

KHÁT VỌNG VƯỜN TÂM

2025 | BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN



KHÁT VỌNG VƯƠN TẦM



Trên hành trình phát triển, mỗi giai đoạn đều mang theo những dấu ấn riêng, nhưng cũng đồng thời mở ra những mục tiêu lớn hơn ở phía trước. Với IDJ Việt Nam, 2025 đánh dấu một bước chuyển mình quan trọng - khi doanh nghiệp không chỉ tiếp tục củng cố những nền tảng đã được xây dựng, mà còn nuôi dưỡng một khát vọng mạnh mẽ hơn: vươn tầm để kiến tạo những giá trị lớn lao và bền vững hơn cho tương lai.

Khát vọng ấy được hình thành từ chính nội lực của doanh nghiệp: chiến lược phát triển dài hạn, hệ sinh thái dự án ngày càng hoàn thiện, cùng đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và bản lĩnh. Đó cũng là động lực để IDJ Việt Nam không ngừng đổi mới tư duy quản trị, mở rộng không gian phát triển và nâng cao năng lực cạnh tranh trong bối cảnh thị trường nhiều biến động.

Với tầm nhìn dài hạn và tinh thần tiên phong, IDJ Việt Nam từng bước khẳng định vị thế của mình trên hành trình phát triển bất động sản và đầu tư bền vững. "Khát vọng vươn tầm" không chỉ là chủ đề của năm, mà còn là cam kết của doanh nghiệp trong việc tiếp tục bứt phá, mở ra những chân trời mới và kiến tạo giá trị thịnh vượng cho cổ đông, đối tác, khách hàng và cộng đồng.

Mục lục

CHƯƠNG

01

IDJ NĂM 2025 VÀ THÔNG ĐIỆP CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

- 02 Tầm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- 04 Thông điệp Tổng Giám đốc
- 06 Điểm nhấn và con số ấn tượng năm 2025
- 08 Tóm tắt thông tin tài chính 2020 - 2025

CHƯƠNG

02

GIỚI THIỆU CHUNG VỀ CÔNG TY

- | | | | |
|----|-------------------------|----|-----------------------|
| 02 | Tổng quan IDJ Invesment | 12 | Cơ cấu bộ máy quản lý |
| 04 | Quá trình phát triển | 14 | Hội đồng quản trị |
| 06 | Mạng lưới kinh doanh | 16 | Ban Giám đốc |
| 08 | Lĩnh vực kinh doanh | 18 | Ban Kiểm soát |
| 10 | Mô hình quản trị | 20 | Chiến lược phát triển |
| | | 22 | Báo cáo rủi ro |

CHƯƠNG

03

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

- | | | | |
|----|-----------------------------------|----|---|
| 02 | Tổng quan nền kinh tế thị trường | 12 | Tình hình thực hiện các dự án chiến lược |
| 04 | Tình hình tài chính 2025 | 14 | Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý |
| 06 | Các chỉ tiêu về kết quả tài chính | | |
| 08 | Nhận xét kết quả kinh doanh | 18 | Kế hoạch phát triển trong tương lai |

CHƯƠNG

04

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 02 Đánh giá hoạt động của công ty năm 2025
- 04 Đánh giá hoạt động của HĐQT
- 06 Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT
- 08 Đánh giá hoạt động của Ban Giám Đốc
- 10 Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm Soát
- 12 Kết quả kiểm tra & đánh giá các hoạt động chính
- 14 Giao dịch, thù lao và lợi ích của các cấp quản lý
- 16 Thông tin cổ phiếu và quan hệ cổ đông

CHƯƠNG

05

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

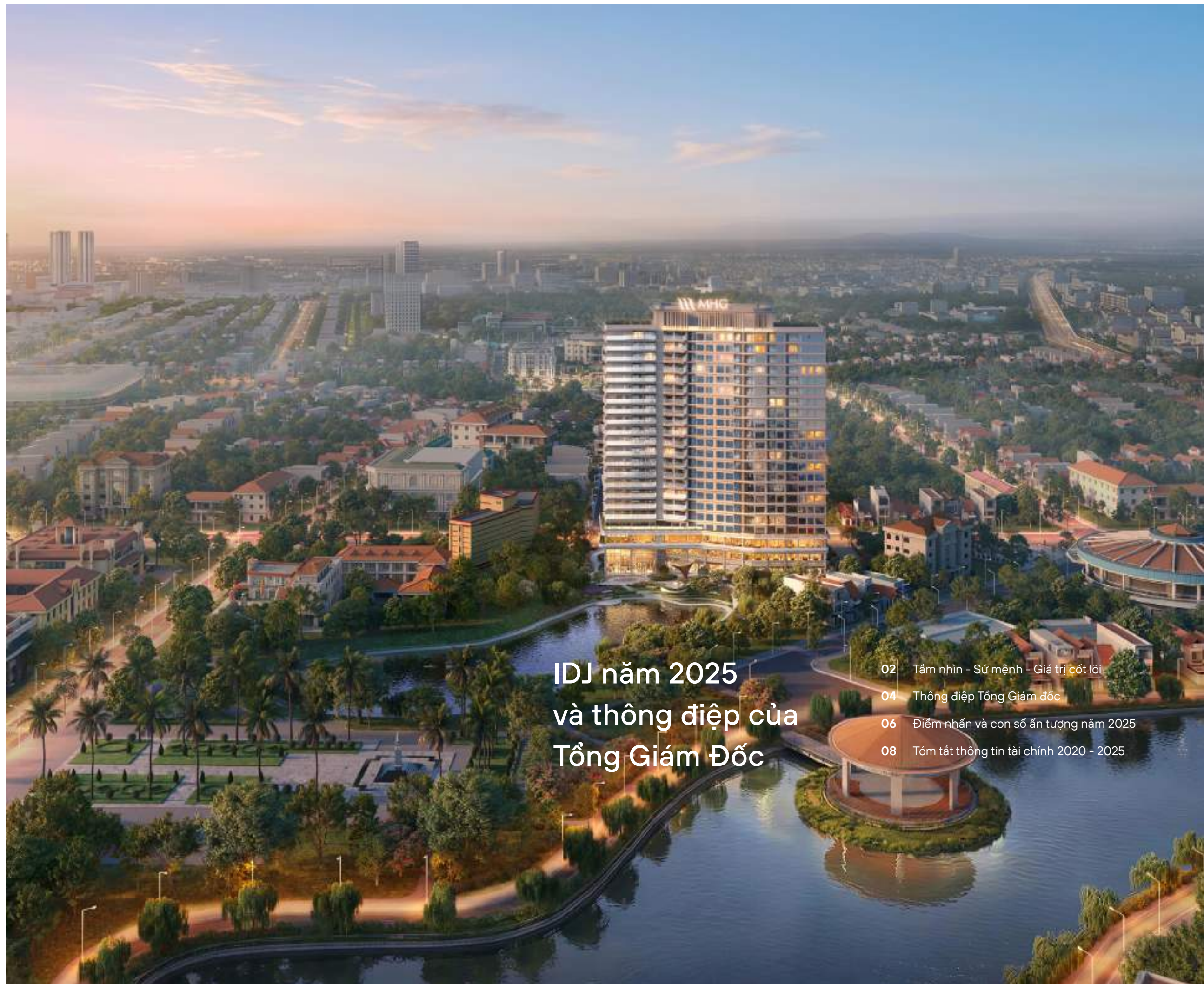
- 02 Thông điệp phát triển bền vững
- 04 Nguyên tắc phát triển bền vững
- 06 Bền vững dựa trên văn hóa mạnh
- 08 Trách nhiệm xã hội
- 10 Bảo vệ môi trường

CHƯƠNG

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 02 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 04 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 06 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất



IDJ năm 2025 và thông điệp của Tổng Giám Đốc

- 02 Tâm nhìn - Sứ mệnh - Giá trị cốt lõi
- 04 Thông điệp Tổng Giám đốc
- 06 Điểm nhấn và con số ấn tượng năm 2025
- 08 Tóm tắt thông tin tài chính 2020 - 2025

Tầm nhìn

Với khát vọng phát triển bền vững và không ngừng nâng tầm vị thế trên thị trường, IDJ Việt Nam định hướng trở thành một trong những doanh nghiệp bất động sản uy tín hàng đầu tại Việt Nam.

KHẲNG ĐỊNH VỊ THẾ TOP 10

Nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng.

ĐẨY MẠNH CÔNG NGHỆ

Trong hoạt động kinh doanh và quản trị, hướng tới mô hình vận hành hiện đại và hiệu quả.

TIỀN PHONG KIẾN TẠO

Những công trình mang tính biểu tượng, thông qua chiến lược phát triển các sản phẩm và dịch vụ khác biệt, chuyên nghiệp, mang lại giá trị gia tăng cho khách hàng và nhà đầu tư.

DOANH NGHIỆP HÀNH PHÚC

Hướng tới xây dựng một doanh nghiệp hạnh phúc, nơi mỗi cán bộ nhân viên được truyền cảm hứng làm việc, phát huy sáng tạo và cống hiến với tinh thần hợp tác cao.

XÂY DỰNG & HOÀN THIỆN

Hệ sinh thái phát triển thương hiệu khách sạn và quản lý vận hành khách sạn, nâng cao chất lượng dịch vụ và trải nghiệm khách hàng.

NÂNG CAO CHỈ SỐ

Phát triển các chỉ số hạnh phúc và chỉ số sáng tạo, tạo môi trường làm việc tích cực, nơi mỗi thành viên có thể thỏa sức phát huy năng lực và đồng hành cùng sự phát triển lâu dài của doanh nghiệp.

Giá trị cốt lõi

Với tinh thần đề cao kỷ luật và tính chuẩn mực trong hoạt động, văn hóa IDJ Việt Nam được xây dựng trên nền tảng của sự chuyên nghiệp và trách nhiệm, thể hiện rõ nét qua 5 giá trị cốt lõi sau:



SÁNG TẠO

Xem sáng tạo là động lực quan trọng thúc đẩy sự phát triển, tạo nên những giá trị khác biệt và bản sắc riêng trong từng sản phẩm, dịch vụ mà IDJ Việt Nam mang đến cho thị trường

KỶ LUẬT

Kỷ luật là nền tảng vững chắc cho mọi hoạt động, giúp tổ chức vận hành hiệu quả, đồng bộ và hướng tới mục tiêu chung.

NHÂN VĂN

Đề cao giá trị con người, coi người lao động là tài sản quý giá nhất, từ đó xây dựng môi trường làm việc công bằng, chính trực và hài hòa.

ĐOÀN KẾT

Đoàn kết là sức mạnh nội lực, giúp tập thể IDJ Việt Nam đồng lòng vượt qua thách thức và cùng nhau phát triển bền vững.

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Hướng tới xây dựng hệ sinh thái đồng bộ, tạo ra giá trị lâu dài cho doanh nghiệp, đối tác, khách hàng và cộng đồng.

Sứ mệnh

Triết lý kinh doanh của IDJ Việt Nam được khởi nguồn từ mong muốn kết nối những giá trị từ trái tim đến trái tim. Không chỉ hướng tới các mục tiêu về doanh thu và lợi nhuận, chúng tôi tin rằng ý nghĩa thực sự của doanh nghiệp nằm ở việc kiến tạo và lan tỏa hạnh phúc – hạnh phúc của mỗi cán bộ nhân viên, của khách hàng, cổ đông cũng như của cộng đồng và xã hội.

IDJ Việt Nam tin rằng lợi thế cạnh tranh bền vững của doanh nghiệp được xây dựng từ chính những giá trị mà chúng tôi mang lại cho những người xung quanh. Bằng tinh thần sẻ chia và phụng sự, chúng tôi từng bước đặt những nền móng đầu tiên cho một mô hình kinh doanh bền vững – nơi lợi ích của doanh nghiệp luôn song hành với lợi ích của cộng đồng, hướng tới một tương lai phát triển hài hòa và thịnh vượng.

“

**Hạnh phúc
là Phụng sự**

”

THÔNG điệp CỦA TỔNG GIÁM ĐỐC

KHÁT VỌNG VƯƠN TẦM



Kính gửi
Quý Cổ đông, Nhà đầu tư và Đối tác,

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty, tôi trân trọng gửi tới Quý Cổ đông lời chào kính trọng cùng lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Năm 2025 ghi dấu một giai đoạn nhiều biến động của thị trường bất động sản khi môi trường pháp lý, kinh tế và địa chính trị liên tục thay đổi. Việc Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi chính thức đi vào thực thi đặt ra những yêu cầu khắt khe hơn đối với doanh nghiệp; hàng nghìn dự án trên cả nước gặp vướng mắc pháp lý hoặc chậm triển khai; nguồn cung bất động sản nghỉ dưỡng dù được bổ sung nhưng tỷ lệ hấp thụ vẫn ở mức khiêm tốn so với giai đoạn tăng trưởng trước đây. Bên cạnh đó, áp lực xử lý nghĩa vụ trái phiếu đến hạn tiếp tục tạo nên những thách thức lớn cho toàn ngành.

Trong bối cảnh ấy, Ban Lãnh đạo IDJ nhận định: thách thức luôn song hành cùng cơ hội. Đây chính là thời điểm thị trường bước vào giai đoạn sàng lọc mạnh mẽ, mở ra dư địa phát triển cho những doanh nghiệp có nền tảng vững chắc, năng lực thực thi bền bỉ và khát vọng vươn lên không ngừng. Với tinh thần tiên phong và bản lĩnh thích ứng, IDJ Việt Nam đã duy trì vận hành hiệu quả các dự án trọng điểm, tạo nguồn thu ổn định và củng cố vị thế trên thị trường. Những công trình như Apec Diamond Lạng Sơn, Apec Mandala Wyndham Hải Dương và Apec Mandala Mũi Né tiếp tục khẳng định năng lực triển khai và vận hành của Công ty. Đồng thời, IDJ mở rộng hiện diện tại nhiều địa phương chiến lược như Hòa Bình, Mũi Né và Phú Yên, cũng như đảm nhận vai trò tổng thầu dự án Khách sạn Thể thao PVF - đánh dấu bước tiến vững chắc trong hành trình hiện thực hóa cam kết tạo dựng giá trị bền vững cho nhà đầu tư và khách hàng.

Những kết quả đạt được không chỉ đến từ sự phục hồi của thị trường, mà quan trọng hơn là từ sự chuyển mình mạnh mẽ trong nội lực doanh nghiệp - tinh thần đổi mới không ngừng, tư duy khác biệt và bản lĩnh sẵn sàng đương đầu thử thách. Đó chính là nền tảng để IDJ nuôi dưỡng khát vọng vươn tầm, hướng tới những chuẩn mực phát triển cao hơn.

Công ty dự kiến mở rộng chiến lược phát triển trong phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng tại các địa bàn giàu tiềm năng như Bình Thuận, Phú Yên và Hòa Bình. Đây là những thị trường đang hưởng lợi từ hạ tầng kết nối ngày càng hoàn thiện và xu hướng du lịch nghỉ dưỡng gia tăng mạnh mẽ. Với định hướng phát triển bền vững, Công ty sẽ tập trung vào các dự án có quy hoạch đồng bộ, pháp lý minh bạch và khả năng khai thác vận hành dài hạn, nhằm tạo ra giá trị gia tăng ổn định cho khách hàng, đối tác và cổ đông. Giai đoạn 2026-2030 sẽ mở ra một chặng đường tăng trưởng mới, nơi IDJ tiếp tục kiên định chiến lược đã lựa chọn, phát huy tối đa nguồn lực nội tại và năng lực sáng tạo trong từng sản phẩm. Với tư duy hiện đại, concept phát triển đột phá và tinh thần dám nghĩ - dám làm, chúng tôi hướng tới kiến tạo những giá trị khác biệt, đáp ứng kỳ vọng ngày càng cao của thị trường và sự tin yêu của khách hàng.

Chúng tôi tin tưởng rằng, bằng tinh thần dẫn thân và đổi mới bền bỉ, IDJ Việt Nam sẽ tạo nên những bước tiến mạnh mẽ, khẳng định vị thế tiên phong trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng và từng bước vươn ra thị trường quốc tế. Những công trình chất lượng và đẳng cấp do IDJ kiến tạo không chỉ mang lại giá trị cho khách hàng mà còn góp phần nâng tầm hình ảnh Việt Nam trên bản đồ phát triển toàn cầu.

Song hành với mục tiêu kinh doanh, IDJ Việt Nam kiên định xây dựng môi trường làm việc hạnh phúc, sáng tạo và gắn kết - nơi mỗi thành viên được trao cơ hội phát triển, được truyền cảm hứng cống hiến và cùng nhau chinh phục những mục tiêu lớn lao. Với niềm tin vào năng lực tập thể và sự đồng lòng bền bỉ, chúng tôi tin rằng mọi giới hạn đều có thể vượt qua.

Thay mặt Hội đồng Quản trị và Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc tới Quý Khách hàng, Quý Đối tác và toàn thể đội ngũ nhân sự đã luôn tin tưởng, đồng hành và cống hiến vì sự phát triển chung. Trên hành trình phía trước, IDJ mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ quý báu của Quý vị để cùng nhau kiến tạo những giá trị Sáng tạo - Kỷ luật - Nhân văn - Đoàn kết, đưa khát vọng vươn tầm trở thành hiện thực.

Ông Nguyễn Mạnh Cường
TỔNG GIÁM ĐỐC

Tóm tắt thông tin tài chính 2020 – 2025

Năm 2025, IDJ Việt Nam ghi nhận tăng trưởng doanh thu ấn tượng, đồng thời chủ động tái cấu trúc và củng cố nền tảng tài chính để sẵn sàng bứt phá cùng chu kỳ phục hồi mới của thị trường bất động sản.

Trong bối cảnh thị trường bất động sản năm 2025 vẫn đang trong quá trình tái cân bằng sau giai đoạn nhiều biến động về pháp lý, dòng vốn và thanh khoản, IDJ Việt Nam tiếp tục kiên định với định hướng phát triển bền vững, chủ động thích ứng với thị trường và từng bước củng cố nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng mới.

Năm 2025, Công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt hơn 1.058 tỷ đồng, tăng 47,54% so với năm 2024 và là mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản tiếp tục đóng vai trò là nguồn thu chủ lực của doanh nghiệp. Kết quả này phản ánh những tín hiệu phục hồi tích cực trong hoạt động kinh doanh, đồng thời cho thấy hiệu quả từ chiến lược tập trung phát triển các dự án trọng điểm, mở rộng hiện diện tại các địa bàn giàu tiềm năng và từng bước nâng cao năng lực triển khai, vận hành của Công ty.

Bên cạnh sự tăng trưởng về doanh thu, lợi nhuận gộp năm 2025 đạt gần 278 tỷ đồng, tăng 10,64% so với năm trước. Trong bối cảnh mặt bằng chi phí của toàn ngành vẫn ở mức cao, kết quả này cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi của IDJ Việt Nam vẫn duy trì được tính ổn định và khả năng tạo giá trị. Đây cũng là cơ sở để Công ty tiếp tục đầu tư cho chiến lược phát triển dài hạn và chuẩn bị nguồn lực cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo của thị trường bất động sản.

Năm 2025 đồng thời là giai đoạn IDJ Việt Nam chủ động tái cấu trúc và tối ưu hiệu quả hoạt động. Công ty tiếp tục đầu tư cho công tác phát triển dự án, nâng cao năng lực vận hành và mở rộng hệ sinh thái kinh doanh. Theo đó, việc gia tăng chi phí tài chính và chi phí hoạt động trong ngắn hạn đã ảnh hưởng nhất định đến kết quả lợi nhuận của doanh nghiệp. Tuy nhiên,



Tuy nhiên, Ban Lãnh đạo đánh giá đây là bước chuẩn bị cần thiết nhằm củng cố nội lực và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững trong các năm tới, đặc biệt khi thị trường bất động sản đang dần bước vào giai đoạn hồi phục và sàng lọc mạnh mẽ hơn.

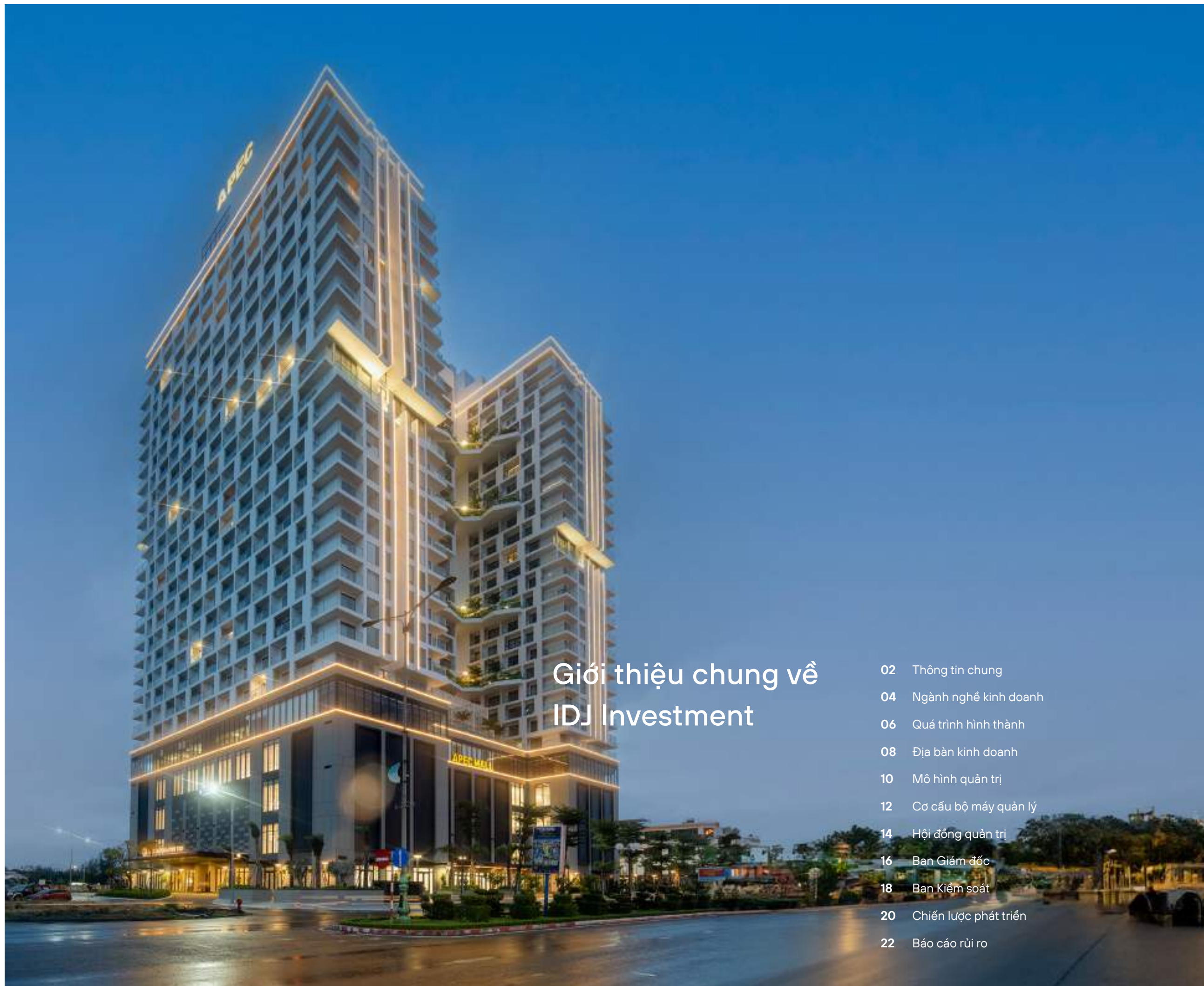
Về quy mô tài chính, tổng tài sản của Công ty tại thời điểm cuối năm 2025 đạt khoảng 3.276 tỷ đồng. Sự thay đổi về quy mô tài sản chủ yếu đến từ việc Công ty tích cực thu hồi các khoản phải thu và giảm đáng kể hàng tồn kho, trong đó hàng tồn kho giảm hơn một nửa so với năm trước. Điều này cho thấy doanh nghiệp đang từng bước cải thiện chất lượng tài sản, nâng cao hiệu quả quản trị dòng tiền và tối ưu cơ cấu tài chính nhằm gia tăng tính linh hoạt trong hoạt động kinh doanh.

