Phụ lục VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 204 /2022/CV-IDJ	*Hà Nội, ngày 17 tháng 06 năm 2022*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Ủy ban chứng khoán Nhà nước

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
   - Mã chứng khoán: IDJ
   - Địa chỉ: Tầng 3, TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
   - Điện thoại liên hệ: 024.3555.8999 Fax: 024.3555.8990
   - E-mail: contact@idjf.vn
2. Nội dung thông tin công bố: Nghị quyết HĐQT số 29./2022/IDJ/NQ-HĐQT ngày 17./06./2022 về việc điều chỉnh Phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng Số 04/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 10/01/2022
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày ..17../.06/2022 tại đường dẫn www.idjf.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm:
- Nghị quyết HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
CHỦ TỊCH HĐQT

M.S.D.N: 0102186... C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI

Phạm Duy Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM Số: 39../2022/NQ-HĐQT	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc *Hà Nội, ngày .17. tháng .06. năm 2022*

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán năm 2019;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2021 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam;
- Căn cứ kết quả đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị số 38../2022/BB-HĐQT ngày 17…./06…./2022 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam

QUYẾT ĐỊNH

<u>Điều 1:</u> Thông qua việc điều chỉnh Phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng Số 04/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 10/01/2022:

Hội đồng quản trị thông qua việc điều chỉnh Phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 ủy quyền và thông qua tại NQ ĐHĐCĐ số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2021; triển khai thực hiện phương án phát hành theo Nghị quyết HĐQT số 29/2021/NQ-HĐQT ngày 29/06/2021 và Nghị quyết số 44/2021/NQ-HĐQT ngày 06/09/2021.

Chi tiết như sau:

a. Phương án trước khi thay đổi:

TT	Nội dung chi tiết	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư cho dự án Mũi Né	230.000.000.000
2	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	60.000.000.000
3	Trả nợ Trái phiếu	35.000.000.000
4	Chi trả lương, thưởng cho CBNV	25.130.000.000
5	Nộp thuế	25.000.000.000
6	Chi phí quản lý khác	9.999.760.000
7	Đầu tư sản phẩm BĐS ngắn hạn: Dự án Bắc Giang (2)	250.000.000.000
8	Đầu tư sản phẩm BĐS ngắn hạn: Dự án Phú Yên (3)	100.000.000.000
Tổng cộng		**735.129.760.000**

Trong đó:

(1) Trả nợ vay ngân hàng VP Bank: 60 tỷ đồng:

Căn cứ Hợp đồng vay số 2019/HĐCV/VPBANK-IDJ ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam;

Căn cứ Khế ước nhận nợ số LD 1936401924 ngày 30/12/2019, tổng giá trị VP Bank đã giải ngân cho vay: 166.000.000.000 VNĐ. Thời hạn vay: 30 tháng tính từ ngày 30/12/2019 đến ngày 30/06/2022;

Tính đến ngày 24/11/2021, Công ty đã tất toán toàn bộ gốc và lãi khoản nợ vay này cho Ngân hàng VP Bank trước thời điểm IDJ hoàn thành việc huy động vốn từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

(2) Đầu tư BĐS Bắc Giang 250 tỷ đồng:

Tại thời điểm NQ ĐHĐCĐ phê duyệt phương án, tổng giá trị IDJ dự kiến sử dụng để đầu tư bất động sản tại dự án Apec Aqua Park Bắc Giang là 250 tỷ. Tuy nhiên, do tình hình huy động vốn kéo dài hơn dự kiến, đồng thời có những cơ hội khác hấp dẫn hơn so với mục tiêu đầu tư ban đầu nên HĐQT và Ban Giám đốc IDJ đã tiến hành làm việc với CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương để dừng nhận chuyển nhượng căn hộ tại dự án Apec Aqua Park Bắc Giang, tập trung nguồn lực tài chính cho dự án mới.

