CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ **IDJ VIỆT NAM** Số: 116 /2023-IDJ *V/v: CBTT về Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 đồng lên 1.470.259.520.000 đồng từ ngày 08/08/2022 đến ngày 17/05/2023 đã được kiểm toán)*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** *Hà Nội, ngày 19 tháng 5 năm 2023*

Kính gửi: Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

8. **Tên công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam
9. **Mã chứng khoán:** IDJ
10. **Địa chỉ trụ sở chính:** Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội
11. **Điện thoại:** 024.35558999 Fax: 024.35558990
12. **Người thực hiện công bố thông tin:** Phạm Duy Hưng
13. **Nội dung công bố thông tin:**

    CBTT về báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 đồng lên 1.470.259.520.000 đồng từ ngày 08/08/2022 đến ngày 17/05/2023 của Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam đã được kiểm toán.
14. **Địa chỉ website đăng tải toàn bộ báo cáo tài chính:** http://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 thông tin công bố.

Nơi nhận: - Như trên - Lưu	**NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT** M.S.D.N: 0102186593 - C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM Q. CẦU GIẤY - T.P HÀ NỘI CHỦ TỊCH HĐQT *Phạm Duy Hưng*

BÁO CÁO KẾT QUẢ SỬ DỤNG VỐN CHỦ SỞ HỮU THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ 735.129.760.000 VND LÊN 1.470.259.520.000 VND

TỪ NGÀY 08 THÁNG 08 NĂM 2022
ĐẾN NGÀY 17 THÁNG 05 NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

MỤC LỤC

		Trang
1.	Mục lục	1
2.	Báo cáo của Hội đồng quản trị	2 - 3
3.	Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4.	Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023	6 - 10

****

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000 VND từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo kết quả sử dụng vốn") đã được kiểm toán.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam là công ty cổ phần hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186593, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 03 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội chấp nhận thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 21 lần. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 ngày 25 tháng 08 năm 2022 về việc tăng vốn điều lệ.

Trụ sở hoạt động

- Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà TTTM Grand Plaza, số 117 Trần Duy Hưng, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại : 0243 5558999

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

Ban điều hành, quản lý

Ban điều hành, quản lý của Công ty bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Phạm Duy Hưng	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Lã Thị Quy	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Ông Vũ Trọng Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Bà Nguyễn Thị Thanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Nguyễn Hoài Giang	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 6 năm 2020
Bà Đậu Thị Thảo	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2021

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Quang Huy	Quyền Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 31 tháng 3 năm 2020
Ông Nguyễn Hữu Đạt	Quyền Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2023
Bà Lã Thị Quy	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2023

Đại diện pháp luật
Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo là Ông Phạm Duy Hưng - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Kiểm toán viên
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000 VND từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023 của Công ty.

Trách nhiệm của Quyền Tổng Giám đốc
Quyền Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu phản ánh trung thực và hợp lý kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000 VND từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023 của Công ty. Trong việc lập Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu này, Quyền Tổng Giám đốc phải:

- Xây dựng và duy trì các kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo kết quả sử dụng vốn không còn các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn;
- Lập và trình bày Báo cáo kết quả sử dụng vốn tuân thủ theo các nguyên tắc được trình bày tại Mục II của Báo cáo.

Quyền Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh kết quả sử dụng vốn của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ Chế độ kế toán áp dụng. Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Quyền Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu.

Phê duyệt Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu
Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt Báo cáo kết quả sử dụng vốn đính kèm. Báo cáo kết quả sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý kết quả sử dụng vốn góp của chủ sở hữu Công ty thu được từ đợt phát hành cổ phiếu phổ thông để tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000, tuân thủ theo các nguyên tắc được trình bày tại Mục II của Báo cáo.

Các cam kết khác
Hội đồng quản trị cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt Hội đồng quản trị,
Chủ tịch Hội đồng quản trị

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Phạm Duy Hưng

Ngày 19 tháng 05 năm 2023

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Head Office : 02 Truong Son St., Ward 2, Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, St. No.13, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : I5-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

bakertilly A&C
www.a-c.com.vn

Số: 2.0460/23/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ IDJ VIỆT NAM

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo kết quả sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000 VND từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo kết quả sử dụng vốn") của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 19 tháng 05 năm 2023, từ trang 06 đến trang 10 kèm theo.

Trách nhiệm của Quyền Tổng Giám đốc

Quyền Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo kết quả sử dụng vốn của Công ty theo các nguyên tắc được trình bày ở Mục II của Báo cáo kết quả sử dụng vốn và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo kết quả sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo kết quả sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo kết quả sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo kết quả sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo kết quả sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo kết quả sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với kết quả thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo kết quả sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo kết quả sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000 VND từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023 đã được lập, trên các khía cạnh trọng yếu, tuân thủ các nguyên tắc được trình bày ở Mục II của Báo cáo kết quả sử dụng vốn.