Bên cạnh đó, vốn chủ sở hữu tiếp tục

duy trì ở mức gần 1.938 tỷ đồng, thể hiện nền tảng tài chính tương đối ổn định và khả năng tự chủ vốn của doanh nghiệp. Mức giảm nhẹ so với năm trước chủ yếu phản ánh ảnh hưởng của kết quả kinh doanh trong kỳ và được xem là phù hợp với bối cảnh chung của thị trường bất động sản trong giai đoạn hiện nay.

Ban Lãnh đạo tin tưởng rằng, với nền tảng đã được xây dựng, cùng chiến lược phát triển rõ ràng và tinh thần chủ động đổi mới, IDJ Việt Nam sẽ tiếp tục nắm bắt tốt các cơ hội mới của thị trường, nâng cao hiệu quả hoạt động và từng bước khẳng định vị thế trong lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng. Khi thị trường bước vào chu kỳ phục hồi rõ nét hơn, đây sẽ là tiền đề quan trọng để Công ty tăng tốc phát triển, tạo ra giá trị bền vững và lâu dài cho Quý Cổ đông, Khách hàng và Đối tác.





Giới thiệu chung về IDJ Investment

- 02 Thông tin chung
- 04 Ngành nghề kinh doanh
- 06 Quá trình hình thành
- 08 Địa bàn kinh doanh
- 10 Mô hình quản trị
- 12 Cơ cấu bộ máy quản lý
- 14 Hội đồng quản trị
- 16 Ban Giám đốc
- 18 Ban Kiểm soát
- 20 Chiến lược phát triển
- 22 Báo cáo rủi ro

Tổng quan IDJ Investment

Thông tin chung

Tên công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
Tên giao dịch Quốc tế	IDJ Vietnam Investment Joint Stock Company
Tên viết tắt	IDJ Việt Nam Investment., JSC
Mã cổ phiếu	IDJ Việt Nam
Sàn giao dịch	HNX
Vốn điều lệ	1.734.901.930.000 VNĐ
Trụ sở chính	Tầng 3, Tòa nhà Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, Phường Yên Hòa, Hà Nội
Giấy phép kinh doanh và mã số thuế	0102186593 do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/03/2007, cấp thay đổi lần thứ 25 ngày 13/08/2025
Giấy phép hoạt động	37/UBCK - GPGĐKD ngày 26/12/2006 và Giấy phép điều chỉnh Giấy phép thành lập và hoạt động kinh doanh chứng khoán số 77/GPĐC-UBCK ngày 27/09/2023

Liên hệ

Điện thoại	024 3577 1983
Fax	024 3577 1985
Website	https://www.idjf.vn/



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2007 – 2009 Khẳng định vị thế

15/03/2007

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

01/07/2007

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

05/01/2009

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

09/09/2009

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

2010 – 2018 Tăng tốc phát triển

2010

05/06/2010 : IDJ Việt Nam tăng vốn điều lệ từ 149,6 tỷ đồng lên 326 tỷ đồng.

17/07/2010 : Khai trương Trung tâm thương mại Grand Plaza

13/09/2010 : IDJ Việt Nam niêm yết trên sàn Giao dịch HNX, mã CK IDJ Việt Nam, số lượng cổ phiếu: 32.600.000 cổ phiếu

15/01/2011

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

05/07/2012

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

23/06/2015

IDJ Vietnam Investment, đại diện cho Tập đoàn IDJ Việt Nam, đã vinh dự nhận Giải thưởng Kỳ nguyên Mới về Công nghệ, Đổi mới và Chất lượng do Hiệp hội Quản lý OMAC trao tặng tại Paris, Pháp.

2016-2017

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

2018

Tiếp tục Tham gia làm tổng thầu cho các dự án lớn: APEC Mandala Wyndham Phú Yên, APEC Aqua Park Bắc Giang. Phát triển Dự án bất động sản tại nhà máy xi măng cũ nằm cạnh quốc lộ 1A thuộc thôn Phai Duốc, xã Mai Pha, thành phố Lạng Sơn; khu đất đấu giá tại đường DT716 – đường Xuân Thủy, Mũi Né, Bình Thuận

2019 – 2025 Khát vọng vươn tầm

2019

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

2020

Tăng vốn điều lệ từ 326.000.000.000 đồng lên 735.129.760.000 đồng. Triển khai các dự án mới: Hòa Bình Paradise, Apec Eco City, Khu đô thị NƠXH 5 sao Hải Dương,

2021 – 2022

Tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 đồng lên 1.734.901.930.000 đồng.

Hoàn thành và bàn giao dự án Apec Mandala Wyndham Hải Dương.

Giai đoạn 1 Dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn.

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

2023 – 2024

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

2025

Tổng thầu dự án Khách sạn thể thao PVF, Phát triển thêm dự án BĐS mới tại Hòa Bình, Bình Thuận, Thái Nguyên

Địa bàn kinh doanh

Trụ sở Hà Nội

Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza,
số 117 Trần Duy Hưng, P. Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Chi nhánh Huế

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

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 11 tòa nhà MB Sunny Tower,
259 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang,
Q.1, TP. HCM

Khác với nhiều tập đoàn bất động sản thường tập trung phát triển dự án tại các thị trường lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh hay Nha Trang, IDJ Việt Nam lựa chọn chiến lược đầu tư khác biệt khi tập trung tìm kiếm và phát triển quỹ đất tại các địa phương giàu tiềm năng như Phú Yên, Ninh Thuận, Huế, Bắc Giang, Bắc Ninh, Lạng Sơn.

Đây là những thị trường vẫn còn ở giai đoạn sơ khai đối với bất động sản nghỉ dưỡng nhưng sở hữu tiềm năng phát triển du lịch lớn trong tương lai. Các dự án do IDJ Việt Nam lựa chọn đều nằm tại những vị trí trung tâm đặc địa – quỹ đất vàng của từng địa phương, hội tụ nhiều lợi thế về hạ tầng giao thông, dịch vụ y tế, phát triển du lịch và điều kiện an ninh, tạo nền tảng thuận lợi cho việc phát triển các tổ hợp bất động sản có giá trị bền vững.

15/31

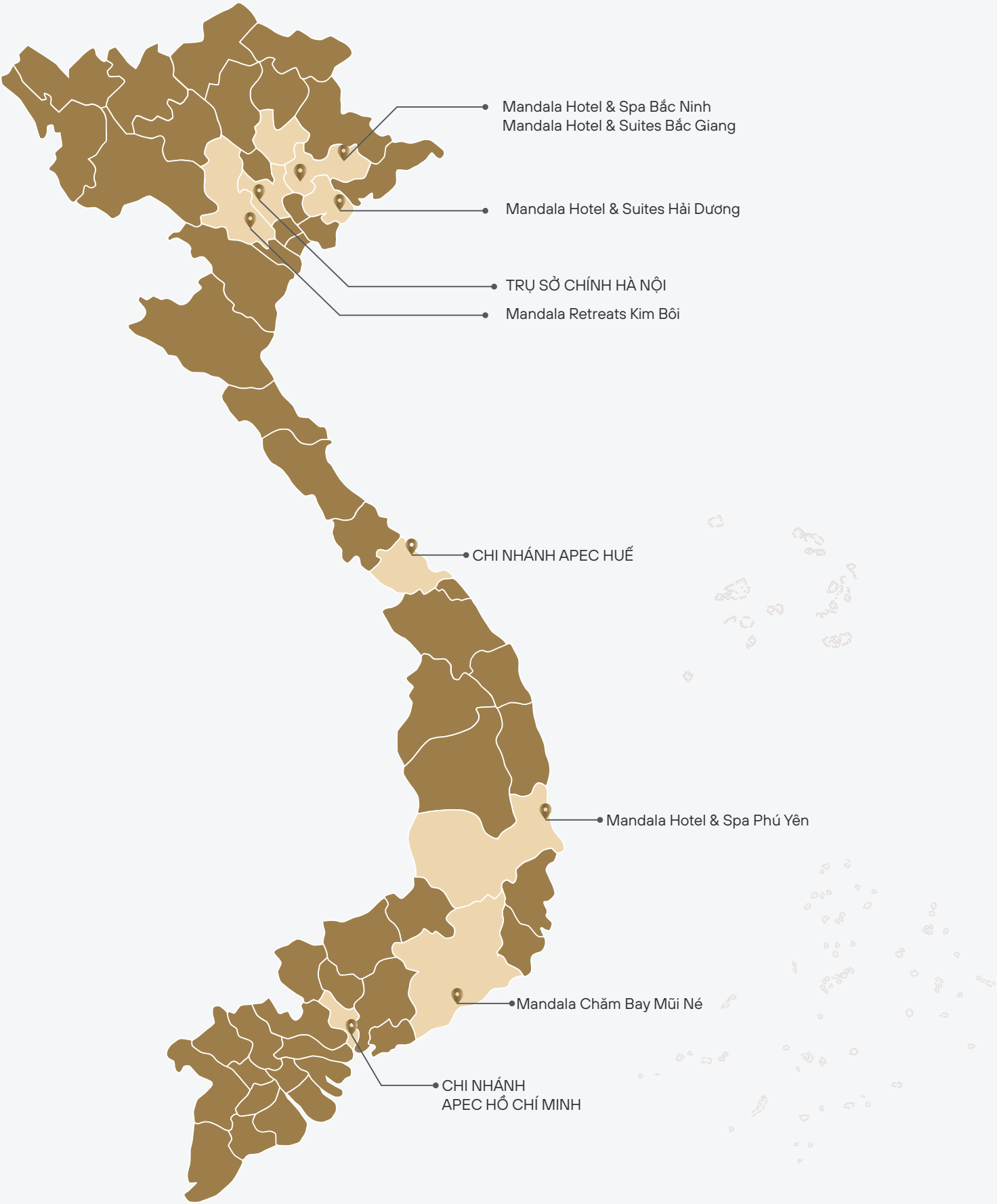
Tỉnh thành phố

30+

Dự án

10.000+

Quỹ đất



Phát triển dự án Bất động sản



Hiện nay, IDJ Việt Nam đang đảm nhận vai trò chủ đầu tư và phát triển nhiều dự án tại các tỉnh, thành trên cả nước, từng bước khẳng định dấu ấn thông qua việc triển khai thành công các dự án quy mô, phát triển những dòng sản phẩm mới cùng tư duy chiến lược khác biệt và định hướng đột phá.

Năm 2025, thị trường bất động sản ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực, đặc biệt trong phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng khi nhu cầu du lịch và trải nghiệm ngày càng gia tăng. Trong bối cảnh đó, các dự án do IDJ Việt Nam phát triển tiếp tục đạt được những kết quả kinh doanh khả quan, cho thấy năng lực triển khai dự án cũng như khả năng thích ứng linh hoạt của doanh nghiệp trước những biến động của thị trường.

Với sự phục hồi của thị trường cùng kỳ vọng về một giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ trong năm 2026, IDJ Việt Nam tiếp tục kiên định chiến lược phát triển trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản nghỉ dưỡng, đồng thời không ngừng củng cố uy tín thương hiệu, tăng cường niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư và các đối tác trong hành trình phát triển dài hạn. Với định hướng mở rộng danh mục đầu tư tại các dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại một số địa phương có lợi thế về cảnh quan và tiềm năng du lịch như Bình Thuận, Phú Yên và Hòa Bình. Việc phát triển các dự án này không chỉ đón đầu xu hướng dịch chuyển nhu cầu nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe, mà còn góp phần đa dạng hóa sản phẩm, gia tăng nguồn thu bền vững và nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong giai đoạn tới.

Tổng thầu xây dựng

IDJ Việt Nam tiếp tục khẳng định năng lực và uy tín trong lĩnh vực xây dựng khi được nhiều chủ đầu tư lớn tin tưởng lựa chọn làm tổng thầu cho các dự án bất động sản quy mô trên toàn quốc.

IDJ Việt Nam hiện đang là đơn vị được nhiều chủ đầu tư uy tín như Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương, Công ty Cổ phần Apec Land Huế, CTCP Tập đoàn Apec Group... tin tưởng lựa chọn làm tổng thầu xây dựng cho nhiều dự án quy mô.

Trong đó có thể kể đến các dự án tiêu biểu như Apec Royal Park Bắc Ninh (đã hoàn thành), Apec Royal Park Huế, Apec Aqua Park Bắc Giang... Việc tham gia triển khai các dự án này tiếp tục khẳng định năng lực thi công, uy tín và kinh nghiệm của IDJ Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án bất động sản.



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

IDJ Việt Nam tiếp tục khẳng định năng lực trong lĩnh vực vận hành văn phòng và trung tâm thương mại thông qua việc quản lý các dự án trọng điểm tại Hà Nội, Hải Dương và Phú Yên.

IDJ Việt Nam hiện đang thuê dài hạn trong thời hạn 50 năm một số diện tích tại tổ hợp Charmvit Tower cùng toàn bộ Trung tâm Thương mại Grand Plaza. Trong đó, Charmvit Tower là tòa nhà văn phòng hạng A với không gian làm việc hiện đại, tọa lạc tại vị trí đắc địa ngay ngã tư Trần Duy Hưng – Hoàng Minh Giám, một trong những khu vực trung tâm sôi động của Hà Nội. Bên cạnh đó, IDJ Việt Nam cũng đang trực tiếp quản lý và vận hành các trung tâm thương mại tại một số dự án khác như Apec Mandala Hải Dương và Apec Wyndham Phú Yên. Với kinh nghiệm trong lĩnh vực vận hành văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại, IDJ Việt Nam kỳ vọng các dự án do công ty quản lý sẽ trở thành điểm đến hấp dẫn cho doanh nghiệp, nhà đầu tư và các hộ kinh doanh, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế – thương mại tại các địa phương nơi doanh nghiệp hiện diện.



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



Đón đầu xu hướng wellness, IDJ Việt Nam đang phát triển các mô hình chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp giữa liệu pháp tự nhiên và công nghệ hiện đại.

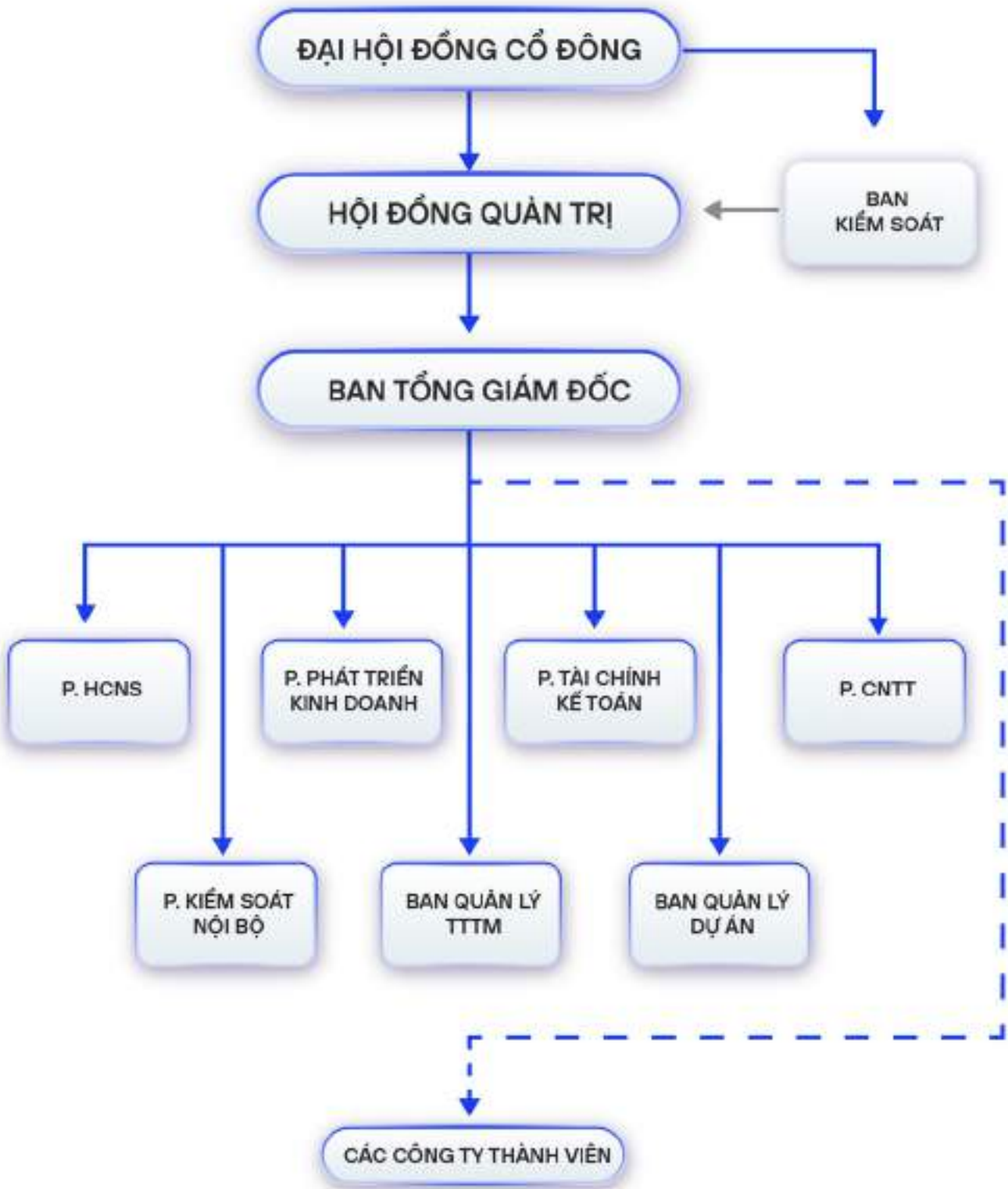
Trước xu hướng ngày càng gia tăng của nhu cầu chăm sóc sức khỏe và nghỉ dưỡng chất lượng cao, IDJ Việt Nam đang tích cực nghiên cứu và phát triển các mô hình dịch vụ mới theo định hướng kết hợp giữa liệu pháp chăm sóc sức khỏe tự nhiên và công nghệ hiện đại.

Hiện nay, công ty đang đẩy mạnh hoạt động khảo sát thị trường, đồng thời hợp tác với các chuyên gia trong và ngoài nước nhằm 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. Những mô hình này không chỉ đáp ứng nhu cầu nghỉ dưỡng và thư giãn, mà còn hướng tới nâng cao thể chất, tinh thần và chất lượng cuộc sống một cách bền vững cho khách hàng.

Mô hình quản trị

Mô hình quản trị của IDJ được xây dựng theo cấu trúc minh bạch, phân định rõ vai trò và trách nhiệm giữa các cấp quản lý. Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất, định hướng chiến lược phát triển của Công ty; Hội đồng Quản trị giữ vai trò giám sát và hoạch định, trong khi Ban Tổng Giám đốc trực tiếp điều hành hoạt động kinh doanh.

Hệ thống kiểm soát gồm Ban Kiểm soát và bộ phận Kiểm soát nội bộ được thiết lập độc lập, đảm bảo tính tuân thủ, quản trị rủi ro và hiệu quả trong toàn bộ hoạt động của API.



Danh sách các công ty thành viên

Tên công ty liên kết	Số GCN ĐKKD	Nơi thành lập hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần In Thái Nguyên	4600308555	Số 8, tổ 23, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên	Công ty thực hiện dịch vụ in ấn	99,90%	69,98%	69,98%
Công ty Cổ phần Đầu tư Apec Hòa Bình	5400345569	Xóm Nước Vải, xã Lương Sơn, tỉnh Phú Thọ	Dịch vụ lưu trú (Khách sạn, Biệt thự và văn hộ kinh doanh du lịch lưu trú ngắn hạn), dịch vụ ăn uống, trồng cây, chăn nuôi, ...	69,98%	99,90%	99,90%

Danh sách các công ty liên kết

Tên công ty liên kết	Số GCN ĐKKD	Nơi thành lập hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng ASC	106985639	Tầng 5, tòa nhà Chamvit, số 117 Trần Duy Hưng, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội	Dịch vụ tiệc cưới, nhà hàng	100,00%	37,00%	37,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế Dubai	4500626924	Đường Yên Ninh, phường Đông Hải, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản	22,57%	40,00%	40,00%
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Kỹ thuật Điểm Thuy	4601651740	Ngã ba Bắc Nam, tổ 11, phường Gia Sàng, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	49,99%	49,99%	49,99%
Công ty Cổ phần Đức Phú Gia Bình Thuận	3401153418	439 Trần Quý Cáp, xã Tuyên Quang, tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	38,00%	38,00%	38,00%



Thành viên Hội đồng quản trị

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



Ông Nguyễn Đức Quân

Chủ tịch HĐQT

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

2007 - 2008:
Nhân viên CTCP Ngoại hối Kim Thiên

2008 - 2009:
Nhân viên CTCP Vàng Hà Nội

2009 - 2012:
Nhân viên phòng Dịch vụ Chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

2012 - 2014:
Phó phòng Dịch vụ Chứng khoán CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

2014 - 2019:
Trưởng phòng Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

28/04/2021 - 28/05/2024:
Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ).
Từ 09/08/2023: Tổng giám đốc CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS).

