệ lấp đầy mặt bằng.

## 6. Báo cáo những nội dung ĐHCĐ đã thông qua nhưng chưa triển khai được trong năm 2025

Hội đồng quản trị đã ban hành NQ HĐQT số 11/2025/IDJ/NQ-HĐQT ngày 16/10/2026 về việc thực hiện hiện phương án chi trả cổ tức theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2025. Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 6677/UBCK-QLCB ngày 24/10/2025, do BCTC kiểm toán năm 2024 của Công ty có ý kiến ngoại trừ liên quan đến khoản phải thu và tạm ứng cho CBNV công ty; các khoản phải thu của Công ty theo ý kiến ngoại trừ là 772.544.661.303 đồng, lớn hơn nguồn Công ty dự kiến sử dụng để chi trả cổ tức. Do vậy, Công ty chưa thể thực hiện chi trả cổ tức năm 2024 theo kế hoạch.

## **7. Kế hoạch hoạt động Hội đồng quản trị năm 2025**

Năm 2025, triển khai định hướng chiến lược đã được Hội đồng quản trị phê duyệt từ đầu năm, Công ty tập trung nguồn lực phát triển dự án tại các địa bàn trọng điểm như Lạng Sơn và Bắc Giang, đồng thời từng bước mở rộng hệ thống thương hiệu bất động sản nghỉ dưỡng trên phạm vi toàn quốc. Song song với quá trình xây dựng và nâng tầm thương hiệu, IDJ chủ động tăng cường hợp tác với các công ty thành viên trong hệ sinh thái APEC Group cùng các đối tác uy tín trong và ngoài nước nhằm phát triển và cung ứng ra thị trường những sản phẩm chất lượng cao, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu đa dạng và tiêu chuẩn ngày càng khắt khe của khách hàng.

Không chỉ hướng đến việc mang lại trải nghiệm nghỉ dưỡng đẳng cấp, IDJ còn đẩy mạnh tích hợp các dịch vụ chăm sóc sức khỏe, định hướng phát triển du lịch chăm sóc sức khỏe (wellness tourism), lấy yếu tố thể chất và tinh thần của khách hàng làm trọng tâm. Các dự án được phát triển gắn liền với định hướng bền vững, chú trọng bảo vệ môi trường, gìn giữ cân bằng sinh thái và đóng góp tích cực vào sự phát triển lâu dài của cộng đồng và điểm đến..

HĐQT 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 xây dựng và 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 việc chuẩn bị đầu tư các dự án mới như Cụm công nghiệp Nam 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 tổng thầu thi công và quản lý các dự án OCT5 Bắc Giang, Apec Golden Palace Lạng Sơn; đảm bảo tiến độ, chất lượng và hiệu quả kinh doanh.
- 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 tổ hợp nghỉ dưỡng wellness. Đẩy mạnh cho thuê mặt bằng trung tâm thương mại tại Grand Plaza, Hải Dương, Phú Yên, Mũi Né, tối ưu hóa vận hành và doanh thu.
- Công tác tổ chức và giám sát: Hội đồng Quản trị tổ chức họp định kỳ, giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Điều hành, đảm bảo việc thực hiện kế hoạch kinh doanh và chiến lược nhân sự hiệu quả. Duy trì tính minh bạch, trách nhiệm trong hoạt động quản trị doanh nghiệp.

Năm 2025, với nhiều cơ hội từ thị trường bất động sản, HĐQT yêu cầu các thành viên cần chủ động đổi mới, sáng tạo để gia tăng hiệu quả kinh doanh, tạo giá trị bền vững cho cổ đông và cộng đồng

Trân trọng cảm ơn Quý vị cổ đông./.

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

**Nguyễn Đức Quân**



## **BÁO CÁO THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026**

### **1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị Công ty có 04 thành viên, trong đó có 01 thành viên Hội đồng quản trị độc lập là Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà.

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (IDJ) đã tuân thủ điều kiện về số lượng thành viên độc lập Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

### **2. Đánh giá hoạt động của HĐQT**

#### **a. Về việc tổ chức họp của HĐQT**

- Các cuộc họp của HĐQT đã được triệu tập và thực hiện với lịch trình cụ thể, các tài liệu đã được chuẩn bị đầy đủ và theo đúng các nguyên tắc. Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ và tích cực vào các cuộc họp của HĐQT. Nội dung các cuộc họp được các thành viên HĐQT thảo luận, phản biện, đánh giá đầy đủ và cân trọng để đưa ra những định hướng và 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 Tổng Giám đốc. Quá trình thực thi hoạt động của Công ty được diễn ra theo quy chế phân quyền rõ ràng, các rủi ro luôn được phân tích và nhận diện một cách kịp thời nhằm đảm bảo Công ty hoạt động ổn định, an toàn, tuân thủ theo các quy định pháp luật cũng như đạt được các kế hoạch đã được ĐHCĐ phê duyệt.