(3) Đầu tư BĐS Phú Yên: Còn lại 1 tỷ đồng:

Số tiền thực tế Công ty IDJ giải ngân để triển khai nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là quyền sử dụng căn hộ khách sạn thuộc Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên là 99.000.000.000 đồng.

b. Phương án sau khi thay đổi:

TT	Nội dung chi tiết	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư cho dự án Mũi Né	230.000.000.000
2	Trả nợ Trái phiếu	35.000.000.000
3	Chi trả lương, thưởng cho CBNV	25.130.000.000
4	Nộp thuế	25.000.000.000
5	Chi phí quản lý khác	9.999.760.000
6	Đầu tư sản phẩm BĐS ngắn hạn: Dự án Phú Yên	99.000.000.000
7	Mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh để đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và du lịch biển Long Thủy Tuy Hòa (1)	311.000.000.000
Tổng cộng		**735.129.760.000**

Tổng giá trị điều chỉnh là 311 tỷ đồng, chiếm 42,3% tổng số tiền thu được từ đợt chào bán, chi tiết như sau:

(1) Mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh để đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và du lịch biển Long Thủy Tuy Hòa

Toàn bộ giá trị điều chỉnh nêu trên được chuyển sang việc mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh nhằm đầu tư dự án Khu phức hợp du lịch biển và công viên nước Long Thủy. Một số thông tin tổng quan dự án Khu phức hợp du lịch biển và công viên nước Long Thủy như sau:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh
- Tên dự án đầu tư: Khu nghỉ dưỡng và du lịch biển Long Thủy Tuy Hòa
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã An Phú, Thành phố Tuy Hòa
- Mục tiêu dự án: Xây dựng Khu phức hợp du lịch biển và công viên nước Long Thủy Tuy Hòa
- Diện tích đất sử dụng: 95.255,8 m2
- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền hàng năm.
- Thời hạn cho thuê: Đến ngày 31/5/2067
- Quy mô đầu tư: Khu dịch vụ khách sạn lưu trú, Khu biệt thự, Khu cây xanh nội khu; Công viên nước; Sân dường nội bộ, bãi gửi xe..
- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.044 tỷ đồng

Điều 2: Điều khoản thi hành

Hội đồng quản trị thống nhất giao Chủ tịch Hội đồng quản trị chỉ đạo triển khai các thủ tục liên quan điều chỉnh phương án sử dụng vốn từ đợt chào bán đã thông qua tại Điều 1 Nghị quyết này, đảm bảo tiến độ và đúng quy định pháp luật.

Chủ tịch Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông về việc thay đổi mục đích, phương án sử dụng vốn trên đây và tiến độ triển khai tại kỳ họp Đại hội cổ đông gần nhất.

Điều 3: Hiệu lực

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, trưởng các đơn vị, bộ phận và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Phạm Duy Hưng

Nơi nhận:
- Các thành viên HĐQT;
- Ban Kiểm soát;
- Ban Giám đốc;
- Báo cáo UBCKNN, HNX;
- CBTT website;
- Lưu VT.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
-------	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 203/2022/IDJ-BC	----------
	Hà Nội, ngày 17 tháng 6 năm 2022

BÁO CÁO THAY ĐỔI PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH

(Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng Số 04/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 10/01/2022)

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

I. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tên tổ chức phát hành *(đầy đủ)*: Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
2. Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
3. Điện thoại: (84-24) 3555.8999 Fax: (84-24) 3555.8999 Website: https://www.idjf.vn/
4. Vốn điều lệ: 1.470.259.520.000 đồng (Một nghìn bốn trăm bảy mươi tỷ hai trăm năm mươi chín triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng)
5. Mã cổ phiếu: IDJ
6. Nơi mở tài khoản thanh toán: BIDV – Tràng An
   Số hiệu tài khoản: 26110003444229
7. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp số 0102186593 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15/3/2007, thay đổi lần thứ 18 ngày 23/08/2021

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng cơ bản hạ tầng Mã ngành: 6810
- Sản phẩm/dịch vụ chính: Đầu tư và phát triển bất động sản; tổng thầu xây dựng và cho thuê bất động sản.

8. Giấy phép thành lập và hoạt động: Không có

II. CHỨNG KHOÁN PHÁT HÀNH

1. Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
2. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
4. Số lượng chứng khoán đã phát hành: 73.512.976 cổ phiếu
5. Tổng vốn/số tiền đã huy động: 735.129.760.000 đồng, trong đó phần vốn/số tiền huy động cho dự án: 580.000.000.000 đồng.
6. Ngày kết thúc đợt chào bán/phát hành: 04/03/2022

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN/SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN/PHÁT HÀNH

1. Phương án sử dụng vốn/số tiền thu được từ đợt chào bán/phát hành:

TT	Nội dung chi tiết	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư cho dự án Mũi Né	230.000.000.000
2	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (1)	60.000.000.000
3	Trả nợ Trái phiếu	35.000.000.000
4	Chi trả lương, thưởng cho CBNV	25.130.000.000
5	Nộp thuế	25.000.000.000
6	Chi phí quản lý khác	9.999.760.000
7	Đầu tư sản phẩm BĐS ngắn hạn: Dự án Bắc Giang (2)	250.000.000.000
8	Đầu tư sản phẩm BĐS ngắn hạn: Dự án Phú Yên (3)	100.000.000.000
Tổng cộng		**735.129.760.000**