29/09/2023 - 07/06/2024:
Thành viên ban kiểm soát CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS).

Từ 13/05/2024:
Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: API).

Từ 28/05/2024:
Chủ tịch HĐQT, Người phụ trách quản trị, Đại diện công bố thông tin CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ).

Từ 07/06/2024:
Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS).



Ông Nguyễn Mạnh Cường

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân Quản trị Kinh doanh Quốc tế
- **CP nắm giữ:** 0 CP

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

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

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

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

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

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



Bà Nguyễn Thị Ngọc Hà

Thành viên HĐQT

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

2011 - 2013:
Trợ lý Kiểm toán Công ty TNHH Deloitte Việt Nam; Kiểm toán viên Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

2013 - 2018:
Kiểm soát Nội bộ CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

2018 - T6/2021:
Kiểm soát Nội bộ CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương; Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Từ 25/06/2021:
Trưởng ban kiểm soát CTCP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: API).

Từ 09/08/2023:
Đại diện công bố thông tin CTCP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương (Mã CK: APS).

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



Ông Ngô Thành Trung

Thành viên HĐQT

- **Trình độ:** Cử nhân Khoa học Quản lý
- **CP nắm giữ:** 0 CP

2012 - 2014:
Kỹ sư Xây dựng CTCP Đầu tư Hạ tầng Giao thông Đèo Cả

2014 - 2016:
Kỹ sư Xây dựng CTCP Hạ tầng Thiên Ân

2016 - 2020:
Kỹ sư Xây dựng CTCP Đầu tư Xây dựng Thương mại Sông Hồng Phương Nam

Từ 2020:
Phó Phòng Phát triển Dự án CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam

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

Giới thiệu Ban Giám Đốc

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

Giới thiệu Kế toán trưởng

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

Giới thiệu Ban Kiểm soát

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



Ông Nguyễn Mạnh Cường

Tổng Giám đốc

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

2018 - 2019:

Kỹ sư Thiết kế Công ty TNHH Utracon Việt Nam

Từ 2022:

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

Từ T10/2023:

Tổng Giám đốc CTCP Thương mại và Du lịch Kim Bôi

Từ T3/2024:

Tổng giám đốc CTCP Nước khoáng Cúc Phương

Từ 28/05/2024:

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

Từ 14/11/2024:

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

Ông Nguyễn Hữu Đạt

Kế toán trưởng

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

01/2014 - 04/2018

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

11/2018 - 12/2021

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

01/2022 - 04/2023

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

05/2023 - 08/2024:

Quyền Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ).

Từ 20/08/2024:

Kế toán trưởng CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam (Mã CK: IDJ).

Bà Đậu Thị Thảo

Thành viên Ban kiểm soát

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

T5/2015 - T10/2015:

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

T11/2015 - T11/2019:

Nhân viên Công ty TNHH kiểm toán và Định Giá Việt Nam

Từ T11/2019:

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

Từ 28/04/2021:

Thành viên ban kiểm soát CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam
(Mã CK: IDJ).

Từ T9/2024:

Phòng KSNB CTCP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương (Mã CK: APS).

Bà Vũ Thị Dinh

Thành viên Ban kiểm soát

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

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

Bà Ngô Thị Thanh Sắc

Thành viên Ban Kiểm soát

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

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

Chiến lược phát triển

Dự báo nền kinh tế và thị trường

Nền kinh tế Việt Nam giai đoạn 2026 – 2030

Giai đoạn 2026 được xem là năm bản lề của thị trường bất động sản khi các bộ luật quan trọng như Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản bắt đầu đi vào thực tiễn, từng bước tạo dựng khung pháp lý minh bạch và ổn định hơn cho thị trường. Trong bối cảnh đó, năm 2026 được dự báo sẽ là giai đoạn “sàng lọc” và “cắt cánh”, khi thị trường tiến hành thanh lọc những nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính quá lớn cũng như các chủ đầu tư có năng lực triển khai hạn chế.

Song song với quá trình sàng lọc, bất động sản nghỉ dưỡng được kỳ vọng sẽ bước vào chu kỳ phục hồi sau giai đoạn trầm lắng, nhờ sự hồi phục tích cực của ngành du lịch cùng sự cải thiện niềm tin của thị trường. Sự phục hồi này được thúc đẩy bởi nhiều yếu tố quan trọng:

- Các hoạt động mua bán và sáp nhập (M&A) dự kiến sẽ trở nên sôi động hơn khi các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính tham gia thu tóm các dự án đang tạm dừng để tái khởi động và phát triển trở lại.

- Dòng vốn đầu tư dần quay trở lại phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng khi các vướng mắc pháp lý từng bước được tháo gỡ.

- Nhu cầu du lịch tiếp tục gia tăng mạnh mẽ ở cả thị trường nội địa và quốc tế.

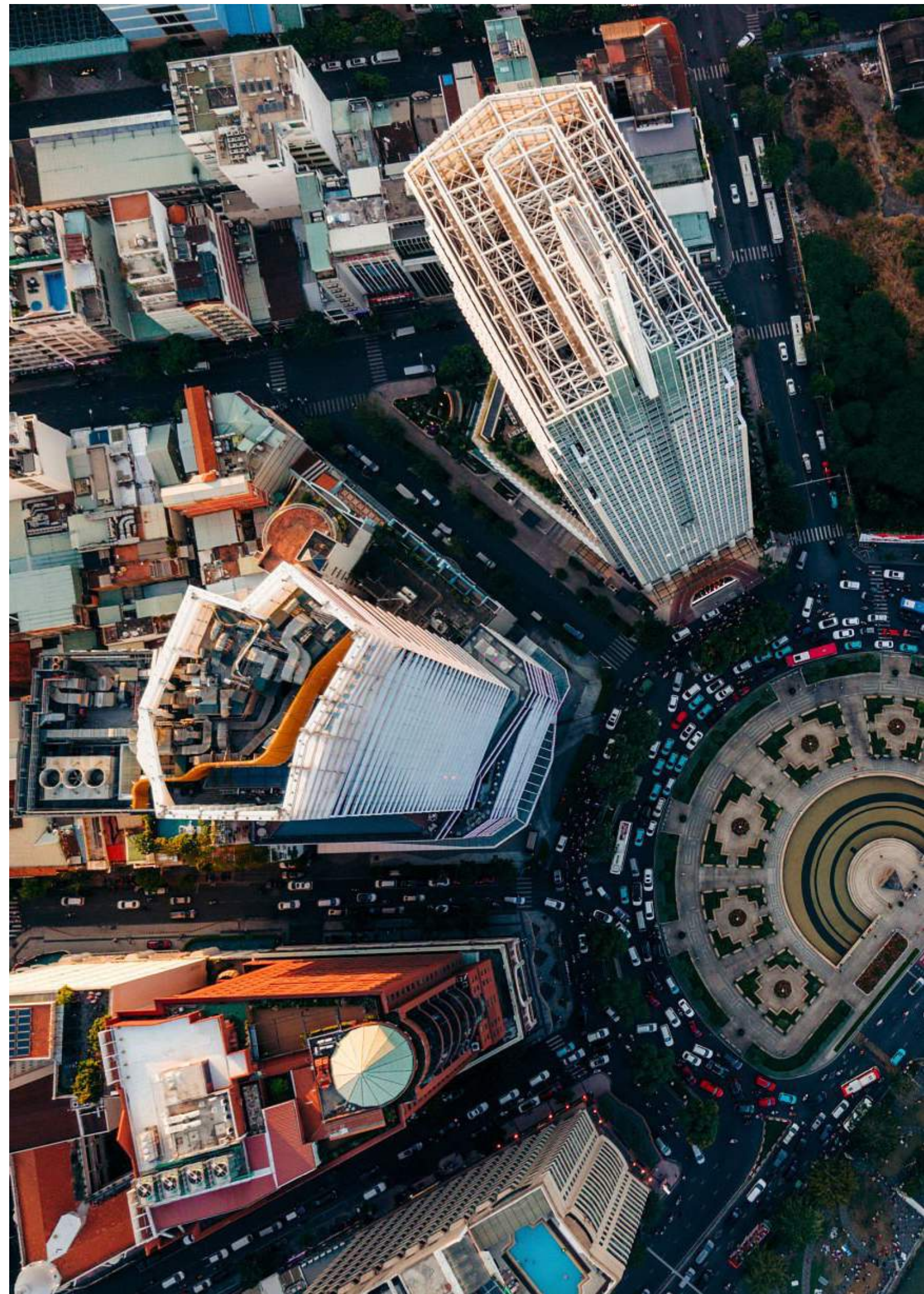
Giai đoạn 2026-2027 vì vậy không chỉ là sự phục hồi đơn thuần của thị trường, mà còn là thời điểm tái định vị chất lượng dự án và nâng cao chuẩn mực phát triển của toàn ngành. Hướng tới năm 2030, ngành du lịch Việt Nam đặt mục tiêu đóng góp khoảng 14% GDP và đón gần 200 triệu lượt khách, qua đó tạo ra lực đẩy quan trọng cho sự phát triển của bất động sản nghỉ dưỡng. Trong bối cảnh đó, một số xu hướng chủ đạo được dự báo sẽ hình thành rõ nét:

- Bất động sản hàng hiệu, với sự tham gia ngày càng mạnh mẽ của các thương hiệu quốc tế, mang đến các sản phẩm cao cấp có giá trị bền vững.

- Mô hình Wellness & Eco-tourism, khi xu hướng du lịch chăm sóc sức khỏe và phát triển bền vững ngày càng được ưa chuộng; các dự án không chỉ cung cấp dịch vụ lưu trú mà còn tích hợp chăm sóc sức khỏe và bảo vệ môi trường.

- Xu hướng nâng cấp khách sạn theo các tiêu chuẩn xanh, kết hợp ứng dụng công nghệ số trong quản lý và vận hành.

Việc chủ động dự báo các xu hướng của giai đoạn 2026-2030 giúp IDJ Việt Nam xây dựng lộ trình tăng trưởng dài hạn phù hợp với chu kỳ phát triển của thị trường. Trên nền tảng đó, doanh nghiệp có thể nắm bắt hiệu quả các cơ hội từ chu kỳ phục hồi mới, đồng thời đảm bảo triển khai thành công các mục tiêu chiến lược đã đề ra.



Mục tiêu giai đoạn 2026 – 2030

Giai đoạn 2026-2030 được dự báo sẽ mở ra một chu kỳ tăng trưởng mới của thị trường bất động sản Việt Nam, với nhiều động lực mang tính nền tảng và dài hạn.

Đa dạng hóa danh mục bất động sản

Phát triển đồng thời các dòng sản phẩm như nhà ở, chung cư trung – cao cấp, căn hộ nghỉ dưỡng và khu công nghiệp, nhằm cân bằng danh mục đầu tư và tối ưu hiệu quả dòng tiền.

Mở rộng chuỗi Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng

Đẩy mạnh phát triển và vận hành hệ thống lưu trú cao cấp, nâng cao hiệu quả khai thác và gia tăng giá trị tài sản trong dài hạn.

Khẳng định vị thế nhà phát triển bất động sản

Duy trì nền tảng quản trị minh bạch, tài chính an toàn và định hướng phát triển theo các tiêu chuẩn bền vững.

Tầm nhìn đến năm 2030, IDJ Việt Nam hướng tới trở thành nhà phát triển bất động sản đa ngành, xây dựng hệ sinh thái khép kín từ đầu tư – xây dựng – vận hành – dịch vụ, qua đó tạo dựng giá trị bền vững và tăng trưởng dài hạn cho doanh nghiệp, khách hàng và các bên liên quan.

Nâng cao năng lực Tổng thầu xây dựng

Tăng cường năng lực thi công chủ động, kiểm soát chặt chẽ chất lượng – tiến độ – chi phí, từng bước xây dựng thương hiệu tổng thầu chuyên nghiệp và uy tín trên thị trường.

Phát triển hệ sinh thái Chăm sóc sức khỏe:

Tích hợp các dịch vụ y tế và wellness vào các khu đô thị và khu nghỉ dưỡng, góp phần nâng cao giá trị sản phẩm và trải nghiệm cho khách hàng.

Xây dựng tổ chức vững mạnh

Hoàn thiện hệ thống quản trị hiện đại, thúc đẩy chuyển đổi số, đồng thời phát triển đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp và văn hóa doanh nghiệp đặc trưng.



Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Mở rộng từ kinh doanh bất động sản sang phát triển hệ sinh thái phong cách sống toàn diện

IDJ Việt Nam đang từng bước định hình chiến lược phát triển trung và dài hạn mang tính chuyển đổi, hướng từ mô hình doanh nghiệp kinh doanh bất động sản truyền thống sang doanh nghiệp kiến tạo và kinh doanh phong cách sống. Thay vì chỉ tập trung vào giá trị giao dịch, IDJ hướng tới xây dựng những không gian sống giàu giá trị trải nghiệm, nơi yếu tố tiện ích, văn hóa sống và cảm xúc được hài hòa, mang lại những giá trị bền vững cho khách hàng.

Trên cơ sở đó, các mô hình kinh doanh mới của Công ty được phát triển theo định hướng bền vững và dài hạn, đặt trọng tâm vào việc đồng hành cùng khách hàng trong suốt vòng đời sản phẩm thay vì chỉ tập trung vào lợi nhuận

ngắn hạn. IDJ chú trọng nâng cao hiệu quả vận hành, khai thác và quản lý tài sản, qua đó tối ưu giá trị sử dụng, nâng cao chất lượng cuộc sống cho cư dân và từng bước khẳng định thương hiệu IDJ như biểu tượng của phong cách sống hiện đại, văn minh và nhân văn.

IDJ Việt Nam tin rằng sự phát triển bền vững không chỉ được tạo nên từ những sản phẩm chất lượng, mà còn từ khả năng lan tỏa các giá trị sống tích cực đến đội ngũ nhân sự, khách hàng và cộng đồng. Đây chính là định hướng xuyên suốt trong hành trình tái định vị của doanh nghiệp, giúp IDJ vững vàng nắm bắt cơ hội trong chu kỳ phục hồi của thị trường và từng bước khẳng định tầm vóc trong giai đoạn phát triển mới.

Các dự án chiến lược

Để thực hiện các chiến lược dài hạn, IDJ tập trung thực hiện tốt các mục tiêu ngắn hạn với các dự án:

- Phát triển Khu Công nghiệp Điểm Thuy
- Phát triển chuỗi khách sạn: Kim Bôi, Hải Dương, Mũi Né
- Phát triển chuỗi hệ thống chăm sóc sức khỏe
- Tổng thầu các dự án Bắc Giang, Lạng Sơn

Báo cáo rủi ro

Tổng quan về hệ thống quản trị rủi ro

Năm 2025, Công ty chủ động thích ứng trước biến động pháp lý và AI, duy trì tăng trưởng ổn định và nâng cao vị thế IDJ. Hệ thống quản trị rủi ro được củng cố, triển khai đồng bộ nhằm đảm bảo phát triển bền vững.

Hoạt động của IDJ Việt Nam và các đơn vị thành viên hiện chủ yếu tập trung trong phạm vi thị trường Việt Nam. Do đó, kết quả hoạt động sản xuất – kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các yếu tố của môi trường kinh tế vĩ mô, bao gồm tình hình kinh tế, chính trị, hệ thống pháp lý cũng như các chính sách điều hành của Nhà nước. Những biến động từ các yếu tố này có thể phát sinh những rủi ro tiềm ẩn, tác động nhất định đến hoạt động và định hướng phát triển của doanh nghiệp.

Là doanh nghiệp hoạt động trọng tâm trong lĩnh vực bất động sản, IDJ Việt Nam không chỉ đối mặt với các rủi ro chung của nền kinh tế như biến động thị trường, lạm phát hay lãi suất,

mà còn chịu ảnh hưởng từ các rủi ro đặc thù của ngành. Trong đó bao gồm: Rủi ro pháp lý và chính sách; Rủi ro trong công tác quản lý và vận hành; Rủi ro tài chính; Rủi ro môi trường – xã hội; Rủi ro công nghệ và an ninh thông tin.

Nhận thức rõ vai trò quan trọng của công tác quản trị rủi ro trong quá trình phát triển bền vững, IDJ Việt Nam thường xuyên thực hiện rà soát, đánh giá các yếu tố rủi ro, đồng thời xây dựng và triển khai các biện pháp phòng ngừa phù hợp nhằm hạn chế tối đa các tác động tiêu cực. Qua đó, Công ty hướng tới đảm bảo hoạt động kinh doanh được duy trì ổn định, an toàn và bền vững trong dài hạn.



Nhóm rủi ro chính trong năm 2025

Rủi ro thị trường

1 Rủi ro biến động nhu cầu và thanh khoản thị trường

Rủi ro về biến động nhu cầu và thanh khoản thị trường vẫn là một trong những thách thức đáng lưu ý đối với ngành bất động sản. Sau giai đoạn trầm lắng trong các năm 2023-2024, sức cầu của thị trường trong năm 2025 đã có dấu hiệu phục hồi, tuy nhiên mức độ phục hồi chưa đồng đều giữa các khu vực và phân khúc. Trong trường hợp thanh khoản thị trường suy giảm, tiến độ tiêu thụ sản phẩm tại các dự án có thể bị chậm lại, kéo theo áp lực gia tăng chi phí tài chính và ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp.

Để chủ động kiểm soát và hạn chế tác động từ rủi ro này, IDJ Việt Nam tập trung đẩy mạnh công tác nghiên cứu và phân tích thị trường, đồng thời cơ cấu lại danh mục sản phẩm theo hướng phù hợp hơn với nhu cầu thực và khả năng chi trả của khách hàng. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục mở rộng và đa dạng hóa mô hình phát triển tại các thị trường cấp hai, nơi IDJ đang sở hữu nhiều lợi thế cạnh tranh và dư địa tăng trưởng trong dài hạn.

2 Chi phí đầu vào, giá đất - nhân công

Rủi ro tăng chi phí đầu vào và giá đất, nhân công cũng là yếu tố đáng chú ý trong bối cảnh thị trường phục hồi. Sự tăng giá vật liệu xây dựng, chi phí vận hành và giá đất tại nhiều địa phương có thể ảnh hưởng đến biên lợi nhuận và dòng tiền dự án. Để giảm thiểu, IDJ chủ

động thương thảo hợp đồng với nhà thầu, kiểm soát chặt tiến độ và chi phí từng giai đoạn, đồng thời xây dựng cơ chế mua hàng tập trung và đàm phán giá cố định nhằm hạn chế tác động của biến động chi phí.

3 Rủi ro biến động lãi suất và chính sách tín dụng

Rủi ro biến động lãi suất và chính sách tín dụng vẫn có thể ảnh hưởng trực tiếp đến cả Công ty và khách hàng. Việc siết tín dụng hoặc lãi suất tăng sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn và sức mua của thị trường, trong khi lãi suất giảm có thể kích thích đầu tư nhưng gây áp lực lên cơ cấu tài chính nếu không được cân đối hợp lý. IDJ theo dõi sát các biến động chính

sách, điều chỉnh kế hoạch đầu tư linh hoạt và chủ động làm việc với các ngân hàng đối tác để triển khai các gói hỗ trợ tài chính cho khách hàng mua dự án. Bên cạnh đó, Công ty duy trì tỷ lệ nợ an toàn, đảm bảo thanh khoản và nguồn vốn dự phòng cho các kịch bản thị trường khác nhau.

Rủi ro pháp lý và chính sách

1 Rủi ro thay đổi và chậm hướng dẫn của chính sách pháp luật

Rủi ro đến từ sự thay đổi và chậm hướng dẫn của chính sách pháp luật. Việc nhiều văn bản hướng dẫn chi tiết chưa được ban hành kịp thời, hoặc cách hiểu và áp dụng khác nhau giữa các địa phương có thể khiến tiến độ phê duyệt, cấp phép đầu tư, cấp sổ hồng, hay chuyển nhượng dự án bị kéo dài. Trong năm 2025, dù khung pháp lý cho thị trường bất động sản có nhiều cải thiện với việc Luật Đất đai (sửa đổi), Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu

lực, quá trình hướng dẫn thi hành và áp dụng trên thực tế vẫn đang được hoàn thiện, tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro cho doanh nghiệp. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến kế hoạch triển khai và dòng tiền của Công ty. Để ứng phó, IDJ chủ động cập nhật, rà soát và điều chỉnh kế hoạch đầu tư phù hợp với từng giai đoạn, đồng thời duy trì quan hệ phối hợp chặt chẽ với các cơ quan chức năng nhằm nắm bắt kịp thời thay đổi chính sách và rút ngắn thời gian xử lý thủ tục hành chính.

2 Rủi ro liên quan đến quy hoạch và phê duyệt dự án

Rủi ro liên quan đến quy hoạch và phê duyệt dự án cũng là thách thức đáng kể. Nhiều địa phương đang rà soát, điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị, dẫn tới một số dự án có thể phải tạm dừng hoặc điều chỉnh thiết kế. Nếu không được dự báo trước, rủi ro này có thể làm tăng chi phí đầu tư, ảnh hưởng

đến tiến độ triển khai và khả năng sinh lời. IDJ đã thành lập bộ phận pháp chế chuyên trách để theo dõi chặt chẽ các quy định địa phương, thẩm định kỹ hồ sơ pháp lý trước khi quyết định đầu tư, đồng thời lựa chọn các đơn vị tư vấn pháp lý uy tín nhằm bảo đảm tính pháp lý đầy đủ cho từng dự án.