Cơ sở lập báo cáo và giới hạn đối tượng sử dụng

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý đến Mục II của Báo cáo kết quả sử dụng vốn về cơ sở lập Báo cáo kết quả sử dụng vốn. Báo cáo này chỉ được sử dụng để tổng hợp kết quả sử dụng vốn của Công ty, không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty và được lập để giúp Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.

Vấn đề lưu ý

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số III liên quan đến việc thay đổi mục đích sử dụng vốn, Hội đồng quản trị sẽ thực hiện báo cáo vấn đề này trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội

Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc	**Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên**
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1	*Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1*
Người được ủy quyền	

Hà Nội, ngày 19 tháng 05 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ SỬ DỤNG VỐN CHỦ SỞ HỮU THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ TỪ 735.129.760.000 VND LÊN 1.470.259.520.000 VND
Từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh
Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp và sản xuất nông nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh
Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong kỳ là:
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh sản phẩm nông nghiệp.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO KẾT QUẢ SỬ DỤNG VỐN

1. Cơ sở lập Báo cáo kết quả sử dụng vốn
Báo cáo kết quả sử dụng vốn được lập phù hợp với quy định tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, và các quy định pháp lý liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo kết quả sử dụng vốn.

Báo cáo kết quả sử dụng vốn này được lập dựa trên số tiền Công ty thực thu từ việc phát hành cổ phiếu thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 đồng lên 1.470.259.520.000 đồng, và số tiền huy động vốn đã thực tế sử dụng theo phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu nêu trên và là một bộ phận trong tổng dòng tiền thu, dòng tiền chi của Công ty.

Trong đó:
- Số tiền mà Công ty thu được từ đợt phát hành cổ phiếu nêu trên đã được hạch toán vào tổng nguồn vốn huy động của Công ty theo số tiền thực thu;
- Số tiền vốn huy động mà Công ty sử dụng theo phương án sử dụng vốn được ghi nhận theo số tiền thực chi.

2. Kỳ báo cáo
Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu này được lập cho việc sử dụng vốn chủ sở hữu trong giai đoạn từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023, từ nguồn vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu phổ thông để tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000 VND.

3. Mục đích sử dụng báo cáo
Báo cáo kết quả sử dụng vốn chủ sở hữu thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000 VND của Công ty chỉ được sử dụng để Báo cáo kết quả sử dụng vốn theo kế hoạch sử dụng vốn được Đại hội đồng cổ đông thông qua mà không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty.

Báo cáo kết quả sử dụng vốn này được lập để Công ty đáp ứng các yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Do đó, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

III. THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2021

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021 đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu phổ thông để tăng vốn điều lệ thêm 735.130.000.000 VND nhằm bổ sung nguồn vốn lưu động và nguồn vốn cho các Dự án bất động sản Công ty đang triển khai.

Nghị quyết Hội đồng quản trị số 29/2021/NQ-HĐQT ngày 29 tháng 6 năm 2021 đã thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ thêm 735.129.760.000 VND.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 04/GCN-UBCK.

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 19/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2021, số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành nói trên sẽ được sử dụng như sau:

STT	Nội dung	Theo Phương án sử dụng vốn
1	Đầu tư sản phẩm BĐS ngắn hạn	350.000.000.000
	Dự án Bắc Giang	*250.000.000.000*
	Dự án Phú Yên	*100.000.000.000*
2.	Trả nợ vay VPBank	60.000.000.000
3.	Bổ sung nguồn vốn lưu động	95.130.000.000
	Trả nợ trái phiếu	*35.000.000.000*
	Chi trả lương, thưởng CBCNV	*25.130.000.000*
	Nộp thuế	*25.000.000.000*
	Chi phí quản lý khác	*10.000.000.000*
4	Dự án Mũi Né	230.000.000.000
	Cộng	**735.130.000.000**

Cũng trong Nghị quyết nêu trên, Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị như sau:

+ Xây dựng và thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết cho các mục đích vốn thu được từ đợt phát hành.

+ Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.

+ Điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán, đợt phát hành phải được báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp gần nhất.

Số lượng cổ phiếu chào bán thành công là 73.512.976 cổ phiếu. Tổng số tiền thu về là 735.129.760.000 VND. Toàn bộ số tiền thu về bán của cổ phần đã được chuyển vào tài khoản phong tỏa của Công ty mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tràng An.

Ngày 10 tháng 01 năm 2022, Công ty đã được cấp 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 09 tháng 03 năm 2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã nhận được Báo cáo kết quả số 77/2022/CV-IDJ ngày 07/03/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam. Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 735.129.760.000 VND.