#### **b. Về việc giám sát Ban Tổng Giám đốc**

- Về tổng thể, HĐQT đã thực hiện tốt công tác giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc, đảm bảo hoạt động của Công ty luôn được kiểm soát chặt chẽ, đi đúng định hướng chiến lược và điều chỉnh các quyết định kịp thời khi thực tiễn yêu cầu.
- Các thành viên HĐQT giữ các chức danh trong Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên tham dự các cuộc họp định kỳ và bất thường của Ban Tổng Giám đốc. Các quyết sách quan trọng của Công ty đã được Ban Tổng Giám đốc báo cáo, tham vấn và nhận ý kiến chủ đạo từ HĐQT/Chủ tịch HĐQT nhằm có các giải pháp tối ưu cho lợi ích của Công ty. Qua đó, HĐQT luôn nắm rõ tình hình hoạt động của Công ty cũng như được cập nhật nhanh nhất các yêu cầu từ thực tiễn.
- Các thành viên HĐQT nhận diện một cách chủ động vai trò, trách nhiệm hỗ trợ đối với Ban Tổng Giám đốc và thực hiện chia sẻ kinh nghiệm, tương tác và trao đổi với Ban Tổng Giám đốc.



- HĐQT đặc biệt quan tâm đến các giải pháp quản trị rủi ro, nhằm hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc nhận diện sớm các vấn đề và giúp công ty duy trì tính bền vững, ổn định trong hoạt động, bảo vệ lợi ích của các cổ đông và nhà đầu tư.

**c. Hoạt động của các thành viên Hội đồng quản trị**

- Các thành viên Hội đồng quản trị thực hiện tốt các quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật, Điều lệ Tổng công ty và Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và các quy định khác có liên quan. Hợp tác, có tinh thần trách nhiệm, thực hiện đúng chức trách và hoàn thành nhiệm vụ do Hội đồng quản trị phân công.

**d. Đánh giá chung về hoạt động của HĐQT**

- Theo kế hoạch hoạt động của HĐQT, các công việc của HĐQT đã thực hiện trong năm 2025 tập trung đúng theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ đề ra và tuân thủ Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị và các thông lệ chuẩn mực về việc quản trị công ty.
- Hội đồng quản trị tôn trọng và tạo điều kiện để Ban kiểm soát Tổng công ty thực hiện quyền kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý điều hành; nghiêm túc tiếp thu và chỉnh sửa các thiếu sót/tồn tại trong công tác quản lý theo kết luận kiểm tra của Ban kiểm soát.
- HĐQT đã đề xuất nhiều giải pháp hiệu quả, kịp thời để giúp Ban Tổng Giám đốc vượt qua một số thách thức trong quá trình vận hành Công ty, thực hiện tốt việc giám sát và kiểm soát việc tuân thủ pháp luật của Công ty.
- Năm 2025, Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt các chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật và điều lệ Tổng công ty, quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, làm việc với tinh thần trách nhiệm cao, cẩn trọng, trung thực, minh bạch trong công tác quản trị đối với Công ty niêm yết. Hội đồng quản trị cũng tạo điều kiện thuận lợi để các thành viên Hội đồng quản trị độc lập thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của thành viên Hội đồng quản trị độc lập.

**Thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

**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 Đậu Thị Thảo - Trưởng ban
- Bà Vũ Thị Dinh - Thành viên
- Bà Ngô Thị Thanh Sắc - Thành viên

Tổng thù lao thực tế của BKS trong năm 2025 là: .... đồng (Bằng chữ: ....đồng)

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

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện 02 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	Nội dung họp
1	01/2025/IDJ/BB-BKS ngày 15/09/2025	Tổng kết đánh giá hoạt động 6 tháng năm 2025
2	02/2025/IDJ/BB-BKS ngày 17/12/2025	Tổng kết đánh giá hoạt động 9 tháng năm 2025

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 2025 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 2025 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 2025;
- Đã lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 là Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY
- Báo cáo tài chính năm 2025 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 2025 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		
Giá vốn hàng bán		
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		
Lợi nhuận khác		
Lợi nhuận trước thuế		
Lợi nhuận sau thuế		
Tổng tài sản		
Tài sản ngắn hạn		
Tài sản dài hạn		
Tổng nợ phải trả		
Vốn chủ sở hữu		

*(Nguồn: BCTC công ty mẹ và BCTC hợp nhất tự lập năm 2025 của IDJ)*

*Về tình hình hoạt động tài chính:*

Căn cứ số liệu báo cáo tài chính năm 2025, 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 2025, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2025 đến 31/12/2025, 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 2025, 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**



**TỜ TRÌNH 01**

*V/v Thông qua báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025*

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

- Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán hợp nhất số .... và Báo cáo kiểm toán Công ty mẹ số ... được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY .

Thực hiện ủy quyền trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. 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		
2	Tài sản ngắn hạn	Đồng		
3	Tài sản dài hạn	Đồng		
4	Tổng nợ phải trả	Đồng		
5	Vốn chủ sở hữu	Đồng		
6	Doanh thu thuần	Đồng		
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng		
8	Lợi nhuận khác	Đồng		
9	Lợi nhuận trước thuế	Đồng		
10	Lợi nhuận sau thuế	Đồng		

***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 02**

*V/v Thông qua kết quả hoạt động 2025, kế hoạch kinh doanh năm 2026*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 202**

*Căn cứ vào Báo cáo kiểm toán hợp nhất số ..... ngày ....., được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UHY*

Hội đồng Quản trị Công ty báo cáo kết quả kinh doanh năm 2025 và kế hoạch kinh doanh năm 2026 như sau:

**Kết quả kinh doanh năm 2025:**

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế đạt được trong năm 2025	
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025	
-	<i>Lợi nhuận sau thuế phân phối đến cuối kỳ trước</i>	
-	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025</i>	

**Kế hoạch kinh doanh năm 2026:**

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

*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 03**

*V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét BCTC Công ty năm 2026*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026**

- 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 2026 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 2026.

***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 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 2026**

- 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 2025 và phương án thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2026. Cụ thể như sau:

**1. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025**

Tổng thù lao thực tế của HĐQT, BKS trong năm 2025 là: ..... đồng (.... đồng) bằng ...% so với phương án trả thù lao dự kiến cho năm 2025 (đã được ĐHĐCĐ 2025 thông qua).

**2. Thông qua phương án trả lương, thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát 2026:**

Căn cứ vào kế hoạch dự kiến năm 2026, kính trình ĐHĐCĐ thông qua mức chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026 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 2026**

- 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./.***

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Đức Quân**





Số: ...../2026/IDJ/NQ-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày      tháng      năm 2026

**NGHỊ QUYẾT**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

**CTCP ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;
- Căn cứ Biên bản họp số ...../2026/BB-ĐHĐCĐ .../.../2026 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

**QUYẾT NGHỊ**

**Điều 1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Tổng Giám đốc năm 2025**

**Điều 2. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025**

**Điều 3. Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025**

**Điều 4. Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025 của Công ty**

Thực hiện ủy quyền trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Hội đồng quản trị đã lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY 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		
2	Tài sản ngắn hạn	Đồng		
3	Tài sản dài hạn	Đồng		
4	Tổng nợ phải trả	Đồng		
5	Vốn chủ sở hữu	Đồng		
6	Doanh thu thuần	Đồng		
7	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Đồng		
8	Lợi nhuận khác	Đồng		
9	Lợi nhuận trước thuế	Đồng		
10	Lợi nhuận sau thuế	Đồng		

**Điều 5. Thông qua kết quả hoạt động 2025, kế hoạch kinh doanh năm 2026****Kết quả hoạt động 2025:**

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Lợi nhuận sau thuế đạt được trong năm 2025	
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025	
-	<i>Lợi nhuận sau thuế phân phối đến cuối kỳ trước</i>	
-	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025</i>	

**Kế hoạch kinh doanh của Công ty năm 2026:**

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

**Điều 6. Thông qua lựa chọn đơn vị kiểm toán/soát xét BCTC năm 2026**

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 2026 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 2026.

**Điều 7. Thông qua thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát.****3. Quyết toán thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025**

Tổng thù lao thực tế của HĐQT, BKS trong năm 2025 là: .... đồng (..... đồng) bằng ....% so với phương án trả thù lao dự kiến cho năm 2025 (đã được ĐHĐCĐ 2025 thông qua).

**4. Thông qua phương án trả lương, thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát 2026:**

Căn cứ vào kế hoạch dự kiến năm 2026, kính trình ĐHĐCĐ thông qua mức chi trả thù lao cho HĐQT và BKS năm 2026 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.

**Điều 8. Thông qua việc ủy quyền 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.

#### **Điều 9. Hiệu lực thi hành**

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc công ty căn cứ chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các nội dung nghị quyết này.

#### **Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ;
- SSC, HNX;
- Các TV HĐQT, BGD, BKS;
- Lưu VT.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**  
**CHỦ TỌA**



**Nguyễn Đức Quân**