3 Rủi ro chính sách tín dụng và thuế

Rủi ro từ chính sách tín dụng và thuế trong lĩnh vực bất động sản cũng có thể tác động gián tiếp đến hoạt động của Công ty. Các quy định về hạn mức cho vay, điều kiện phát hành trái phiếu hoặc thay đổi trong chính sách thuế có thể ảnh hưởng đến chi phí vốn, khả năng huy động tài chính và sức mua của

khách hàng. IDJ chủ động xây dựng các kịch bản tài chính linh hoạt, đa dạng hóa kênh huy động vốn thông qua hợp tác chiến lược với tổ chức tài chính, quỹ đầu tư trong và ngoài nước, đồng thời duy trì tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu ở mức an toàn.

Nhóm rủi ro chính trong năm 2025

Rủi ro pháp lý và chính sách

4 Rủi ro quản trị tuân thủ nội bộ

Rủi ro liên quan đến công tác quản trị tuân thủ nội bộ. Trong bối cảnh pháp lý ngày càng phức tạp, việc đảm bảo toàn bộ hoạt động của công ty và các đơn vị thành viên tuân thủ đúng quy định là yếu tố then chốt để giảm thiểu rủi ro pháp lý. IDJ đã xây dựng

hệ thống kiểm soát nội bộ nhiều tầng, thực hiện đào tạo định kỳ cho cán bộ nhân viên về pháp luật, đặc biệt trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, đất đai và chứng khoán, nhằm nâng cao nhận thức tuân thủ và phòng ngừa vi phạm.

5 Rủi ro quản lý vận hành

Hoạt động của IDJ Việt Nam được triển khai trên phạm vi nhiều địa phương, đồng thời trải rộng ở nhiều lĩnh vực như đầu tư – phát triển bất động sản, vận hành khách sạn, khu nghỉ dưỡng và hệ thống dịch vụ liên quan. Quy mô và tính đa dạng trong hoạt động kinh doanh đặt ra yêu cầu cao đối với công tác quản trị tổng thể, điều phối nguồn lực, giám sát vận hành cũng như đảm bảo sự đồng nhất về tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ trên toàn hệ thống.

Trong năm 2025, khi Công ty đẩy mạnh mở rộng hệ sinh thái và triển khai đồng thời nhiều dự án quy mô lớn tại các địa phương như Bắc Giang, Phú Yên, Lào Cai và Hòa Bình, rủi ro trong công tác quản lý và vận hành ngày càng hiện hữu rõ nét. Các thách thức chủ yếu bao gồm rủi ro về quản trị nội bộ, quản lý nhân sự, vận hành hệ thống đa điểm và duy trì tiêu chuẩn chất lượng dịch vụ nhất quán trên toàn hệ thống.

Bên cạnh đó, năm 2025 cũng đánh dấu giai đoạn IDJ bắt đầu triển khai nền tảng quản lý và vận hành tập trung (Digital Operation Platform). Quá trình chuyển đổi số có thể phát sinh rủi ro về mức độ đồng bộ giữa các đơn vị thành viên, tiềm ẩn nguy cơ gián đoạn luồng thông tin và ảnh hưởng tạm thời đến hiệu quả vận hành.

Để chủ động kiểm soát và hạn chế các rủi ro trong quản lý – vận hành, IDJ Việt Nam đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp:

– Tăng cường quản trị theo mô hình tập trung – phân quyền minh bạch: Ban Điều hành trung ương đảm nhiệm vai trò giám sát chiến lược và kiểm soát tổng thể; các

công ty thành viên và Ban Quản lý dự án được trao quyền chủ động trong triển khai thực thi, qua đó nâng cao tốc độ ra quyết định nhưng vẫn đảm bảo tính kiểm soát hệ thống.

– Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản trị vận hành: Công ty triển khai hệ thống ERP và nền tảng quản trị dự án tích hợp, cho phép theo dõi tiến độ, ngân sách và chất lượng hoạt động theo thời gian thực.

– Chuẩn hóa quy trình vận hành và kiểm soát chất lượng: Các mảng dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng và bất động sản được đánh giá định kỳ theo bộ tiêu chuẩn nội bộ (IDJ Service Standard – ISS), tiệm cận tiêu chuẩn quốc tế 4–5 sao, nhằm đảm bảo tính nhất quán và chất lượng dịch vụ vượt trội.

– Tăng cường đào tạo và phát triển đội ngũ quản lý: IDJ duy trì chương trình “Leadership Development Program” dành cho đội ngũ quản lý cấp trung và cấp cao, kết hợp luân chuyển cán bộ giữa các dự án nhằm nâng cao năng lực điều hành và tăng cường sự gắn kết văn hóa doanh nghiệp.

– Siết chặt giám sát nội bộ và kiểm toán hoạt động: Bộ phận Kiểm soát nội bộ phối hợp cùng Ban Quản lý rủi ro thực hiện kiểm tra định kỳ, đánh giá mức độ tuân thủ và thiết lập cơ chế cảnh báo sớm đối với các vấn đề phát sinh.



Rủi ro môi trường xã hội

Là doanh nghiệp đầu tư và phát triển nhiều dự án bất động sản, khu đô thị, khu du lịch sinh thái và khách sạn tại các địa phương như Bắc Giang, Phú Yên, Lào Cai, Hòa Bình..., hoạt động của IDJ Việt Nam chịu tác động trực tiếp từ các yếu tố môi trường và xã hội tại địa bàn triển khai dự án.

Các rủi ro trọng yếu bao gồm:

– Rủi ro môi trường tự nhiên: Biến đổi khí hậu, thiên tai, sạt lở, mưa lớn có thể ảnh hưởng đến tiến độ thi công, chất lượng công trình và gia tăng chi phí bảo trì;

– Rủi ro tuân thủ quy định môi trường: Yêu cầu pháp lý liên quan đến Đánh giá tác động môi trường (ĐTM), tiêu chuẩn phát thải và sử dụng năng lượng xanh ngày càng chặt chẽ, đòi hỏi doanh nghiệp phải liên tục cập nhật và đáp ứng đầy đủ;

– Rủi ro xã hội và cộng đồng: Các vấn đề về đền bù, giải phóng mặt bằng, tác động đến cư dân khu vực lân cận và đảm bảo an sinh cho người lao động tại dự án;

– Rủi ro uy tín: Hoạt động đầu tư thiếu gắn kết với các tiêu chí phát triển bền vững có thể ảnh hưởng tiêu cực đến hình ảnh và thương hiệu của Công ty.

Nhận thức rõ vai trò của phát triển bền vững trong chiến lược dài hạn, IDJ Việt Nam đã chủ động triển khai đồng bộ các chính sách quản trị rủi ro môi trường – xã hội:

– Tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật về môi trường: 100% dự án đầu tư được lập và phê duyệt Báo cáo Đánh giá tác động môi trường (ĐTM) theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường 2020;

– Ứng dụng công nghệ và giải pháp xây dựng xanh: Ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện môi trường, tiết kiệm năng lượng; tích hợp hệ thống xử lý nước thải, rác thải và các giải pháp năng lượng tái tạo nhằm giảm phát thải carbon;

– Tăng cường quan hệ cộng đồng và thực thi trách nhiệm xã hội: Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong công tác đền bù, tái định cư, hỗ trợ người dân chịu ảnh hưởng bởi dự án, đảm bảo nguyên tắc công bằng, minh bạch và phát triển hài hòa với cộng đồng;

– Đẩy mạnh đào tạo và giám sát nội bộ: Ban Quản lý rủi ro phối hợp cùng bộ phận kỹ thuật môi trường thực hiện kiểm tra định kỳ tại các công trình, đảm bảo tuân thủ quy định và kịp thời xử lý các sự cố môi trường phát sinh.

Nhóm rủi ro chính trong năm 2025

Rủi ro cạnh tranh

Mức độ cạnh tranh trong ngành ngày càng gia tăng khi nhiều tập đoàn lớn và các nhà phát triển khu vực — đặc biệt là những doanh nghiệp sở hữu tiềm lực tài chính mạnh, thương hiệu quốc tế và mô hình vận hành hiện đại — đồng loạt tham gia phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng và đô thị tại các thị trường hạng 2, hạng 3, vốn là địa bàn chiến lược của IDJ Việt Nam.

Bên cạnh đó, sự xuất hiện của các mô hình phát triển mới như bất động sản xanh, bất động sản thông minh, tổ hợp du lịch – trải nghiệm cùng với yêu cầu ngày càng cao của khách hàng về chất lượng dịch vụ, hệ tiện ích và giá trị bền vững cũng tạo ra áp lực cạnh tranh đáng kể đối với doanh nghiệp.

Những rủi ro này tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty:

- Áp lực cạnh tranh thương hiệu và dịch vụ: Lợi thế thị trường có thể suy giảm khi đối thủ liên tục ra mắt sản phẩm mới với thiết kế hiện đại, ứng dụng công nghệ cao và chính sách bán hàng linh hoạt hơn;

- Áp lực duy trì hiệu suất khai thác vận hành: Công suất khai thác khách sạn chịu ảnh hưởng khi tăng trưởng du lịch nội địa chưa đồng đều giữa các vùng, trong khi thị trường khách quốc tế phục hồi chậm hơn kỳ vọng.

Để chủ động ứng phó và quản trị rủi ro thị trường – cạnh tranh, IDJ Việt Nam đã và đang triển khai đồng bộ nhiều giải pháp linh hoạt:

- Tập trung phát triển tại các thị trường cấp 2 và cấp 3 giàu tiềm năng: Tiếp tục chiến lược dẫn đầu tại các địa phương như Bắc Giang, Lạng Sơn, Hòa Bình, Phú Yên..., nơi quỹ đất dồi dào, chi phí đầu tư hợp lý, nhu cầu thực cao và mức độ cạnh tranh chưa quá gay gắt;

- Nâng cao năng lực dự báo thị trường và phân tích tài chính: Ứng dụng hệ thống dữ liệu và công cụ phân tích chuyên sâu nhằm đánh giá xu hướng cung – cầu, biến động giá và hành vi khách hàng, qua đó điều chỉnh kế hoạch đầu tư và chiến lược giá bán phù hợp theo từng giai đoạn;

- Tăng cường hợp tác chiến lược: Mở rộng quan hệ với các đối tác tài chính, đơn vị vận hành khách sạn quốc tế và nhà đầu tư đồng hành nhằm nâng cao năng lực quản trị, mở rộng tệp khách hàng và củng cố uy tín thương hiệu;

Đổi mới sản phẩm và nâng tầm trải nghiệm khách hàng: Mỗi dự án được định vị không chỉ là không gian lưu trú hay đầu tư, mà còn là môi trường sống và nghỉ dưỡng mang đậm giá trị văn hóa, phong cách sống hiện đại, gắn với các tiêu chí xanh – thông minh – bền vững, qua đó tạo khác biệt và duy trì lợi thế cạnh tranh dài hạn.



Tình hình hoạt động trong năm 2025

- 02 Tổng quan nền kinh tế thị trường
- 04 Các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh
- 06 Tình hình đầu tư, thực hiện dự án
- 08 Tình hình tài chính
- 10 Chính sách người lao động
- 12 Báo cáo của ban kiểm soát
- 14 Báo cáo của Ban Giám Đốc
- 16 Kế hoạch phát triển trong tương lai

Tình hình kinh tế – thị trường năm 2025

Tổng quan nền kinh tế Việt Nam 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, để 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.



Tình hình tài chính năm 2025

BẢNG CƠ CẤU DOANH THU THUẦN HỢP NHẤT 2024 - 2025

TT	Chi tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Doanh thu kinh doanh bất động sản	590.579.241.974	82,31%	945.246.911.532	89,29%
1,1	Dự án Apec Diamondpark Lạng Sơn	10.102.619.044	1,41%	14.350.072.918	1,36%
1,2	Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	580.476.622.330	80,90%	932.063.565.887	88,04%
1,3	Dự án Apec Wyndham Hải Tân	-	-	-1.166.727.273	-0,11%
2	Doanh thu cung cấp và lắp đặt gói nội thất	91.095.934.544	12,70%	73.058.349.173	6,90%
3	Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.281.897.946	0,46%	3.063.422.857	0,29%
4	Doanh thu khác	271.213.200	0,04%	4.964.265.311	0,47%
Tổng Doanh thu thuần		717.532.138.019	100,00%	1.058.639.824.373	100,00%

BẢNG CƠ CẤU LỢI NHUẬN HỢP NHẤT NĂM 2024 - 2025

TT	Chi tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
		Giá trị	Tỷ lệ/DTT	Giá trị	Tỷ lệ/DTT
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	251.206.364.818	35,01%	277.939.359.225	26,25%
1,1	Lợi nhuận gộp hoạt động cho thuê Bất động sản	(59.312.118.505)	-8,27%	(52.364.621.707)	-4,95%
1,2	Lợi nhuận gộp kinh doanh bất động sản	258.450.220.594	36,02%	285.191.310.294	26,94%
1,3	Lợi nhuận gộp cung cấp và lắp đặt nội thất	52.071.092.478	7,26%	45.269.699.199	4,28%
1,4	Lợi nhuận gộp hợp đồng xây dựng	316.635.937	0,04%	89.217.644	0,01%
1,5	Lợi nhuận gộp hoạt động khác	(319.465.686)	-0,04%	(246.246.205)	-0,02%
2	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	88.138.944.958	12,28%	(138.459.512.125)	-13,08%
3	Lợi nhuận khác	32.739.753.081	4,56%	(20.018.183.413)	-1,89%
4	Lợi nhuận kế toán trước thuế	120.878.698.039	16,85%	(158.477.695.538)	-14,97%
5	Lợi nhuận sau thuế	95.594.301.336	13,32%	(159.654.203.087)	-15,08%
Doanh thu thuần (DTT)		717.532.138.019	100,00%	1.058.639.824.373	100,00%

Tình hình tài chính năm 2025

Năm 2025, IDJ Việt Nam ghi nhận doanh thu thuần hơn 1.058 tỷ đồng – mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025, tăng trưởng 47,54% so với năm trước, với động lực chủ đạo đến từ lĩnh vực bất động sản. Kết quả này cho thấy những tín hiệu phục hồi tích cực trong hoạt động kinh doanh, đồng thời phản ánh hiệu quả triển khai các dự án trọng điểm và chiến lược đầu tư dài hạn của doanh nghiệp.

Năm 2025, IDJ Việt Nam ghi nhận doanh thu thuần đạt hơn 1.058 tỷ đồng, tăng 47,54% so với năm 2024 và là mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025. Kết quả này cho thấy hoạt động kinh doanh của Công ty đã có nhiều tín hiệu cải thiện tích cực, đặc biệt trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản – mảng hoạt động cốt lõi tiếp tục đóng vai trò động lực tăng trưởng chính của doanh nghiệp.

Trong cơ cấu doanh thu năm 2025, doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt khoảng 945 tỷ đồng, chiếm gần 89,29% tổng doanh thu thuần. Đây tiếp tục là nguồn đóng góp lớn nhất trong cơ cấu doanh thu của Công ty. Trong đó, dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né ghi nhận doanh thu hơn 932 tỷ đồng, tương đương khoảng 88,04% tổng doanh thu thuần. Kết quả này phản ánh hiệu quả trong hoạt động triển khai, vận hành và khai thác dự án, đồng thời cho thấy tiềm năng của phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng tại các địa phương có lợi thế về du lịch và hạ tầng.

Bên cạnh đó, dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn tiếp tục ghi nhận doanh thu hơn 14,3 tỷ đồng trong năm 2025, đóng góp nguồn thu bổ sung cho hoạt động kinh doanh chung của doanh nghiệp. Ngoài lĩnh vực bất động sản, các hoạt động cung cấp và lắp đặt nội thất, hợp đồng xây dựng và doanh thu khác tiếp tục được duy trì nhằm đa dạng hóa nguồn thu và từng bước hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ của Công ty. Trong đó, doanh thu từ hoạt động cung cấp và lắp đặt nội thất đạt hơn 73 tỷ đồng, chiếm khoảng 6,90% tổng doanh thu thuần.

Song song với tăng trưởng doanh thu, tổng giá vốn hàng bán năm 2025 đạt khoảng 780,7 tỷ đồng, tăng đáng kể so với mức 466,3 tỷ đồng của năm trước. Trong đó, giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản đạt khoảng 660 tỷ đồng và tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí. Việc giá vốn gia tăng chủ yếu đến từ quá trình đẩy mạnh triển khai, bàn giao dự án và mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm.

Mặc dù chi phí đầu vào tăng lên, lợi nhuận gộp năm 2025 vẫn đạt gần 278 tỷ đồng, tăng 10,64% so với năm 2024. Trong đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản đạt khoảng 285 tỷ đồng, tiếp tục là nguồn đóng góp chủ yếu vào kết quả kinh doanh của doanh nghiệp. Điều này cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty vẫn duy trì được hiệu quả nhất định trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

Năm 2025 cũng là giai đoạn Công ty tiếp tục đầu tư nguồn lực cho hoạt động phát triển dự án, mở rộng hoạt động kinh doanh và nâng cao năng lực vận hành. Theo đó, các khoản chi phí tài chính và chi phí hoạt động gia tăng đã ảnh hưởng nhất định đến kết quả lợi nhuận ngắn hạn. Tuy nhiên, đây được xem là bước chuẩn bị cần thiết nhằm củng cố nền tảng hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo của doanh nghiệp trong chu kỳ phục hồi mới của thị trường bất động sản.



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



Tình hình đầu tư, thực hiện dự án

Năm 2025, IDJ Việt Nam tiếp tục đẩy mạnh phát triển bất động sản gắn với chuyển đổi số, ứng dụng công nghệ và mở rộng hệ sinh thái khách sạn – nghỉ dưỡng nhằm nâng cao hiệu quả vận hành và năng lực cạnh tranh. Với chiến lược đầu tư bền vững, doanh nghiệp tập trung tối ưu nguồn lực, phát triển quỹ đất tiềm năng và tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng bứt phá trong các năm tiếp theo.

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.

Song song với hoạt động huy động vốn, IDJ Việt Nam chú trọng đa dạng hóa nguồn lực tài chính từ đối tác chiến lược, phát hành cổ phiếu, trái phiếu và các kênh tài chính khác nhằm bảo đảm tính linh hoạt và bền vững. Công ty đồng thời tối ưu chi phí vận hành, nâng cao năng suất triển khai dự án từ thiết kế, thi công đến vận hành, bảo đảm dòng tiền ổn định và hiệu quả đầu tư tối đa. Hệ thống quản trị rủi ro tiếp tục được tăng cường, bảo đảm tiến độ và chất lượng công trình, qua đó củng cố niềm tin của cổ đông và nhà đầu tư.



Tình hình tài chính

BẢNG TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỢP NHẤT

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
1. Tài sản cố định hữu hình			
Nhà cửa, vật liệu kiến trúc	8.168.432.201	2.869.882.853	35,13%
Máy móc và thiết bị	159.635.920	8.425.210	5,28%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	586.286.018	464.391.815	79,21%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.442.659.579	74.429.945	5,16%
2. Tài sản cố định vô hình			
Quyền sử dụng đất	30.035.969.807	28.008.042.971	93,25%
Chương trình phần mềm máy tính	110.420.000	35.000.899	31,70%
Tài sản cố định	10.467.433.718	3.452.130.722	32,98%

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	GTCL/NG
Trung tâm Thương mại Grand Plaza (5 tầng)	75.656.955.545	50.932.460.293	67,32%
Hầm xe Trung tâm Thương mại Grand Plaza	28.272.870.000	18.984.906.931	67,15%
Căn hộ API Bắc Ninh	24.644.075.845	22.971.897.177	93,21%
Gian hàng trung tâm thương mại	11.646.938.549	11.212.882.398	96,27%
Lô 10 căn văn phòng	42.801.988.650	28.727.837.261	67,12%
Apec Mandala Wyndham Mũi Né	67.353.887.460	66.199.249.398	98,29%
Tổng	250.376.716.049	199.029.233.458	79,49%

Tình hình nợ phải trả

Đến cuối năm 2025, IDJ Việt Nam ghi nhận nợ phải trả giảm 36,68% so với năm trước, đồng thời duy trì đầy đủ nghĩa vụ thanh toán đúng hạn, cho thấy những cải thiện tích cực trong quản trị tài chính, kiểm soát dòng vốn và nền tảng phát triển bền vững của doanh nghiệp.

Tại thời điểm cuối năm 2025, nợ phải trả của IDJ Việt Nam ghi nhận khoảng 1.338 tỷ đồng, giảm khoảng 36,68% so với mức hơn 2.113 tỷ đồng của năm 2024 cho thấy doanh nghiệp đang từng bước cải thiện cơ cấu tài chính, chủ động kiểm soát nghĩa vụ công nợ và nâng cao hiệu quả quản trị dòng vốn trong hoạt động kinh doanh. Đồng thời, trong giai đoạn 2024–2025, Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

luôn thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán gốc và lãi các khoản nợ đến hạn, qua đó đảm bảo khả năng thanh toán và duy trì sự ổn định về dòng vốn phục vụ hoạt động kinh doanh. Đây là cơ sở quan trọng giúp doanh nghiệp tiếp tục củng cố uy tín tài chính, nâng cao năng lực triển khai dự án và tạo nền tảng cho chiến lược phát triển bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.

Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
Nợ phải thu	2.004.752.994.554	1.510.955.707.437
Nợ phải trả	2.113.176.799.451	1.338.670.516.905

Các chỉ tiêu về kết quả tài chính

BẢNG CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU	ĐTV	2023	2024
1. Khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	1,41	1,46
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,76	0,70
Hệ số khả năng trả nợ (EBIT/Lãi vay)	Lần	8,73	1,26
2. Cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	50,19%	40,86%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,01	0,69
Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	0,68	0,46
Nợ dài hạn/Tổng nợ	%	0,04	0,24
3. Năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,09	0,07
Vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,16	0,73
4. Khả năng sinh lời			
Biên lợi nhuận gộp (Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần)	%	35,01%	43,16%
Biên lợi nhuận ròng (Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần)	%	13,32%	2,81%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên Tổng tài sản (ROA): (Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân)"	%	2,27%	0,23%
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE): (Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân)"	%	4,56%	0,39%
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD trên doanh thu thuần: (Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần)	%	12,28%	5,21%



Chính sách người lao động

Số lượng người trong công ty

1 Toàn thể cán bộ nhân viên đang làm việc tại Công ty đều được ký kết hợp đồng lao động và thụ hưởng đầy đủ các quyền lợi, chế độ theo đúng quy định của pháp luật.