2. Phương án thay đổi:

TT	Nội dung chi tiết	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư cho dự án Mũi Né	230.000.000.000
2	Trả nợ Trái phiếu	35.000.000.000
3	Chi trả lương, thưởng cho CBNV	25.130.000.000
4	Nộp thuế	25.000.000.000
5	Chi phí quản lý khác	9.999.760.000
6	Đầu tư sản phẩm BĐS ngắn hạn: Dự án Phú Yên	99.000.000.000
7	Mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh để đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và du lịch biển Long Thủy Tuy Hòa (4)	311.000.000.000
Tổng cộng		**735.129.760.000**

3. Lý do thay đổi :

3.1 Đối với phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

(1) Trả nợ vay ngân hàng VP Bank: 60 tỷ đồng

Căn cứ Hợp đồng vay số 2019/HĐCV/VPBANK-IDJ ngày 27/12/2019 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và CTCP Đầu tư IDJ Việt Nam;

Căn cứ Khế ước nhận nợ số LD 1936401924 ngày 30/12/2019, tổng giá trị VP Bank đã giải ngân cho vay: 166.000.000.000 VNĐ. Thời hạn vay: 30 tháng tính từ ngày 30/12/2019 đến ngày 30/06/2022;

Tính đến ngày 24/11/2021, Công ty đã tất toán toàn bộ gốc và lãi khoản nợ vay này cho Ngân hàng VP Bank trước thời điểm IDJ hoàn thành việc huy động vốn từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

(2) *Đầu tư BĐS Bắc Giang: 250 tỷ đồng*

Tại thời điểm NQ ĐHĐCĐ phê duyệt phương án, tổng giá trị IDJ dự kiến sử dụng để đầu tư bất động sản tại dự án Apec Aqua Park Bắc Giang là 250 tỷ. Tuy nhiên, do tình hình huy động vốn kéo dài hơn dự kiến, đồng thời có những cơ hội khác hấp dẫn hơn so với mục tiêu đầu tư ban đầu nên HĐQT và Ban Giám đốc IDJ đã tiến hành làm việc với CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương để dừng nhận chuyển nhượng căn hộ tại dự án Apec Aqua Park Bắc Giang, tập trung nguồn lực tài chính cho dự án mới.

(3) *Đầu tư BĐS Phú Yên: Còn lại 1 tỷ đồng*

Số tiền thực tế Công ty IDJ giải ngân để triển khai nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là quyền sử dụng căn hộ khách sạn thuộc Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên là 99.000.000.000 đồng.

3.2 Phương án thay đổi:

Tổng giá trị điều chỉnh là 311 tỷ đồng, chiếm 42,3% tổng số tiền thu được từ đợt chào bán, chi tiết như sau:

(4) *Mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh để đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng và du lịch biển Long Thủy Tuy Hòa: 311 tỷ đồng*

Toàn bộ giá trị điều chỉnh nêu trên được chuyển sang việc mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh nhằm đầu tư dự án Khu phức hợp du lịch biển và công viên nước Long Thủy. Một số thông tin tổng quan dự án Khu phức hợp du lịch biển và công viên nước Long Thủy như sau:

- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh
- Tên dự án đầu tư: Khu nghỉ dưỡng và du lịch biển Long Thủy Tuy Hòa
- Địa điểm thực hiện dự án: Xã An Phú, Thành phố Tuy Hòa
- Mục tiêu dự án: Xây dựng Khu phức hợp du lịch biển và công viên nước Long Thủy Tuy Hòa
- Diện tích đất sử dụng: 95.255,8 m2
- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất, trả tiền hàng năm.
- Thời hạn cho thuê: Đến ngày 31/5/2067
- Quy mô đầu tư: Khu dịch vụ khách sạn lưu trú, Khu biệt thự, Khu cây xanh nội khu; Công viên nước; Sân dường nội bộ, bãi gửi xe..
- Tổng vốn đầu tư dự án: 1.044 tỷ đồng

4. Căn cứ thay đổi:

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39./2022/NQ-HĐQT ngày 17./.06./2022 của Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

5. Phương án thay đổi được công bố thông tin tại:

- Ủy ban chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Website Công ty: www.idjf.vn

Ngày 17. tháng 06 năm 2022

CTCP ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM
CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Phạm Duy Hưng