Ngày 17 tháng 6 năm 2022, Công ty công bố thông tin liên quan đến Nghị quyết Hội đồng quản trị số 39/2022/NQ-HĐQT ngày 17 tháng 6 năm 2022 về việc điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nêu trên như sau:

STT	Nội dung	Theo Phương án sử dụng vốn
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 CBCNV	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	311.000.000.000
	Cộng	**735.130.000.000**

Theo đó thì các nội dung sử dụng vốn được thay đổi so với phương án ban đầu bao gồm:

+ Không tiến hành trả nợ vay ngân hàng VPBank: 60 tỷ đồng do đến thời điểm 24 tháng 11 năm 2021, Công ty không còn dư nợ tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, Công ty không được thực hiện giải ngân khoản vay còn lại theo Hợp đồng vay số 2019/HĐCV/VPBANK - IDJ ngày 27 tháng 12 năm 2019.

+ Không tiến hành Đầu tư BĐS Bắc Giang: 250 tỷ đồng do tình hình huy động vốn kéo dài hơn dự kiến và Ban Lãnh đạo Công ty nhận thấy có các cơ hội khác hấp dẫn hơn so với mục tiêu ban đầu.

+ Thực hiện giải ngân đối với dự án Phú Yên: 99 tỷ đồng, giảm 1 tỷ so với phương án ban đầu.

+ 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. Số tiền sử dụng là 311.000.000.000 VND.

Hội đồng quản trị sẽ thực hiện báo cáo vấn đề này trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty.

IV. KẾT QUẢ SỬ DỤNG VỐN TỪ NGÀY 08 THÁNG 08 NĂM 2022 ĐẾN NGÀY 17 THÁNG 05 NĂM 2023

1. Kết quả sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành đến ngày 07 tháng 08 năm 2022

Trong giai đoạn từ ngày 04 tháng 03 năm 2022 đến ngày 07 tháng 08 năm 2022, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu phổ thông đã được Công ty sử dụng như sau:

STT	Nội dung	Theo Phương án sử dụng vốn	Lũy kế sử dụng đến ngày 07/08/2022	Chưa sử dụng hết
1	Đầu tư cho Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	230.000.000.000	231.628.903.084	-
1.1	*Chi phí xây dựng*	*15.000.000.000*	*16.053.130.495*	-
1.2	*Chi phí hoàn thiện, cơ điện, thiết bị và quản lý Dự án*	*215.000.000.000*	*215.575.772.589*	-

2.	Trả nợ trái phiếu	35.000.000.000	53.529.555.616	-
3.	Chi trả lương, thưởng CBNV	25.130.000.000	15.532.125.872	9.597.874.128
4.	Nộp thuế	25.000.000.000	25.519.574.365	-
5.	Chi phí quản lý khác	9.999.760.000	6.116.054.006	3.883.705.994
6.	Chi phí đầu tư sản phẩm BĐS Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	99.000.000.000	90.000.000.000	9.000.000.000
7.	Mua vốn góp Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	311.000.000.000	316.300.000.000	-
	Cộng	**735.129.760.000**	**738.626.212.943**	**22.481.580.122**

2. Kết quả sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành từ ngày 08 tháng 08 năm 2022 đến ngày 17 tháng 05 năm 2023

TT	Tên dự án	Theo Phương án sử dụng vốn VND	Thực tế sử dụng từ 08/08/2022 đến 17/05/2023	Lũy kế sử dụng đến ngày 17/05/2023 (i)	Chưa sử dụng hết
1	Đầu tư cho Dự án Apec Mandala Wyndham Mũi Né	230.000.000.000	-	231.628.903.084	-
1.1	*Chi phí xây dựng*	*15.000.000.000*	-	*16.053.130.495*	-
1.2	*Chi phí hoàn thiện, cơ điện, thiết bị và quản lý Dự án*	*215.000.000.000*	-	*215.575.772.589*	-
2.	Trả nợ trái phiếu	35.000.000.000	-	53.529.555.616	-
3.	Chi trả lương, thưởng CBNV	25.130.000.000	13.902.745.141	29.434.871.013	-
4.	Nộp thuế	25.000.000.000	-	25.519.574.365	-
5.	Chi phí quản lý khác	9.999.760.000	3.890.359.803	10.006.413.809	-
6.	Chi phí đầu tư sản phẩm BĐS Dự án Apec Mandala Wyndham Phú Yên	99.000.000.000	9.802.399.228	99.802.399.228	-
7.	Mua vốn góp Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch Đầu tư Phúc Thịnh	311.000.000.000	-	316.300.000.000	-
	Cộng	**735.129.760.000**	**27.595.504.172**	**766.221.717.115**	**-**

(i) Các phần nội dung chi quá số vốn thực góp của đợt này do Công ty sử dụng thêm phần vốn tự có và các nguồn khác của Công ty.

Tính đến ngày 17 tháng 05 năm 2023, Công ty đã sử dụng hết toàn bộ số tiền góp vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 735.129.760.000 VND lên 1.470.259.520.000 VND. Các nội dung sử dụng tuân thủ theo kế hoạch sử dụng vốn đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt (xem mục III).

Lập, ngày 19 tháng 05 năm 2023

Người lập biểu	Quyền Kế toán trưởng	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Nguyễn Hữu Đạt	Nguyễn Hữu Đạt	Phạm Duy Hưng