2 Công ty cam kết tuyệt đối không sử dụng lao động chưa đủ tuổi thành niên và không tồn tại bất kỳ hình thức lao động cưỡng bức nào trong toàn hệ thống.

3 IDJ Việt Nam xây dựng môi trường làm việc mở, chuyên nghiệp và giàu tính sáng tạo, tạo điều kiện để cán bộ nhân viên phát huy tối đa năng lực cá nhân, tăng cường tinh thần phối hợp tập thể, chủ động triển khai các ý tưởng mới hiệu quả, qua đó hình thành nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp.

4 Nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường song song với phát triển chuyên môn đội ngũ, Công ty liên tục rà soát và hoàn thiện chính sách nhân sự, mở rộng cơ hội phát triển nghề nghiệp cho cán bộ nhân viên, đồng thời thu hút nhân tài gia nhập, gắn bó và đồng hành cùng sự tăng trưởng dài hạn của IDJ Việt Nam.

STT	Phân loại lao động	2024	2025
I	Theo trình độ	51	48
1	Trên Đại học	8	8
2	Đại học	37	34
3	Cao đẳng	2	2
4	Trung cấp	4	4
II	Theo mức độ gắn bó	51	48
1	Lao động thường xuyên	48	45
2	Lao động thời vụ	3	3
4	Trung cấp	4	4

Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

IDJ Việt Nam chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp thông qua chính sách đào tạo bài bản, cơ chế lương thưởng cạnh tranh cùng hệ thống phúc lợi toàn diện nhằm nâng cao năng lực, thu nhập và sự gắn bó của người lao động.

1 Đào tạo và phát triển
IDJ Việt Nam triển khai chương trình đào tạo nghiệp vụ thường niên dành cho toàn thể cán bộ nhân viên, tập trung nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng làm việc và cập nhật kịp thời các quy định pháp luật liên quan. Kết quả đào tạo được sử dụng làm cơ sở đánh giá năng lực và xây dựng lộ trình phát triển nghề nghiệp cho từng cá nhân.

3 Trợ cấp và phúc lợi:
Bên cạnh chế độ lương thưởng theo quy định, cán bộ nhân viên còn được hưởng các khoản phụ cấp và chính sách phúc lợi phù hợp với đặc thù công việc, vị trí đảm nhiệm và hiệu quả hoạt động của Công ty, bao gồm: phụ cấp ăn trưa; phụ cấp xăng xe/đi lại; hỗ trợ phương tiện đưa đón khi công tác; cùng nhiều chế độ đãi ngộ khác.

2 Chính sách lương thưởng
Công ty áp dụng hệ thống lương thưởng minh bạch và cạnh tranh trên thị trường, với lộ trình thu nhập rõ ràng theo từng chức danh. Cơ chế thưởng gắn với hiệu suất làm việc và kết quả kinh doanh nhằm ghi nhận kịp thời những đóng góp của người lao động.



Chính sách nhân sự

Quy trình tuyển dụng

Công tác tuyển dụng tại IDJ Việt Nam được triển khai theo nguyên tắc công khai, minh bạch và khách quan, tuân thủ đầy đủ quy trình từ đăng tải thông tin tuyển dụng, sàng lọc hồ sơ, đánh giá năng lực đến phỏng vấn theo yêu cầu từng vị trí. Mọi ứng viên đều được đảm bảo cơ hội tiếp cận bình đẳng. Bên cạnh các kênh tuyển dụng truyền thống, Công ty thường xuyên tổ chức chương trình thực tập sinh hằng năm, tạo điều kiện cho sinh viên đam mê các lĩnh vực đầu tư, thiết kế, mua hàng và quản lý dự án bất động sản được trải nghiệm môi trường thực tế và định hướng gắn bó lâu dài cùng doanh nghiệp.

Chế độ làm việc

Cán bộ nhân viên IDJ Việt Nam áp dụng khung thời gian làm việc 8 giờ/ngày, 5 ngày/tuần, đồng thời được hưởng đầy đủ các chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép năm và nghỉ việc riêng hưởng nguyên lương theo đúng quy định của pháp luật lao động.

Chỉ tiêu	2024	2025
Thu nhập bình quân	283.000.000	30.550.909



Đào tạo & phát triển



IDJ Việt Nam xem phát triển nguồn nhân lực là nền tảng cho tăng trưởng bền vững, đẩy mạnh đào tạo chuyên môn, nâng cao năng lực quản trị và xây dựng văn hóa doanh nghiệp gắn kết, chuyên nghiệp

IDJ Việt Nam xác định đào tạo và phát triển nguồn nhân lực là một trong những trụ cột chiến lược cho tăng trưởng bền vững. Các phòng ban chủ động xây dựng kế hoạch và chương trình đào tạo phù hợp với đặc thù chuyên môn, giúp cán bộ nhân viên nâng cao nghiệp vụ, nắm vững quy trình phối hợp và chủ động nhận diện, phòng ngừa rủi ro trong quá trình tác nghiệp. Với thời lượng tối thiểu 48 giờ đào tạo mỗi năm, hoạt động đào tạo nội bộ đã trở thành cấu phần quan trọng trong chiến lược phát triển dài hạn, đồng thời là diễn đàn chia sẻ tri thức và kinh nghiệm, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành trên toàn hệ thống.

Bên cạnh đó, IDJ Việt Nam khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia các chương trình đào tạo chuyên sâu theo từng lĩnh vực như xây dựng – thi công, tài chính –

kế toán, hành chính – nhân sự, marketing – kinh doanh và kỹ năng chăm sóc khách hàng. Các chương trình này giúp tăng cường năng lực chuyên môn, đáp ứng yêu cầu thực tiễn và nâng cao hiệu suất công việc.

Song song với công tác nâng cao năng lực chuyên môn, Công ty chú trọng phát triển văn hóa doanh nghiệp thông qua các chương trình gắn kết nội bộ, lan tỏa triết lý phát triển và định hướng chiến lược tới toàn thể cán bộ nhân viên. Thông qua các buổi đối thoại và chia sẻ trực tiếp giữa Ban Lãnh đạo và các đơn vị, IDJ từng bước xây dựng bộ “chỉ số giác ngộ”, tạo nền tảng cho tinh thần phụng sự xã hội, tăng cường sự đồng thuận và gắn kết trong hành trình hiện thực hóa các mục tiêu chiến lược.

Báo cáo của Ban kiểm soát

Hoạt động của Ban kiểm soát trong năm 2025

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức đầy đủ các cuộc họp định kỳ và đột xuất theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020, Điều lệ Công ty và các quy chế nội bộ. Hoạt động họp được triển khai nghiêm túc, nhằm thực hiện chức năng giám sát toàn diện tình hình hoạt động và quản trị tài chính của Công ty.

Căn cứ Điều 170 của Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã tập trung thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, bảo đảm tuân thủ Điều lệ Công ty; đánh giá công tác tổ chức họp, thảo luận, ban hành nghị quyết đúng quy định và việc triển khai kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin và các trách nhiệm pháp lý của doanh nghiệp, bao gồm nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính liên quan.
- Giám sát việc chi trả thù lao của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát năm 2024 theo đúng nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.
- Kiểm tra công tác quản lý dòng tiền, rà soát các hợp đồng kinh tế trọng yếu và

hoạt động quản lý các khoản đầu tư của Công ty.

- Đánh giá tính hợp lý, hợp pháp, trung thực và thận trọng trong công tác kế toán; xem xét báo cáo tài chính quý, báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét và báo cáo tài chính năm 2025.
- Thực hiện lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho báo cáo tài chính năm 2025 theo đúng quy định.
- Xác nhận báo cáo tài chính năm 2025 được lập phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan; số liệu được trình bày trung thực, hợp lý, phản ánh đầy đủ tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.
- Đánh giá báo cáo kết quả kinh doanh, phân tích tình hình tài chính và mức độ bảo toàn, phát triển vốn của Công ty.
- Kiểm tra quy trình hạch toán và luân chuyển chứng từ kế toán, bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật và tính minh bạch trong ghi nhận nghiệp vụ.

Ban Kiểm soát nhận định rằng trong năm 2025, hệ thống quản trị và điều hành của Công ty cơ bản tuân thủ quy định pháp luật, duy trì hoạt động ổn định và bảo đảm tính minh bạch trong báo cáo tài chính cũng như công tác quản lý nội bộ.

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã tổ chức họp định kỳ 2 cuộc họp, nhằm đánh giá kịp thời hiệu quả quản lý và hoạt động của công ty, bao gồm:

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	02/2024/IDJ/BB-BKS ngày 17/12/2025	Tổng kết đánh giá hoạt động 9 tháng năm 2025

Kết quả kiểm tra và đánh giá một số hoạt động chính

Về tình hình hoạt động tài chính

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025, Ban Kiểm soát đã tiến hành rà soát số liệu, đối chiếu hồ sơ và chứng từ liên quan, qua đó ghi nhận rằng các báo cáo đã phản ánh trung thực, đầy đủ và chính xác tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Báo cáo được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; hệ thống sổ sách, chứng từ và biểu mẫu kế toán được tổ chức đầy đủ, bảo đảm việc hạch toán tuân thủ đúng quy định pháp luật.

Công ty thực hiện kiểm kê tài sản định kỳ theo quy định; số liệu kiểm kê được đối chiếu và phù hợp với số liệu ghi nhận trên sổ sách kế toán, không phát sinh chênh lệch thiếu hụt hay mất mát tài sản. Trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong kỳ từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/12/2025, phù hợp với các quy định kế toán và văn bản pháp lý có liên quan.

Báo cáo đánh giá về giao dịch nội bộ

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



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

Về tình hình
hoạt động
tài chính

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện chức năng giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc thông qua việc rà soát nghị quyết, quyết định quản trị, báo cáo điều hành cùng các hồ sơ, tài liệu liên quan. Kết quả giám sát cho thấy:

Hội đồng quản trị thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; các nghị quyết được ban hành đúng thẩm quyền, kịp thời và phù hợp với định hướng, chiến lược phát triển chung.

Ban Tổng Giám đốc tổ chức điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh bám sát kế hoạch đã được Hội đồng quản

trị phê duyệt; công tác quản lý và vận hành được triển khai theo đúng quy trình nội bộ, bảo đảm kiểm soát rủi ro và duy trì hiệu quả hoạt động.

Các quyết định quản trị và điều hành trong năm được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục; hồ sơ, tài liệu đầy đủ và bảo đảm căn cứ pháp lý, tính minh bạch.

Ban Kiểm soát không ghi nhận bất kỳ vi phạm nào liên quan đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc; đồng thời đánh giá cao sự phối hợp chủ động, kịp thời của các cấp quản lý trong việc cung cấp thông tin và hỗ trợ hoạt động giám sát.

BẢNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON

CHỈ TIÊU	BCTC CÔNG TY MẸ	BCTC HỢP NHẤT
Từ Báo cáo kết quả kinh doanh		
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.058.639.824.373	1.058.639.824.373
Giá vốn hàng bán	780.700.465.148	780.700.465.148
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	277.939.359.225	277.939.359.225
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(137.687.860.911)	(138.459.512.125)
Lợi nhuận khác	(19.987.704.413)	(20.018.183.413)
Lợi nhuận trước thuế	(157.675.565.324)	(158.477.695.538)
Lợi nhuận sau thuế	(157.675.565.324)	(159.654.203.087)
Từ Bảng cân đối kế toán		
Tổng tài sản	3.376.980.194.687	3.276.281.640.089
Tài sản ngắn hạn	1.433.067.473.145	1.490.852.040.509
Tài sản dài hạn	1.943.912.721.542	1.785.429.599.580
Tổng nợ phải trả	1.462.855.472.638	1.338.670.516.905
Vốn chủ sở hữu	1.914.124.722.049	1.937.611.123.184



Báo cáo của Ban giám đốc

Năm 2025, IDJ Việt Nam ghi nhận tăng trưởng doanh thu mạnh mẽ với hơn 1.058 tỷ đồng, tiếp tục khẳng định bất động sản là động lực cốt lõi và tạo nền tảng cho chiến lược mở rộng đầu tư, nâng cao năng lực vận hành và phát triển bền vững trong giai đoạn phục hồi của thị trường.

Năm 2025, hoạt động kinh doanh của IDJ Việt Nam ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực với doanh thu thuần đạt hơn 1.058 tỷ đồng, tăng 47,54% so với năm 2024 và là mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025. Kết quả này cho thấy hiệu quả từ định hướng tập trung vào lĩnh vực bất động sản – mảng hoạt động cốt lõi tiếp tục giữ vai trò động lực tăng trưởng chính của doanh nghiệp trong bối cảnh thị trường từng bước hồi phục.

Trong cơ cấu doanh thu, hoạt động kinh doanh bất động sản tiếp tục đóng góp tỷ trọng lớn nhất với khoảng 945 tỷ đồng, chiếm gần 89,29% tổng doanh thu thuần. Trong đó, dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né tiếp tục là nguồn đóng góp doanh thu chủ lực với hơn 932 tỷ đồng, phản ánh hiệu quả trong công tác triển khai, vận hành và khai thác dự án của Công ty. Bên cạnh đó, dự án Apec Diamond Park Lạng Sơn tiếp tục đóng góp nguồn thu ổn định, góp phần duy trì tăng trưởng doanh thu trong năm.

Ngoài lĩnh vực bất động sản, các hoạt động cung cấp và lắp đặt nội thất, hợp đồng xây dựng và doanh thu khác tiếp tục được duy trì nhằm đa dạng hóa nguồn thu và từng bước hoàn thiện hệ sinh thái dịch vụ của doanh nghiệp. Trong đó, doanh thu từ hoạt động cung cấp và lắp đặt nội thất đạt hơn 73 tỷ đồng, tiếp tục đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh chung của Công ty.

Song song với hoạt động kinh doanh hiện hữu, năm 2025 cũng đánh dấu giai đoạn IDJ Việt Nam tiếp tục mở rộng hoạt động

đầu tư và đẩy mạnh triển khai các dự án tại nhiều địa phương giàu tiềm năng. Công ty tập trung nâng cao năng lực triển khai, mở rộng hiện diện tại các khu vực có lợi thế về du lịch và hạ tầng, đồng thời từng bước hoàn thiện hệ sinh thái bất động sản nghỉ dưỡng gắn với dịch vụ vận hành và khai thác dài hạn. Đây được xem là nền tảng quan trọng để doanh nghiệp gia tăng năng lực cạnh tranh và tạo động lực tăng trưởng trong các giai đoạn tiếp theo.

Song song với tăng trưởng doanh thu, tổng giá vốn hàng bán năm 2025 ghi nhận khoảng 780,7 tỷ đồng, tăng so với năm trước do Công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai và bàn giao các dự án. Tuy nhiên, lợi nhuận gộp vẫn đạt gần 278 tỷ đồng, tăng 10,64% so với năm 2024, cho thấy hoạt động kinh doanh cốt lõi của doanh nghiệp vẫn duy trì được hiệu quả nhất định trong bối cảnh thị trường còn nhiều biến động.

Năm 2025 cũng là giai đoạn Công ty tiếp tục đầu tư nguồn lực cho hoạt động phát triển dự án, mở rộng hoạt động kinh doanh và nâng cao năng lực vận hành. Việc gia tăng các khoản chi phí tài chính và chi phí hoạt động đã ảnh hưởng nhất định đến kết quả lợi nhuận ngắn hạn. Tuy nhiên, đây được xem là bước chuẩn bị cần thiết nhằm củng cố nền tảng hoạt động, nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo tiền đề cho giai đoạn phát triển tiếp theo của doanh nghiệp khi thị trường bất động sản bước vào chu kỳ phục hồi mới.

BẢNG DANH SÁCH CÁC DỰ ÁN CÔNG TY ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN

STT	Tên dự án	Địa điểm	Loại dự án	Quy mô dự án
I	NHÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN			
1	Apec Diamond Park Lạng Sơn - Giai đoạn 2	TP. Lạng Sơn - Lạng Sơn	Đất ở thấp tầng, Chung cư cao tầng	Quy mô: 4 tòa nhà hỗn hợp cao tầng
2	Apec Mandala Grand Phú Yên	TP. Tuy Hòa - Phú Yên	Tổ hợp căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô: 4.514 m2 gồm tổ hợp căn hộ dịch vụ, Shop thương mại 29 tầng
3	Cụm CN Nam Hồng - Hồng Phong	Huyện Nam Sách, Hải Dương	Cụm công nghiệp	Quy mô: 50ha
4	Apec Infinity Tower Thái Nguyên	TP. Thái Nguyên - Thái Nguyên	Tòa nhà hỗn hợp	Quy mô: 5.313,8 m2, Gồm 1 tòa nhà hỗn hợp 28 tầng
5	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	TP. Phan Rang - Ninh Thuận	Đất ở thấp tầng, Chung cư cao tầng	Quy mô dự án: 2,2ha. Gồm 3 tòa nhà cao từ 39 tầng đến 45 tầng
II	TỔNG THẦU DỰ ÁN			
1	Đã hoàn thành và bàn giao chủ đầu tư			
	Apec Royal Park Bắc Ninh	TP Bắc Ninh - Bắc Ninh	Tổ hợp Chung cư cao tầng và căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô: gồm 2 tòa nhà 18 tầng và Tòa 6 tầng
	Apec Aqua Park Bắc Giang	TP Bắc Giang - Bắc Giang	Chung cư cao tầng	Quy mô: tòa nhà 29 tầng, tổng diện tích xây dựng 111.763 m2
	Apec Mandala Wynham Phú Yên	TP. Tuy Hòa - Phú Yên	Đất ở thấp tầng, Căn hộ khách sạn 5 sao	Quy mô: 72 căn shophouse, 956 căn condotel và 4 tầng TTTM
2	Đang triển khai hoàn thiện			
	Apec Royal Park Huế	An Vân Dương - TP Huế	Khu đô thị mới với tổ hợp tòa chung cư, biệt thự vườn, các tổ hợp tiện ích tổng khu	Quy mô: 1.000 căn nhà đủ loại: nhà phố thương mại, nhà phố liên kế, biệt thự; 10 tòa chung cư (với khoảng 3.000 căn hộ); 04 khu tổ hợp dịch vụ; 02 tòa trung tâm thương mại hỗn hợp
	KCN nhỏ và vừa APEC Đa Hội	Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Khu công nghiệp kết hợp làng nghề mới	Quy mô: 34,5 ha
3	Chuẩn bị thực hiện			
	Apec Golden Palace Lạng Sơn	TP. Lạng Sơn - Lạng Sơn	Căn hộ, khách sạn, shophouse	Quy mô: 29 tầng + 2 hầm, 594 căn hộ, tổng diện tích xây dựng: 70.166 m2
III	Cho thuê kinh doanh TTTM			
1	TTTM Grand Plaza, Charmvit Tower	Trần Duy Hưng - Hà Nội	Tổ hợp văn phòng, trung tâm thương mại	Quy mô: 15.000 m2 sàn
IV	Nông nghiệp xanh			
1	Trang trại nông nghiệp hữu cơ	Đông Anh - Hà Nội		
2	Trang trại nông nghiệp hữu cơ kết hợp công nghệ cao	Đa Hội - Bắc Ninh		
V	Dr.Metta			
1	Chăm sóc sức khỏe, nghỉ dưỡng	Các khách sạn thuộc hệ thống Apec		

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

Năm 2025, IDJ Việt Nam tiếp tục nâng cao năng lực quản trị, chuẩn hóa vận hành và phát triển hệ sinh thái bất động sản nghỉ dưỡng theo định hướng bền vững, góp phần củng cố vị thế thương hiệu và gia tăng giá trị lâu dài cho khách hàng, nhà đầu tư và cộng đồng.

Trong năm 2025, IDJ Việt Nam tiếp tục hoàn thiện cơ cấu tổ chức, nâng cao năng lực quản trị và chuẩn hóa quy trình vận hành nhằm gia tăng hiệu quả hoạt động và chất lượng triển khai dự án. Công ty kiên định định hướng phát triển bền vững, hài hòa lợi ích doanh nghiệp với trách nhiệm cộng đồng, đồng thời bảo đảm mỗi dự án đều mang bản sắc riêng, kết tinh giữa giá trị văn hóa địa phương và hơi thở kiến trúc hiện đại.

IDJ Việt Nam đẩy mạnh hợp tác với các kiến trúc sư, nhà thầu và đơn vị tư vấn uy tín; đồng thời chuẩn hóa công tác quản lý dự án và vận hành hệ sinh thái dịch vụ theo tiêu chuẩn cao. Qua đó, Công ty nâng cao năng lực triển khai, kiểm soát

chất lượng sản phẩm và tối ưu hiệu quả vận hành. Các hệ sinh thái dịch vụ được phát triển không chỉ gia tăng tiện ích và trải nghiệm cho khách hàng mà còn góp phần thúc đẩy du lịch địa phương, đóng góp tích cực vào tăng trưởng kinh tế vùng.

Thương hiệu IDJ tiếp tục được củng cố thông qua nền tảng quản trị minh bạch, cơ cấu tổ chức tinh gọn và chiến lược kinh doanh linh hoạt, dài hạn. Công ty giữ vững vị thế nhà phát triển bất động sản nghỉ dưỡng uy tín, cung cấp các sản phẩm sáng tạo, phù hợp nhu cầu thị trường, đồng thời kiến tạo giá trị bền vững cho khách hàng, nhà đầu tư và cộng đồng.



Kế hoạch phát triển trong tương lai

Bất động sản

Trong khuôn khổ chiến lược giai đoạn 2024 - 2025, IDJ Việt Nam định hướng phát triển theo chiều sâu, ưu tiên tính ổn định và chất lượng thay vì mở rộng dàn trải. Công ty tập trung nguồn lực hoàn thiện và vận hành hiệu quả các dự án hiện hữu, qua đó củng cố giá trị sản phẩm và kiến tạo những công trình mang dấu ấn biểu tượng tại từng địa phương.

Nhằm bảo đảm thực thi hiệu quả các mục tiêu chiến lược, IDJ Việt Nam tiếp tục tăng cường hợp tác với các đối tác chiến lược, đơn vị vận hành chuyên nghiệp và nhà thầu uy tín, đồng thời đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong công tác quản lý và vận hành. Cách tiếp cận này góp phần nâng cao trải nghiệm khách hàng, tối ưu chi phí hoạt động và gia tăng giá trị bền vững cho cổ đông, nhà đầu tư.

Công ty kiên định triết lý phát triển hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và trách nhiệm cộng đồng, hướng đến mục tiêu mỗi dự án không chỉ tạo ra giá trị thương mại mà còn đóng góp thiết thực cho tăng trưởng kinh tế, thúc đẩy du lịch và phát triển bền vững tại địa phương.

Về tài chính, IDJ Việt Nam chủ động đa dạng hóa nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư, khách hàng, tổ chức tín dụng và kênh trái phiếu; trong đó, tỷ trọng vốn vay được kiểm soát ở ngưỡng an toàn. Chính sách tài chính thận trọng và linh hoạt giúp Công ty nâng cao năng lực chống chịu trước biến động kinh tế, đồng thời tạo nền tảng vững chắc để triển khai các dự án quy mô lớn theo định hướng phát triển dài hạn và bền vững.



Du lịch khách sạn

Với định hướng góp phần nâng tầm du lịch Việt Nam, IDJ Việt Nam tiếp tục mở rộng danh mục dự án và phát triển các dòng thương hiệu bất động sản nghỉ dưỡng trên phạm vi toàn quốc. Song song với lĩnh vực cốt lõi, Công ty chủ động khai mở các hướng đầu tư mới như mô hình khách sạn theo concept đặc thù, tổ hợp vui chơi giải trí và hệ thống phòng khám Dr.Metta, tập trung vào chăm sóc sức khỏe toàn diện trên nền tảng y học hiện đại.

Đặc biệt, dự án trình diễn drone với quy mô đầu tư lớn đã tạo nên dấu ấn khác biệt, mang đến những trải nghiệm công nghệ mới lạ cho du khách tại các khách sạn thuộc hệ sinh thái APEC Group và IDJ.

Bên cạnh mục tiêu phát triển kinh doanh, IDJ Việt Nam tích cực phối hợp cùng chính quyền địa phương nhằm lồng ghép yếu tố bảo tồn văn hóa và tôn vinh giá trị bản địa trong từng dự án du lịch. Để thúc đẩy tăng trưởng dài hạn và mở rộng hệ sinh thái dịch vụ, Công ty đẩy mạnh phát triển nền tảng công nghệ quản lý tiên tiến và hệ thống nhượng quyền vận hành khách sạn; trong đó, thương hiệu Mandala Hospitality Group giữ vai trò hạt nhân, hướng đến gia tăng giá trị bền vững cho cộng đồng và thị trường.



Kế hoạch phát triển trong tương lai

Y tế sức khỏe

IDJ Việt Nam định hướng phát triển và hoàn thiện hệ sinh thái chăm sóc sức khỏe – nghỉ dưỡng theo chuẩn mực quốc tế, hướng tới kiến tạo các tổ hợp dịch vụ đồng bộ và chất lượng cao. Công ty tập trung đầu tư các khu nghỉ dưỡng gắn với chăm sóc sức khỏe toàn diện (wellness resorts), thúc đẩy ứng dụng công nghệ hiện đại trong trị liệu và phục hồi chức năng, đồng thời kết hợp hài hòa tinh hoa y học cổ truyền với các xu hướng chăm sóc sức khỏe bền vững trên thế giới.

Với tầm nhìn dài hạn, IDJ Việt Nam tiếp tục mở rộng hợp tác cùng các tổ chức y tế và đội ngũ chuyên gia uy tín trong và ngoài nước nhằm nâng cao tiêu chuẩn dịch vụ, gia tăng giá trị trải nghiệm khách hàng và từng bước khẳng định vị thế tiên phong trong lĩnh vực chăm sóc sức khỏe – nghỉ dưỡng tại Việt Nam.



Trung tâm đổi mới sáng tạo

Trung tâm Đổi mới Sáng tạo Grand Plaza được định hướng trở thành không gian nghiên cứu – phát triển sản phẩm đồng thời là điểm đến trải nghiệm giá trị sống dành cho khách hàng và cộng đồng. Tại đây, IDJ Việt Nam tập trung xây dựng hệ sinh thái dịch vụ gắn với triết lý sống hạnh phúc và tinh thần kết nối cộng đồng, thông qua chuỗi hoạt động đa dạng về nghệ thuật, ẩm thực, học tập và thư giãn.

Grand Plaza hướng tới hình thành các cộng đồng theo sở thích và phong cách sống – từ nghệ thuật, văn hóa đọc, ẩm thực chay, lối sống gluten-free đến những nhóm theo đuổi phong cách sống tử tế và bền vững, qua đó kiến tạo nền tảng lan tỏa các giá trị sống lành mạnh, nhân văn và giàu tính kết nối xã hội.





Báo cáo của Hội đồng quản trị

- Đánh giá hoạt động của công ty năm 2025
- Đánh giá hoạt động của HĐQT
- Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT
- Đánh giá hoạt động của Ban Giám Đốc
- Đánh giá hoạt động của Ban Kiểm Soát
- Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BDH và BKS
- Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư chủ sở hữu

Đánh giá hoạt động của công ty năm 2025

Kiên định dẫn dắt, quyết liệt thực thi: HĐQT IDJ Viet nam đã khơi thông nguồn lực và tối ưu quản trị để bứt phá mạnh mẽ trong năm 2025. Đây chính là bộ phóng chiến lược để Tập đoàn hiện thực hóa các mục tiêu tăng trưởng tham vọng giai đoạn 2026 – 2030.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam là cơ quan quản lý cao nhất giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông, giữ vai trò hoạch định chiến lược, định hướng phát triển và giám sát hoạt động điều hành; đồng thời thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ.

Các thành viên Hội đồng quản trị là những cá nhân được Đại hội đồng cổ đông tín nhiệm, có năng lực chuyên môn và chuẩn mực đạo đức nghề nghiệp cao. Hội đồng quản trị không ngừng hoàn thiện hệ thống quản trị, xây dựng kế hoạch kinh doanh phù hợp với từng giai đoạn phát triển và triển khai hiệu quả các nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền.

Nhờ đó, IDJ Việt Nam đã hoàn thành các mục tiêu tăng trưởng lợi nhuận, duy trì đà phát triển ổn định và từng bước củng cố vị thế thương hiệu IDJ trên thị trường đầu tư bất động sản.



Đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm 2025

Trực diện, quyết liệt và minh bạch: HĐQT IDJ đã phát huy tối đa vai trò hạt nhân để định hướng chiến lược và tối ưu nguồn lực, kiến tạo nền tảng vững chắc cho một chu kỳ tăng trưởng mới.

Trong năm 2025, hoạt động của Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) và Hội đồng quản trị (HĐQT) được triển khai tuân thủ đầy đủ quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Các cuộc họp thường kỳ và bất thường được tổ chức đúng trình tự, thủ tục, bảo đảm thời hạn triệu tập, cung cấp tài liệu và điều kiện tham dự theo quy định.

HĐQT duy trì tần suất họp phù hợp nhằm xem xét, thảo luận và ban hành các nghị quyết liên quan đến định hướng chiến lược, kế hoạch kinh doanh, công tác nhân sự, hoạt động đầu tư và quản trị rủi ro. Nội dung nghị quyết được xây dựng rõ ràng, thống nhất và bảo đảm tính khả thi trong triển khai, góp phần duy trì sự chỉ đạo xuyên suốt đối với Ban Tổng Giám đốc và các đơn vị thành viên. Các quyết nghị trọng yếu được thông qua theo đúng tỷ lệ biểu quyết luật định và thực hiện công bố thông tin đầy đủ, kịp thời theo quy định hiện hành.

Đối với ĐHĐCĐ thường niên, các tờ trình được chuẩn bị công phu, minh bạch, phản ánh trung thực tình hình hoạt động cũng như định hướng phát triển của Công ty. Cổ đông tham dự, thảo luận và biểu quyết trên tinh thần hợp tác, đồng thuận cao. Các nghị quyết được triển khai hiệu quả trong năm, tạo nền tảng quan trọng hỗ trợ công tác điều hành của Ban lãnh đạo và góp phần hoàn thành các mục tiêu sản xuất – kinh doanh đã đề ra.

Hoạt động tổ chức họp và ban hành nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT trong năm 2025 được thực hiện đúng quy định pháp lý, bảo đảm tính minh bạch và hiệu quả, thể hiện nền tảng quản trị doanh nghiệp vững chắc, phù hợp với chuẩn mực của công ty đại chúng.

TỔNG KẾT CÁC CUỘC HỌP, CÁC NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số VB	Nội dung họp	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	8/8/2025	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 Điểm Thuy
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

Đánh giá hoạt động của HĐQT trong năm 2025

Hoạt động 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.

Hiệu quả hoạt động

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã thực hiện đầy đủ, nghiêm túc chức năng quản trị, giám sát và định hướng phát triển Công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ và các thông lệ quản trị tiên tiến. Các thành viên HĐQT duy trì mức độ tham gia tích cực với tỷ lệ hiện diện cao tại các cuộc họp, đồng thời chuẩn bị kỹ lưỡng cho từng nội dung được trình xem xét.

HĐQT đã kịp thời ban hành các nghị quyết trọng yếu liên quan đến chiến lược đầu tư, kế hoạch kinh doanh, tái cấu trúc hoạt động, quản trị rủi ro và củng cố năng lực tài chính. Quy trình thẩm định, thảo luận và phê duyệt được thực hiện khách quan, minh bạch, dựa trên hệ thống dữ liệu và

các báo cáo chuyên môn từ Ban Tổng Giám đốc cùng các đơn vị chức năng.

Công tác giám sát được tăng cường thông qua việc thường xuyên đánh giá tiến độ triển khai, yêu cầu báo cáo định kỳ và rà soát việc tuân thủ quy định pháp lý, quản trị nội bộ, công bố thông tin và quản lý dự án. HĐQT phối hợp hiệu quả với Ban Tổng Giám đốc, bảo đảm sự thống nhất trong điều hành, đồng thời duy trì vai trò giám sát độc lập theo đúng chức trách.

Bên cạnh đó, HĐQT chú trọng thúc đẩy các yếu tố phát triển bền vững, bao gồm quản trị rủi ro, quản trị tuân thủ, nâng cao chất lượng đội ngũ nhân sự cấp cao và đẩy mạnh chuyển đổi số.

Hiệu quả hoạt động

Các nghị quyết được triển khai đồng bộ, góp phần nâng cao hiệu quả vận hành, cải thiện chất lượng tài sản và phát triển hệ sinh thái dịch vụ của Công ty.

Tổng thể, HĐQT đã hoạt động hiệu quả, tuân thủ các chuẩn mực quản trị công ty đại chúng, bảo đảm vai trò định hướng

chiến lược và giám sát xuyên suốt, qua đó đóng góp tích cực vào việc thực hiện các mục tiêu kinh doanh của Công ty trong năm 2025.

Kế hoạch hoạt động

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.

Đánh giá hoạt động của Ban giám đốc

Năm 2025, thị trường bất động sản tiếp tục phục hồi tích cực nhờ nền tảng kinh tế ổn định, chính sách hỗ trợ đồng bộ và hành lang pháp lý hoàn thiện, tạo điều kiện để IDJ đẩy mạnh mở rộng hệ sinh thái, nâng cao chất lượng dự án và củng cố vị thế trên thị trường.

Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam duy trì đà phục hồi tích cực của năm 2024, ghi nhận sự cải thiện rõ rệt về thanh khoản, niềm tin thị trường và dòng vốn đầu tư. Kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định với mức tăng trưởng GDP dự kiến duy trì quanh ngưỡng mục tiêu; lạm phát được kiểm soát và các chỉ tiêu tài khóa, tiền tệ được điều hành linh hoạt. Sự vận hành đồng bộ của các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ, bao gồm chính sách tín dụng, điều tiết cung – cầu và đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, tiếp tục tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của ngành bất động sản. Năm 2025 cũng là năm chứng kiến tác động rõ nét của các bộ luật sửa đổi – Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh BĐS 2023 và Luật Đất đai 2024 – sau một thời gian đi vào áp dụng. Hệ thống pháp lý hoàn thiện giúp tháo gỡ thủ tục đầu tư, tạo môi trường minh bạch hơn cho thị trường và thúc đẩy quá trình triển khai dự án tại nhiều địa phương. Nhiều vướng mắc pháp lý kéo dài trong giai đoạn trước tiếp tục được xử lý, góp phần cải thiện niềm tin và tạo động lực mới cho phát triển dự án. Dòng vốn vào thị trường bất động sản trong năm 2025 được cải thiện thông qua ba kênh: tín dụng ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp và vốn đầu tư tư nhân. Lãi suất cho vay duy trì mức hợp lý, tạo điều kiện để doanh nghiệp tiếp tục cơ cấu tài chính và mở rộng hoạt động. Thị trường trái phiếu trở nên ổn định hơn khi các quy định mới về quản trị rủi ro, công bố thông tin và bảo vệ nhà đầu tư phát huy hiệu quả. Bên cạnh đó, dòng vốn quốc tế, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản công

ng nghiệp, logistics và du lịch, tăng trưởng đáng kể nhờ các chính sách thu hút FDI và sự dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu. Nhiều ngành kinh tế trọng điểm phục hồi mạnh tiếp tục tạo nhu cầu mới cho thị trường; du lịch ghi nhận lượng khách quốc tế tăng; sản xuất – công nghiệp mở rộng quy mô; dịch vụ tiếp tục phát triển, từ đó thúc đẩy nhu cầu bất động sản thương mại, nghỉ dưỡng và công nghiệp. Đầu tư công vẫn là động lực quan trọng, với hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm được đẩy nhanh tiến độ, mở ra dư địa tăng trưởng cho các khu vực vệ tinh và các đô thị mới. Trong bối cảnh thuận lợi đó, API xác định năm 2025 là giai đoạn quan trọng để tăng tốc mở rộng hệ sinh thái bất động sản và nâng tầm chất lượng dự án. Với lợi thế quỹ đất đang sở hữu, định hướng phát triển bền vững và chiến lược đầu tư linh hoạt, Công ty tiếp tục triển khai các dự án phù hợp xu hướng tiêu dùng mới, trú trọng vào các phân khúc có nhu cầu thực và tiềm năng tăng trưởng ổn định. Ban Giám đốc đẩy mạnh công tác quản trị rủi ro, đa dạng hóa nguồn vốn, tối ưu chi phí và áp dụng giải pháp công nghệ trong vận hành, nhằm nâng cao chất lượng quản lý, đảm bảo tiến độ và tối ưu hiệu quả đầu tư. Nhờ nền tảng thị trường tích cực cùng định hướng chiến lược rõ ràng, API tiếp tục duy trì vị thế là một thương hiệu bất động sản uy tín, cung cấp các sản phẩm có giá trị cao, đáp ứng nhu cầu thị trường và phù hợp xu hướng phát triển kinh tế – xã hội trong giai đoạn mới.”

BẢNG CẬP NHẬT TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN CHIẾN LƯỢC

STT	Dự án	Tiến độ
1	APEC Mandala Wyndham Hải Dương	
2	APEC Mandala Wyndham Mũi Né	Dự án đang trong quá trình bàn giao cho khách hàng
3	APEC Mandala Grand Phú Yên	Dự án đang trong giai đoạn hồ sơ, dự kiến 2025 sẽ hoàn thành công tác cấp phép xây dựng cho dự án
4	APEC Diamond Park Lạng Sơn - Giai đoạn 2	
5	Cụm công nghiệp Nam Hồng - Hồng Phong	
6	Apec Dubai Tower Ninh Thuận	Dự án đang trong giai đoạn hồ sơ, dự kiến 2025 sẽ hoàn thành công tác cấp phép xây dựng cho dự án
7	Apec Infinity Tower Thái Nguyên	Dự án đang trong giai đoạn hồ sơ, dự kiến 2025 sẽ hoàn thành công tác cấp phép xây dựng cho dự án



Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông

Sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông không chỉ bảo đảm tính minh bạch trong quản trị mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Ban Kiểm soát giữ vị trí then chốt trong công tác giám sát, bảo đảm các hoạt động của Công ty tuân thủ đúng quy định pháp luật và quy chế nội bộ.

Bên cạnh đó, các cuộc họp và hoạt động trao đổi giữa các bên được duy trì thường xuyên nhằm rà soát, cập nhật và thống nhất các quyết sách trọng yếu. Qua đó, Công ty bảo đảm sự đồng bộ trong định hướng chiến lược, nâng cao chất lượng điều hành và hướng tới mục tiêu tăng trưởng bền vững.

Đánh giá hoạt động của thành viên độc lập HĐQT

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị (HĐQT) của Công ty gồm 04 thành viên, trong đó có 01 thành viên HĐQT độc lập. Trước một số thay đổi về nhân sự, Công ty đã kiện toàn cơ cấu HĐQT với đầy đủ 04 thành viên theo nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua. Các thành viên HĐQT tham gia đầy đủ và tích cực vào các cuộc họp, đóng góp ý kiến xây dựng nhằm thống nhất các quyết nghị phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư và bảo đảm tuân thủ các chuẩn mực quản trị công ty. Nhìn chung, các thành viên HĐQT độc lập

đánh giá HĐQT đã hoàn thành tốt vai trò trong việc triển khai các kế hoạch và định hướng chiến lược do Đại hội đồng cổ đông phê duyệt. HĐQT tuân thủ đầy đủ quy định về quản trị công ty, tổ chức họp định kỳ và đột xuất kịp thời để xem xét, quyết định các vấn đề quan trọng phù hợp với tình hình thực tế. Đồng thời, HĐQT duy trì sự phối hợp chặt chẽ và hiệu quả với Ban lãnh đạo, chủ động đề xuất các giải pháp nhằm vượt qua khó khăn, đảm bảo hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư trong năm 2025.

Đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và các cổ đông

Minh bạch tuyệt đối, kiểm soát chặt chẽ: Ban Kiểm soát đã thực thi nghiêm túc vai trò giám sát độc lập trong mọi vận hành tài chính của IDJ.

Sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông không chỉ bảo đảm tính minh bạch trong quản trị mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Ban Kiểm soát giữ vị trí then chốt trong công tác giám sát, bảo đảm các hoạt động của Công ty tuân thủ đúng quy định pháp luật và quy chế nội bộ.

Bên cạnh đó, các cuộc họp và hoạt động trao đổi giữa các bên được duy trì thường xuyên nhằm rà soát, cập nhật và thống nhất các quyết sách trọng yếu. Qua đó, Công ty bảo đảm sự đồng bộ trong định hướng chiến lược, nâng cao chất lượng điều hành và hướng tới mục tiêu tăng trưởng bền vững.

BẢNG CÁC CUỘC HỌP CỦA BKS TRONG NĂM

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	02/2024/IDJ/BB-BKS ngày 17/12/2025	Tổng kết đánh giá hoạt động 9 tháng năm 2025

Kết quả kiểm tra và đánh giá một số hoạt động chính

Về tình hình hoạt động tài chính

Căn cứ báo cáo tài chính năm 2025, Ban Kiểm soát đã kiểm tra số liệu và hồ sơ chứng từ liên quan, ghi nhận rằng báo cáo tài chính phản ánh trung thực và chính xác tình hình tài chính, lưu chuyển tiền tệ và kết quả kinh doanh của Công ty. Báo cáo được lập phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành; hệ thống sổ sách và biểu mẫu được thực hiện đầy đủ, đảm bảo hạch toán đúng quy định.

Công ty thực hiện kiểm kê tài sản định kỳ, số liệu kiểm kê khớp đúng với sổ sách, không phát sinh thiếu hụt hay mất mát. Báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu, phản ánh chính xác tình hình tài chính tại ngày 31/12/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ trong kỳ từ 01/01/2025 đến 31/12/2025, phù hợp với quy định kế toán và các văn bản pháp lý liên quan.

Báo cáo đánh giá về giao dịch nội bộ

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

Kết quả giám sát đối với Hội đồng quản trị và Ban tổng giám đốc

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc thông qua việc rà soát nghị quyết, quyết định quản trị, báo cáo điều hành và các hồ sơ liên quan. Qua kiểm tra, Ban Kiểm soát ghi nhận rằng: Hội đồng quản trị đã tuân thủ đầy đủ chức năng, nhiệm vụ theo Điều lệ Công ty và quy định pháp luật; ban hành nghị quyết đúng thẩm quyền, đảm bảo tính kịp thời và phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty. Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh đúng kế hoạch được HĐQT phê duyệt; thực

hiện công tác quản lý, vận hành theo quy trình nội bộ, đảm bảo kiểm soát rủi ro và duy trì hiệu quả hoạt động. Các quyết định quản trị, điều hành trong năm đều được thực hiện minh bạch, đúng trình tự, có đầy đủ hồ sơ và căn cứ pháp lý. Ban Kiểm soát không phát hiện vi phạm nào liên quan đến việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của HĐQT và Ban Tổng giám đốc; đồng thời ghi nhận sự phối hợp đầy đủ, kịp thời giữa các cấp quản lý với Ban Kiểm soát trong quá trình cung cấp thông tin và triển khai hoạt động giám sát.

BẢNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY MẸ VÀ HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	BCTC Công ty mẹ	BCTC Hợp nhất
Từ Báo cáo kết quả kinh doanh		
DTT về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,058,639,824,373	1,058,639,824,373
Giá vốn hàng bán	780,700,465,148	780,700,465,148
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	277,939,359,225	277,939,359,225
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(137,687,860,911)	(138,459,512,125)
Lợi nhuận khác	(19,987,704,413)	(20,018,183,413)
Lợi nhuận trước thuế	(157,675,565,324)	(158,477,695,538)
Lợi nhuận sau thuế	(157,675,565,324)	(159,654,203,087)
Từ Bảng cân đối kế toán		
Tổng tài sản	3,376,980,194,687	3,276,281,640,089
Tài sản ngắn hạn	1,433,067,473,145	1,490,852,040,509
Tài sản dài hạn	1,943,912,721,542	1,785,429,599,580
Tổng nợ phải trả	1,462,855,472,638	1,338,670,516,905
Vốn chủ sở hữu	1,914,124,722,049	1,937,611,123,184

Kết quả đánh giá sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát với Hội đồng quản trị và các đồ 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.

Sự phối hợp chặt chẽ giữa Ban Kiểm soát, Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và các cổ đông không chỉ bảo đảm tính minh bạch trong quản trị mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Ban Kiểm soát giữ vị trí then chốt trong công tác giám sát, bảo đảm các hoạt động của Công ty tuân thủ đúng quy định pháp luật và quy chế nội bộ.

Bên cạnh đó, các cuộc họp và hoạt động trao đổi giữa các bên được duy trì thường xuyên nhằm rà soát, cập nhật và thống nhất các quyết sách trọng yếu. Qua đó, Công ty bảo đảm sự đồng bộ trong định hướng chiến lược, nâng cao chất lượng điều hành và hướng tới mục tiêu tăng trưởng bền vững.



Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan:

Không có

Giao dịch giữa người nội bộ công ty niêm yết , người có liên quan của người nội bộ với công ty con, công ty do công ty niêm yết nắm quyền kiểm soát:

Trong năm 2025, Công ty không phát sinh giao dịch.

Lương, thưởng, thù lao và các khoản lợi ích khác

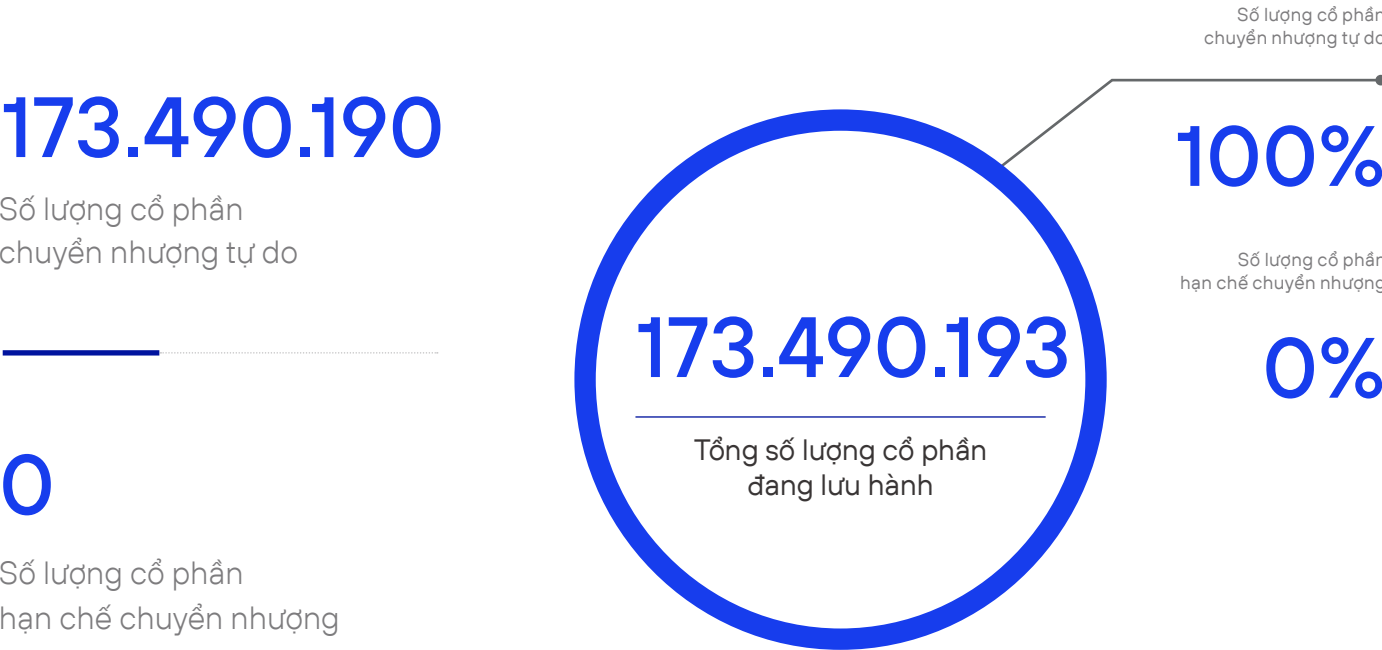
Chính sách thù lao, tiền lương, tiền thưởng và các lợi ích khác đối với cấp quản lý tại IDJ được xây dựng và thực hiện theo quy trình minh bạch, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua tại kỳ họp thường niên.

tiền thưởng và các khoản phúc lợi của thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và Kế toán trưởng trong năm 2025 được trình bày tại mục ... – Thuyết minh Báo cáo tài chính trong Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán.

Thông tin chi tiết về thù lao, tiền lương,

Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn chủ sở hữu

THÔNG TIN CỔ ĐÔNG



BẢNG TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

TT	Danh mục	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	0	0	0	0	0
2	Cổ đông sáng lập/ cổ đông FDI	0	0	0	0	0
3	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% cp trở lên)	33.376.647	19,24%	2	2	0
4	Công đoàn Công ty	0	0,00%	0	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0,00%	0	0	0
6	Cổ đông khác	140.113.546	80,76%	10,35	13	10,337
Tổng cộng		173.490.193	100%	10,352	15	10,337
Trong đó	4.310.233.133.480	172.374.860	99,36%	10,317	11	10,306
	2.797.545.917.443	1.115.333	0,64%	35	4	31

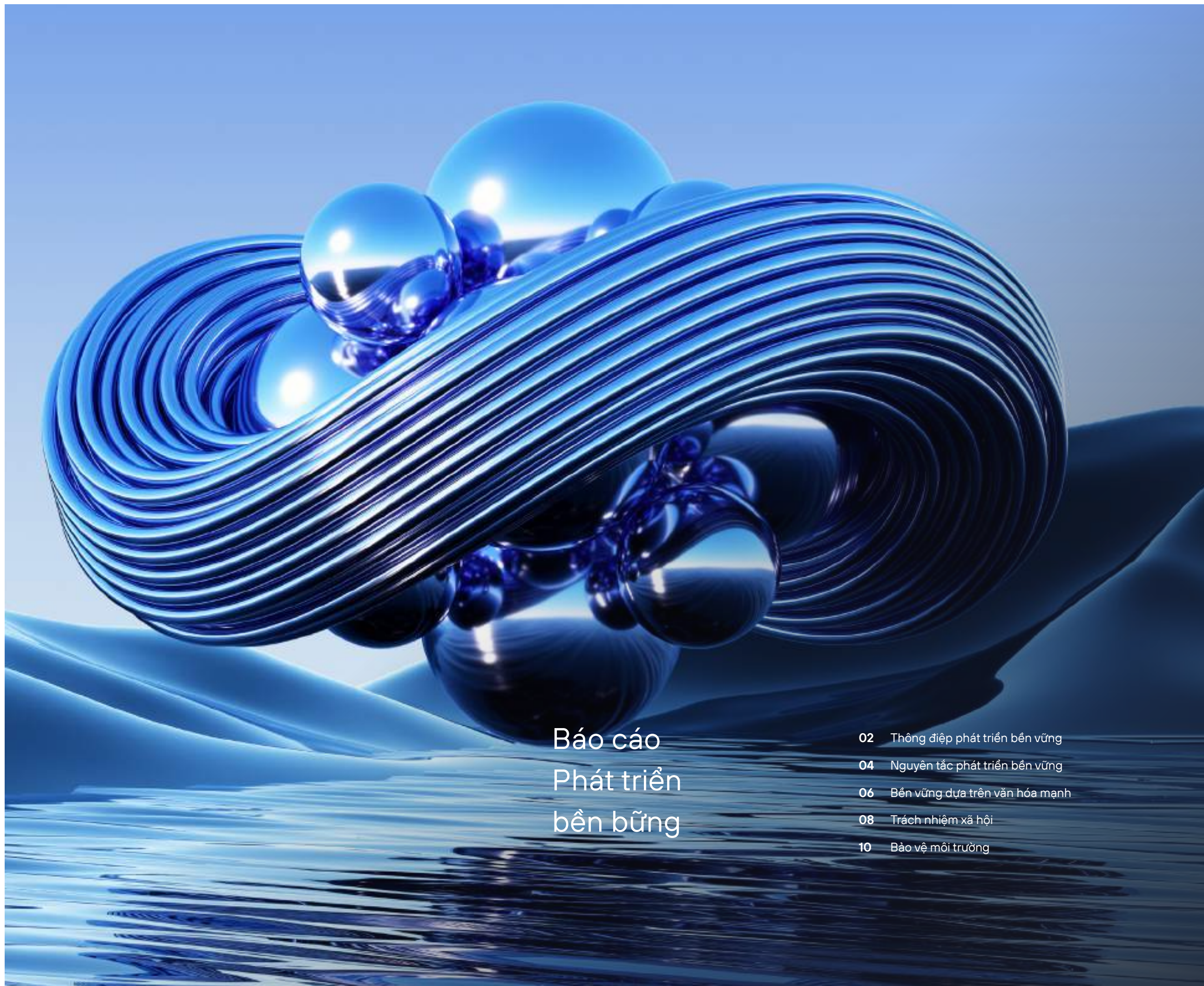
GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

BẢNG TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thời gian	Vốn điều lệ (tr. đồng)	Giá trị tăng vốn (tr. đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng (tr. đồng)	Hình thức phát hành
Thành lập Công ty: 15/3/2007	149.6	-	149.6	
Tăng vốn lần thứ 1: 30/01/2010	149.6	74.8	326	Chia cổ tức bằng cổ phiếu
		79.8		Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
		21.8		Phát hành cổ phiếu cho đối tác và CBCNV
Tăng vốn lần thứ 2: 26/02/2021	326	326	652	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
Tăng vốn lần thứ 3: 24/03/2021	652	16.3	668.3	Phát hành cổ phiếu cho người lao động trong Công ty
Tăng vốn lần thứ 4: 04/06/2021	668.3	66.829,76	735.129,76	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2020
Tăng vốn lần thứ 5: 04/03/2022	735.129,76	735.129,76	1.470.259,52	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
Tăng vốn lần thứ 6: 06/07/2022	1.470.259,52	191.129,51	1.661.389,03	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021
Tăng vốn lần thứ 7: 10/08/2022	1.661.389,03	73.512,90	1.734.901,93	Phát hành cổ phiếu ESOP





Báo cáo Phát triển bền vững

- 02 Thông điệp phát triển bền vững
- 04 Nguyên tắc phát triển bền vững
- 06 Bền vững dựa trên văn hóa mạnh
- 08 Trách nhiệm xã hội
- 10 Bảo vệ môi trường

Tầm nhìn chiến lược phát triển bền vững

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực phát triển bất động sản với nhiều dự án đang triển khai và định hướng mở rộng trong tương lai, IDJ Việt Nam nhận thức rõ những tác động đáng kể từ hoạt động của mình đối với môi trường tự nhiên, xã hội và đời sống cộng đồng, bao gồm cả các giá trị tích cực lẫn những thách thức tiềm ẩn.

Với sứ mệnh kiến tạo giá trị bền vững và góp phần nâng tầm diện mạo các khu vực phát triển dự án, IDJ Việt Nam kiên định theo đuổi định hướng phát triển bền vững làm nền tảng cốt lõi. Công ty không chỉ tập trung vào mục tiêu tăng trưởng kinh tế dài hạn mà còn chủ động gắn kết trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động. IDJ Việt Nam luôn chú trọng duy trì sự hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và lợi ích của cộng đồng, đối tác, khách hàng cùng hệ sinh thái xung quanh.

Hướng tới mục tiêu phát triển ổn định và bền vững, Công ty nghiêm túc thực hiện các cam kết về trách nhiệm xã hội, bảo vệ môi trường và cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan. Báo cáo Phát triển bền vững năm 2024 được xây dựng theo Bộ tiêu chuẩn

GRI (GRI Standards) của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu - hệ tiêu chuẩn uy tín và được công nhận rộng rãi trên thế giới. Việc áp dụng bộ tiêu chuẩn này thể hiện cam kết mạnh mẽ của IDJ Việt Nam về minh bạch thông tin, tính trung thực và trách nhiệm giải trình, đồng thời cung cấp cái nhìn toàn diện về các lĩnh vực hoạt động trọng yếu của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, các số liệu tài chính trong báo cáo đã được kiểm toán độc lập, đảm bảo tuân thủ đầy đủ chuẩn mực tài chính Việt Nam và thông lệ quốc tế, qua đó củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.

Nguyên tắc phát triển bền vững

Đối với xã hội

DỰ ÁN VỚI MÔ HÌNH PHỤNG SỰ, ĐÓNG GÓP XÂY DỰNG CỘNG ĐỒNG, XÃ HỘI

Với sứ mệnh kiến tạo giá trị bền vững và góp phần nâng tầm diện mạo các khu vực phát triển dự án, IDJ Việt Nam kiên định theo đuổi định hướng phát triển bền vững làm nền tảng cốt lõi. Công ty không chỉ tập trung vào mục tiêu tăng trưởng kinh tế dài hạn mà còn chủ động gắn kết trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường trong mọi hoạt động. IDJ Việt Nam luôn chú trọng duy trì sự hài hòa giữa hiệu quả kinh doanh và lợi ích của cộng đồng, đối tác, khách hàng cùng hệ sinh thái xung quanh.

Hướng tới mục tiêu phát triển ổn định và bền vững, Công ty nghiêm túc thực hiện các cam kết về trách nhiệm xã hội, bảo vệ môi trường và cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan. Báo cáo Phát triển

bền vững năm 2024 được xây dựng theo Bộ tiêu chuẩn GRI (GRI Standards) của Tổ chức Sáng kiến Báo cáo Toàn cầu - hệ tiêu chuẩn uy tín và được công nhận rộng rãi trên thế giới. Việc áp dụng bộ tiêu chuẩn này thể hiện cam kết mạnh mẽ của IDJ Việt Nam về minh bạch thông tin, tính trung thực và trách nhiệm giải trình, đồng thời cung cấp cái nhìn toàn diện về các lĩnh vực hoạt động trọng yếu của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, các số liệu tài chính trong báo cáo đã được kiểm toán độc lập, đảm bảo tuân thủ đầy đủ chuẩn mực tài chính Việt Nam và thông lệ quốc tế, qua đó củng cố niềm tin của cổ đông, nhà đầu tư và các bên liên quan.



Đối với xã hội

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI

Để bảo đảm hiệu quả kinh tế bền vững, IDJ Việt Nam không chỉ chú trọng tối ưu hóa công tác vận hành và quản trị mà còn thúc đẩy mạnh mẽ các sáng kiến đổi mới sáng tạo trên toàn hệ sinh thái hoạt động. Công ty xác định đầu tư công nghệ và chuyển đổi số là động lực then chốt nhằm nâng cao năng suất, tối ưu chi phí và gia tăng chất lượng trải nghiệm dành cho khách hàng cũng như đối tác. Song song với mục tiêu tăng trưởng, IDJ Việt Nam luôn duy trì sự hài hòa giữa lợi

ích kinh tế và trách nhiệm xã hội, hướng đến việc tạo lập giá trị dài hạn không chỉ cho cổ đông mà còn cho cộng đồng và môi trường. Từ triển khai các dự án xanh, thân thiện sinh thái đến phát triển những sản phẩm bất động sản mang dấu ấn biểu tượng, Công ty kiên định theo đuổi các giải pháp phát triển bền vững, góp phần kiến tạo nền tảng tăng trưởng dài hạn cho doanh nghiệp và đóng góp tích cực vào tương lai bền vững của xã hội.



Nguyên tắc phát triển bền vững

Đối với
người lao động

CHẾ ĐỘ LƯƠNG VÀ PHÚC LỢI GẮN KẾT NGƯỜI LAO ĐỘNG

Với IDJ, quản trị doanh nghiệp là nghệ thuật tối ưu hai nguồn lực nền tảng: vốn và con người. Trong đó, đội ngũ nhân sự – những cá nhân hội tụ năng lực, sự tận tâm, chính trực và phù hợp với văn hóa doanh nghiệp – chính là “chìa khóa” mở lối cho tăng trưởng bền vững và thành công dài hạn.

IDJ cam kết kiến tạo môi trường làm

việc lý tưởng, nơi mỗi thành viên cảm nhận được niềm hạnh phúc, nguồn cảm hứng và không gian để phát huy tối đa năng lực sáng tạo. Đó là môi trường mà mỗi cá nhân làm việc bằng đam mê, tinh thần chủ động cống hiến và sự phối hợp đồng bộ, cùng nhau vượt qua thách thức, chinh phục mục tiêu và tạo ra những giá trị tốt đẹp cho doanh nghiệp cũng như cộng đồng.

Xem người lao động
là tài sản giá trị nhất
trong toàn bộ hệ thống



Đối với khách hàng

Chất lượng sản phẩm đảm bảo thương hiệu

IDJ không chỉ dừng lại ở việc kiến tạo những công trình chất lượng mà còn chú trọng xây dựng hệ sinh thái sống toàn diện, năng động và bền vững, đáp ứng trọn vẹn nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng. Mỗi dự án không đơn thuần là một sản phẩm bất động sản, mà còn là điểm hội tụ của giá trị văn hóa, du lịch và hệ tiện ích đồng bộ, tạo ra giá trị gia tăng cho cộng đồng địa phương và góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế vùng.

Song song đó, IDJ đặc biệt đề cao các yếu tố phát triển bền vững thông qua việc ưu tiên vật liệu thân thiện môi trường, thiết kế thông minh tiết kiệm năng lượng và tích hợp công nghệ hiện đại nhằm tối ưu trải nghiệm người dùng. Với chiến lược lấy con người làm trung tâm, IDJ hướng tới kiến tạo những không gian sống và nghỉ dưỡng lý tưởng, nơi thiên nhiên, con người và công nghệ hòa quyện hài hòa trong từng dự án.

Với sự ghi nhận từ cộng đồng, khách hàng và cơ quan quản lý, IDJ tiếp tục đặt mục tiêu chinh phục những cột mốc tăng trưởng

mới, không ngừng nâng tầm chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Để hiện thực hóa định hướng này, Công ty đẩy mạnh đầu tư cho nghiên cứu và phát triển (R&D), ứng dụng công nghệ tiên tiến và mở rộng hợp tác cùng các đối tác chiến lược hàng đầu trong và ngoài nước.

Không chỉ tập trung vào bất động sản nghỉ dưỡng, IDJ còn hướng tới phát triển hệ sinh thái đa dạng, từ bất động sản cao cấp đến các mô hình tiện ích sống xanh, góp phần tái định hình diện mạo đô thị và kiến tạo giá trị bền vững cho cộng đồng. Đây chính là minh chứng rõ nét cho tinh thần đổi mới không ngừng và cam kết trách nhiệm xã hội xuyên suốt hành trình phát triển của IDJ.

Trong giai đoạn tới, IDJ sẽ tiếp tục vững bước mở rộng thị trường, nâng cao năng lực cạnh tranh và khẳng định vị thế thương hiệu Việt trên bản đồ bất động sản quốc tế, đồng thời đóng góp thiết thực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Xây dựng mối quan hệ lâu dài với khách hàng

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



Đối với đối tác

Quản lý chuỗi cung cứng

IDJ từng bước kiến tạo chuỗi cung ứng bền vững thông qua việc thiết lập các chính sách hợp tác dài hạn với đối tác chiến lược, nhằm đảm bảo năng lực mua sắm quy mô lớn, ổn định chi phí và duy trì tính liên tục của nguồn cung.

Trong năm 2024, để nâng cao hiệu quả hoạt động mua sắm, IDJ đã triển khai hệ thống đánh giá nhà cung cấp chiến lược dựa trên bộ tiêu chí chuẩn hóa, được xây dựng từ khảo sát thực tiễn, ý kiến đóng góp của đối tác và các yêu cầu tuân thủ tiêu chuẩn môi trường. Hệ thống đồng thời ưu tiên tìm kiếm và phát triển nguồn vật liệu xanh, bền vững; yêu cầu các nhà cung cấp tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật về lao động, đảm bảo đầy đủ quyền lợi cho người lao động trong toàn bộ quá trình hợp tác.

Bước sang năm 2025, IDJ Việt Nam tiếp tục hoàn thiện bộ tiêu chí đánh giá nhà cung cấp chiến lược theo hướng toàn diện hơn, bổ sung các tiêu chuẩn về đổi mới sáng tạo, sử dụng năng lượng tái tạo, giảm phát thải carbon và trách nhiệm phát triển cộng đồng. Song song đó, Công ty định hướng đầu tư ứng dụng công nghệ blockchain và các nền tảng số nhằm tăng cường tính minh bạch cho toàn bộ chuỗi cung ứng.

Các giải pháp này cho phép truy xuất nguồn gốc vật liệu, kiểm soát chất lượng chặt chẽ và đảm bảo tính bền vững trong từng công đoạn sản xuất, qua đó củng cố nền tảng vận hành hiệu quả và phát triển dài hạn cho doanh nghiệp.

Hợp tác phát triển bền vững

IDJ luôn đề cao quan hệ hợp tác dài hạn trên tinh thần đồng hành và cùng phát triển với các đối tác chiến lược. Chúng tôi tin rằng tính minh bạch, sự chính trực và cam kết nhất quán trong mọi thỏa thuận là nền tảng cốt lõi để xây dựng niềm tin và duy trì quan hệ hợp tác bền vững.

Việc gìn giữ chữ “Tín” trong từng giao dịch - đặc biệt trong các cam kết thanh toán và ký kết hợp đồng - không chỉ là trách nhiệm

mà còn là yếu tố then chốt giúp củng cố quan hệ đối tác và tối ưu hiệu quả hợp tác.

IDJ cam kết duy trì sự rõ ràng, công khai trong toàn bộ quy trình làm việc, qua đó hạn chế rủi ro, tăng cường tính tin cậy và kiến tạo môi trường hợp tác chuyên nghiệp, vững mạnh cho tất cả các bên liên quan.

Văn hóa công ty

IDJ Việt Nam
đẩy mạnh truyền thông
nội bộ theo hướng
sáng tạo và nhân văn,
góp phần nâng cao
năng lực, nuôi dưỡng
văn hóa gắn kết và
xây dựng môi trường
làm việc truyền cảm
hứng, bền vững.

Các hoạt động truyền thông nội bộ tại IDJ Việt Nam được triển khai đa dạng và sáng tạo, hướng tới mục tiêu không chỉ nâng cao kỹ năng, năng lực chuyên môn cho cán bộ nhân viên mà còn góp phần mở rộng tư duy, hoàn thiện nhân cách và nâng cao chất lượng trải nghiệm sống của mỗi cá nhân.

Những giá trị nhân văn và triết lý sống tích cực được lồng ghép tinh tế trong môi trường làm việc, góp phần nuôi dưỡng

đời sống tinh thần, tăng cường sự thấu hiểu và tinh thần gắn kết trong tập thể.

Nhờ đó, văn hóa doanh nghiệp của IDJ ngày càng được bồi đắp theo hướng sâu sắc, nhân văn và truyền cảm hứng, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững cũng như nâng cao chất lượng đời sống của toàn thể cán bộ nhân viên.



Bền vững

bắt đầu từ **văn hóa mạnh**

01

Môi trường
làm việc thế giới
phẳng



Tại IDJ, mọi thông tin được công bố công khai, minh bạch đến toàn thể cán bộ nhân viên. Không phân biệt vị trí hay phòng ban, mỗi thành viên đều được đối xử bình đẳng, tạo điều kiện phát huy tối đa năng lực, tri thức và đam mê, từ đó đóng góp giá trị thiết thực cho sự phát triển chung của Công ty.

02

Đạo Phật là
định hướng
trong quản trị



IDJ tin rằng mọi nỗ lực và sự chuyển biến bền vững đều bắt nguồn từ nội lực của mỗi cá nhân. Lấy cảm hứng từ triết lý thiên định trong Phật giáo, Công ty đề cao sự an yên nội tâm và tinh thần tập trung trọn vẹn trong từng công việc, xem đó là nền tảng cốt lõi dẫn tới hiệu quả, thành công và giá trị lâu dài trong cuộc sống.

Bền vững

bắt đầu từ **văn hóa mạnh**

03

Văn hóa đọc sách



Với quan điểm tri thức là nền tảng của sự phát triển, IDJ xây dựng và nuôi dưỡng văn hóa đọc – chia sẻ như một giá trị bền vững trong doanh nghiệp. Tại các văn phòng làm việc, tủ sách IDJ luôn sẵn sàng với nhiều đầu sách đa dạng từ kinh doanh, kiến trúc, quy hoạch, văn hóa đến Phật học, trong đó có các tác phẩm của Thiền sư Thích Nhất Hạnh, phục vụ cán bộ nhân viên và khách hàng.

Hàng tháng, cán bộ nhân viên được khuyến

khích đọc và chia sẻ cảm nhận về ít nhất một cuốn sách theo gợi ý hoặc sở thích cá nhân, như một phần trong báo cáo cuối tháng. Hoạt động này góp phần hình thành thói quen đọc, bồi đắp tri thức, tư duy và chiều sâu văn hóa, đồng thời lan tỏa lối sống tích cực. Bên cạnh đó, API khuyến khích cán bộ nhân viên giới thiệu và trao đổi về những cuốn sách tâm đắc tại các buổi free talk, qua đó tăng cường sự kết nối và chia sẻ giá trị trong toàn Công ty.

04

Talk Soul và tuyên thệ



Afternoon Talk là một trong những hoạt động nội bộ lâu đời và giàu giá trị nhất, được xem như nền tảng đầu tiên trong hành trình hình thành và phát triển văn hóa API. Diễn ra sau hoạt động thể dục buổi chiều, chương trình là không gian mở để cán bộ nhân viên chia sẻ trải nghiệm cá nhân, trao đổi kinh nghiệm làm việc và cùng thảo luận những vấn đề chung cần sự đóng góp tập thể.

Đây đồng thời là kênh kết nối hiệu quả giữa Ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên, nơi các nhà quản lý cập nhật thông tin về định hướng, dự án và hoạt động của Công ty, giúp đội ngũ có cái nhìn toàn diện và đồng hành cùng mục tiêu chung. Thông qua việc chia sẻ kiến thức, kỹ năng

và kinh nghiệm thực tiễn, Afternoon Talk góp phần nâng cao năng lực chuyên môn, phương pháp làm việc và hiệu quả công việc của toàn thể cán bộ nhân viên.

Kết thúc mỗi buổi Afternoon Talk, cán bộ nhân viên cùng đặt tay lên ngực trái và đọc Lời tuyên thệ, như một nghi thức khẳng định tinh thần gắn kết và cam kết đồng hành. Chuỗi hoạt động Tập thể dục – Afternoon Talk – Tuyên thệ đã trở thành dấu ấn văn hóa đặc trưng của API, tạo nên một môi trường làm việc cởi mở, bình đẳng, trẻ trung và khác biệt, để lại ấn tượng sâu sắc với mỗi nhân sự ngay từ những ngày đầu gia nhập Công ty.

Trách nhiệm xã hội

IDJ không ngừng tạo dựng giá trị xã hội thông qua việc tăng cường các hoạt động xã hội, qua đó góp phần xây dựng hình ảnh doanh nghiệp có trách nhiệm, đồng thời đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu và kỳ vọng của khách hàng.



HƯỚNG VỀ MIỀN TRUNG THƯƠNG MẾN

Dự án “Hướng về Miền Trung” đã hoàn thành hành trình trao gửi yêu thương tại bốn tỉnh Đắk Lắk, Lâm Đồng, Gia Lai và Khánh Hòa; đồng thời, chuyến xe nghĩa tình của APS tại Huế vẫn đang tiếp tục lăn bánh, mang theo sứ mệnh sẻ chia và kết nối.

Mỗi điểm dừng chân đều để lại những cảm xúc đặc biệt, nhưng tựu trung lại là niềm hạnh phúc khi được cho đi,

được cùng nhau lan tỏa tinh thần tương thân tương ái, đồng hành cùng bà con trong những thời điểm khó khăn nhất.

Thông qua chương trình thiện nguyện này, IDJ mong muốn góp phần san sẻ những mất mát do thiên tai, tiếp thêm động lực để người dân vùng lũ sớm ổn định cuộc sống, từng bước khôi phục sinh kế và vững tin hướng về tương lai.



ƯƠM MẦM XANH
BIÊN GIỚI -
VỮNG BƯỚC TỚI
TƯƠNG LAI



Quỹ Khai Trí được thành lập với sứ mệnh đồng hành và nâng bước các em học sinh nơi biên cương thân yêu của Tổ quốc. Trong suốt 4 năm qua, với sự chung tay của các anh chị đồn đầu và các mạnh thường quân, Quỹ đã triển khai mô hình “Ươm mầm xanh biên giới – Vững bước tới tương lai”, huy động nguồn lực hỗ trợ gần 500 triệu đồng. Nguồn kinh phí này đã tiếp sức kịp thời cho các em học sinh có hoàn cảnh khó khăn,

giúp các em yên tâm bám trường, bám lớp, nuôi dưỡng ước mơ học tập, đồng thời góp phần giữ vững sự ổn định và phát triển bền vững nơi vùng biên cương của Tổ quốc. Dự án “Ươm mầm xanh biên giới – Vững bước tới tương lai” được Ban Tuyên giáo và Dân vận Trung ương các cấp ban ngành ghi nhận là mô hình tiêu biểu về học tập và theo tư tưởng, đạo đức, phong cách Hồ Chí Minh.



HOẠT ĐỘNG
PHÓNG SINH

Trong khuôn khổ các chương trình trách nhiệm xã hội, IDJ duy trì tổ chức hoạt động phóng sinh định kỳ hàng tháng như một cam kết thiết thực đối với bảo vệ môi trường và cân bằng hệ sinh thái.

Hoạt động không chỉ mang ý nghĩa bảo tồn sinh học, góp phần nâng cao nhận thức về việc tôn trọng và gìn giữ tự nhiên, mà còn thể hiện định hướng phát triển bền vững gắn liền với giá trị nhân văn của doanh nghiệp. Thông qua chương trình này, APS mong muốn lan tỏa tinh thần trách nhiệm cộng đồng, khuyến khích lối sống thiện lành và ý thức bảo vệ môi trường trong nội bộ cũng như tới các bên liên quan.

Bên cạnh ý nghĩa xã hội, hoạt động phóng sinh còn tạo điều kiện để cán bộ nhân viên tham gia các hoạt động tập thể mang tính tích cực, góp phần cân bằng đời sống tinh thần, tăng cường sự gắn kết nội bộ và xây dựng văn hóa doanh nghiệp hướng tới sự sẻ chia và bền vững.

IDJ xác định các hoạt động xã hội không chỉ là trách nhiệm mà còn là một phần trong chiến lược phát triển dài hạn, nơi tăng trưởng kinh doanh song hành cùng trách nhiệm với cộng đồng và môi trường.

Bảo vệ môi trường

Đánh giá tác động đến môi trường

01

Tác động kinh tế trực tiếp

Chiến lược của IDJ Việt Nam luôn đề cao hiệu quả kinh tế nhằm hướng đến việc mang lại lợi ích dài hạn cho cộng đồng, góp phần giải quyết các bài toán quy hoạch và phát triển đô thị. Bước vào năm 2025, hoạt động kinh doanh của công ty chịu tác động mạnh từ diễn biến kinh tế vĩ mô, trong bối cảnh các nhà đầu tư vẫn thận trọng thăm dò thị trường và khung pháp lý mới cần thời gian để đi vào thực tiễn. Dù vậy, IDJ Việt Nam vẫn kiên định với chiến lược phát triển bất động sản trung – cao cấp, tập trung vào ba dòng sản phẩm chính: BĐS đô thị, BĐS đô thị du lịch và BĐS công nghiệp. Với cách tiếp

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

Trước những thách thức của thị trường, tình hình tài chính của IDJ Việt Nam trong năm 2025 ghi nhận sự sụt giảm so với năm trước, với doanh thu đạt 717 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế ở mức 95 tỷ đồng. Dù vậy, đây vẫn là kết quả khả quan trong bối cảnh đầy biến động, thể hiện bản lĩnh và tầm nhìn chiến lược của công ty.



02

Tác động kinh tế gián tiếp

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

Song song đó, các chính sách đào tạo được triển khai đồng bộ trên toàn hệ thống, hướng tới xây dựng lực lượng lao động giàu kinh nghiệm, vững chuyên môn và sẵn sàng đáp ứng những yêu cầu ngày càng cao của thị trường lao động hiện đại. IDJ cam kết không ngừng đóng góp vào việc nâng tầm chất lượng nguồn nhân lực, không chỉ trong phạm vi doanh nghiệp mà còn góp phần thúc đẩy mặt bằng trình độ lao động chung của quốc gia.

PHÁT TRIỂN DU LỊCH ĐỊA PHƯƠNG

Các dự án của IDJ được phát triển tại những địa phương giàu tiềm năng du lịch như Lạng Sơn, Mũi Né, Phú Yên,... – những vùng đất hội tụ lợi thế thiên nhiên, văn hóa và khả năng bứt phá mạnh mẽ trong tương lai. Với sứ mệnh nâng tầm du lịch nghỉ dưỡng Việt Nam, IDJ định hướng kiến tạo các công trình mang tính biểu tượng, trở thành điểm đến đáng khao

khát của du khách trong nước và quốc tế.

Không chỉ đáp ứng chuẩn mực nghỉ dưỡng cao cấp với chất lượng dịch vụ vượt trội, mỗi dự án còn góp phần khơi dậy sức sống mới cho du lịch địa phương, mở rộng cơ hội việc làm cho cộng đồng cư dân và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế bền vững cho toàn khu vực.



Tuân thủ bảo vệ môi trường

Kiểm soát tốt việc sử dụng và tiêu thụ năng lượng

API nhận thức rõ rằng việc quản lý hiệu quả việc sử dụng năng lượng, tài nguyên thiên nhiên, ứng dụng công nghệ giảm thiểu tác động môi trường và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu là những hành động thiết thực, góp phần bảo vệ môi trường sống chung của cộng đồng. Trên cơ sở đó, Công ty thực hiện theo dõi định kỳ hàng tháng mức tiêu thụ điện năng và nhiên liệu, đồng thời đẩy mạnh truyền thông nội bộ nhằm nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng cho cán bộ nhân viên trong toàn hệ thống.

Song song với đó, API tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin, thúc đẩy số hóa quy trình vận hành và giao dịch nhằm giảm thiểu việc sử dụng giấy, góp phần hạn chế chất thải ra môi trường.

Về không gian làm việc, các văn phòng của API được thiết kế theo hướng tận dụng tối đa ánh sáng và thông gió tự nhiên, kết hợp các giải pháp che nắng phù hợp nhằm giảm tác động bức xạ nhiệt và tối ưu hiệu quả sử dụng năng lượng. Khi cải tạo hoặc đầu tư mới văn phòng, Công ty yêu cầu các đơn vị thi công đề xuất giải pháp hạn chế hiệu ứng nhà kính đối với các khu vực sử dụng nhiều màng kính. Đồng thời, API từng bước lắp đặt hệ thống cảm biến tại các khu vực hành lang, khu vệ sinh... nhằm tự động kiểm soát việc sử dụng điện và nước, tránh lãng phí khi không có người sử dụng.

Đối với hệ thống kỹ thuật, API thực hiện bảo trì, bảo dưỡng định kỳ hệ thống điều hòa và thiết bị lọc không khí; duy trì nhiệt độ

văn phòng ở mức hợp lý từ 25–27°C và tắt toàn bộ hệ thống điều hòa sau giờ làm việc. Hệ thống chiếu sáng được từng bước thay thế bằng các thiết bị tiết kiệm điện, đồng thời áp dụng cơ chế điều khiển tự động đối với các khu vực chiếu sáng ngoài trời.

Trong công tác quản lý nước, API sử dụng nguồn nước sạch tập trung, thực hiện xả thải đúng quy định và triển khai các biện pháp giảm thiểu ô nhiễm nước thải như nạo vét, thông hút hố ga và khử trùng, đảm bảo nước thải đầu ra đạt tiêu chuẩn môi trường. Công ty chú trọng tuyên truyền, hướng dẫn sử dụng nước tiết kiệm và đúng cách tại các khu vực sinh hoạt, góp phần nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của cán bộ nhân viên.

Bên cạnh đó, API tổ chức các hoạt động trồng cây và bố trí hợp lý các khu vực đặt thiết bị văn phòng có phát thải lớn, kết hợp hệ thống xử lý không khí riêng nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường làm việc. Đối với các dự án đầu tư, Công ty luôn phân tích, dự báo các tác động môi trường và chủ động đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường ngay từ giai đoạn triển khai.

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

API xác định việc triển khai các biện pháp và phương thức quản lý môi trường tại các dự án, công trình là yêu cầu cấp thiết, cần được thực hiện ngay từ giai đoạn khởi động dự án. Theo đó, Công ty chú trọng xây dựng hệ thống quản lý môi trường đồng bộ, kiểm soát tiếng ồn thi công, quản lý ô nhiễm từ vật liệu xây dựng và các tác động môi trường liên quan trong suốt quá trình triển khai dự án.





Báo cáo Tài chính

- 02 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
- 04 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
- 06 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Năm nay	Số đầu năm
A -	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	1.490.852.040.509	2.860.753.183.575
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	13.301.003.359	107.511.924.937
1	Tiền	111	13.301.003.359	36.711.924.937
2	Các khoản tương đương tiền	112	0	70.800.000.000
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	110.292.133.711	91.470.713.538
1	Chứng khoán kinh doanh	121	11.212.500.000	11.212.500.000
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	(4.207.957.289)	(4.029.377.462)
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	103.287.591.000	84.287.591.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	640.610.651.798	1.214.694.493.786
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	283.232.242.332	275.606.602.880
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	281.797.734.018	44.038.238.254
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	98.666.508.905	564.468.508.905
4	Phải thu ngắn hạn khác	136	83.247.971.482	344.500.801.118
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(106.333.804.939)	(13.919.657.371)
IV.	Hàng tồn kho	140	714.466.173.615	1.433.393.754.473
1	Hàng tồn kho	141	714.466.173.615	1.433.393.754.473
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149	-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150	12.182.078.026	13.682.296.841
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.027.179.132	6.743.372.407
2	Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152	8.154.898.894	6.938.924.434
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

Kết thúc năm tài chính ngày 31/12/2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN		Mã số	Năm nay	Số đầu năm
B -	TÀI SẢN DÀI HẠN	200	1.785.429.599.580	1.349.688.942.147
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210	870.345.055.639	790.058.500.768
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	14.982.746.347	40.667.454.457
2	Trả trước cho người bán dài hạn	212		-
3	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-
4	Phải thu nội bộ dài hạn	214		-
5	Phải thu về cho vay dài hạn	215		-
6	Phải thu dài hạn khác	216	855.662.309.292	749.691.046.311
7	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	(300.000.000)	(300.000.000)
II.	Tài sản cố định	220	31.460.173.693	32.779.136.981
1	Tài sản cố định hữu hình	221	3.417.129.823	4.542.084.983
	Nguyên giá	222	10.357.013.718	10.357.013.718
	Giá trị hao mòn lũy kế	223	(6.939.883.895)	(5.814.928.735)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
	Nguyên giá	225	-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-
3	Tài sản cố định vô hình	227	28.043.043.870	28.237.051.998
	Nguyên giá	228	30.146.389.807	30.146.389.807
	Giá trị hao mòn lũy kế	229	(2.103.345.937)	(1.909.337.809)
III.	Bất động sản đầu tư	230	199.029.233.458	146.869.687.084
	Nguyên giá	231	250.376.716.049	193.165.302.659
	Giá trị hao mòn lũy kế	232	(51.347.482.591)	(46.295.615.575)
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	30.037.480.988	-
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	-	-
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	30.037.480.988	-
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	538.711.731.645	48.502.492.397
1	Đầu tư vào công ty con	251	-	-
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	360.388.736.089	32.215.213.344
3	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	246.058.671.500	24.177.500.000
4	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(67.735.675.944)	(7.890.220.947)
5	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270	3.276.281.640.089	4.210.442.125.722

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

CHỈ TIÊU		Mã số	Năm nay	Năm trước	Năm nay
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1	1.058.639.824.373	717.532.138.019	1.058.639.824.373
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	2	0	0	0
3	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	1.058.639.824.373	717.532.138.019	1.058.639.824.373
4	Giá vốn hàng bán	11	780.700.465.148	466.325.773.201	780.700.465.148
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	277.939.359.225	251.206.364.818	277.939.359.225
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.409.328.774	6.041.389.594	5.409.328.774
7	Chi phí tài chính	22	121.199.523.103	33.605.704.423	121.199.523.103
	Trong đó: chi phí lãi vay	23	21.590.845.987	15.629.130.065	21.590.845.987
8	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24	(184.415.218)	53.264.387	(184.415.218)
9	Chi phí bán hàng	25	187.533.991.014	108.891.561.004	187.533.991.014
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	112.890.270.789	26.664.808.414	112.890.270.789
11	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	(138.459.512.125)	88.138.944.958	(138.459.512.125)
12	Thu nhập khác	31	17.244.085.689	38.638.016.657	17.244.085.689
13	Chi phí khác	32	37.262.269.102	5.898.263.576	37.262.269.102
14	Lợi nhuận khác	40	(20.018.183.413)	32.739.753.081	(20.018.183.413)
15	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	(158.477.695.538)	120.878.698.039	(158.477.695.538)
16	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	11.007.373	25.268.559.534	11.007.373
17	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	1.165.500.176	15.837.169	1.165.500.176
18	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	(159.654.203.087)	95.594.301.336	(159.654.203.087)
19	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	(159.658.046.134)	95.604.722.756	(159.658.046.134)
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	3.843.047	(10.421.420)	3.843.047
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	(920)	551	(920)
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	(920)	551	(920)



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Năm nay	Số đầu năm
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	Lợi nhuận trước thuế	1	(158.477.695.538)	120.878.698.039
2	Điều chỉnh cho các khoản:			
-	Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2	6.562.454.617	6.584.934.590
-	Các khoản dự phòng	3	152.438.182.392	0
-	Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4	-	-
-	Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5	(5.397.514.920)	(6.094.653.981)
-	Chi phí lãi vay	6	21.590.845.987	15.629.130.065
-	Các khoản điều chỉnh khác	7	-	-
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8	16.716.272.538	136.998.108.713
-	(Tăng), giảm các khoản phải thu	9	268.822.060.483	108.145.621.367
-	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	661.524.543.155	272.512.427.978
-	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.025.020.335.144)	(636.614.068.102)
-	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	217.511.409.683	80.132.236.886
-	Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
-	Tiền lãi vay đã trả	14	(20.955.018.360)	(17.012.609.597)
-	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.481.658.489)	(12.597.040.873)
-	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
-	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	117.117.273.866	(68.435.323.628)
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.237.778.113)	(588.140.000)
2	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(81.020.000.000)	(58.320.000.000)
4	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	61.000.000.000	87.687.591.000
5	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(414.842.571.500)	0
6	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.441.354.169	3.638.889.904
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(432.658.995.444)	32.418.340.904

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP THEO)

*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU		Mã số	Năm nay	Số đầu năm
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3	Tiền thu từ đi vay	33	315.676.000.000	99.954.000.000
4	Tiền trả nợ gốc vay	34	(94.345.200.000)	(43.824.100.000)
5	Tiền trả nợ gốc thuế tài chính	35	-	-
6	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	221.330.800.000	56.129.900.000
	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(94.210.921.578)	20.112.917.276
	Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	107.511.924.937	87.399.007.661
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
	Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	13.301.003.359	107.511.924.937

Hà Nội, ngày 12 tháng 05 năm 2026

Người lập biểu

Nguyễn Quang Học

Kế toán trưởng

Nguyễn Hữu Đạt



Pháp Giám đốc

Nguyễn Mạnh Cường