

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2009

I. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2009

Bối cảnh chung: Sau khi rơi vào đáy khủng hoảng, nền kinh tế thế giới đã bước đầu tăng trưởng trở lại, tuy nhiên tốc độ phục hồi nhìn chung vẫn còn chậm. Cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái toàn cầu đã có nhiều tác động tiêu cực đến Việt Nam, đặc biệt là xuất khẩu giảm sút. Trước tình hình đó, gói kích cầu của Chính phủ đã đem lại một số chuyển biến tích cực, giúp Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP khả quan 5,32%. Tuy nhiên, bên cạnh đó, nền kinh tế trong nước cũng còn trải qua nhiều biến động phức tạp trên tất cả các thị trường tiền tệ, ngoại hối, bất động sản, chứng khoán, vàng...

Trong bối cảnh phức tạp đó, chiến lược của IDJ Financial là tập trung nguồn lực để thực hiện tốt dự án TTTM và Văn phòng Grand Plaza; theo dõi sát sao danh mục đầu tư hiện có phát huy các dự án tốt và cơ cấu lại danh mục khi thích hợp; đồng thời tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.

Các kết quả tài chính cơ bản:

- Vốn điều lệ: 149,600,000,000 VND
- Lãi trước thuế: 126,061,100,894.00
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: 22,362,968,839.00
- Lãi sau thuế: 103,698,132,055.00
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản: 22.21%
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản: 77.79%
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn: 52.56%
- Nguồn vốn Chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn: 47.44%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA): 30.22%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn Chủ sở hữu bình quân (ROE): 50.60%
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ: 69.32%
- EPS: 6,932.00 VND

Các dự án trọng điểm:

(i) Dự án Trung tâm Thương mại và Văn phòng Grand Plaza (trước gọi là Hà Nội Plaza)

Triển khai nghị quyết của Đại hội cổ đông bất thường ngày 29/11/2008, ngày 5/1/2009, Công ty đã hoàn tất việc ký kết thỏa thuận thuê lại (trong suốt thời gian dự án) toàn bộ khu vực Trung tâm thương mại khoảng 16.000 m² và 02 tầng Văn phòng thuộc dự án Trung tâm Thương mại cao cấp – Khách sạn 5 sao – Văn phòng Hạng A Grand Plaza tại Khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng, Cầu Giấy do Tập đoàn Charm Vit làm chủ đầu tư.

Đồng thời, ngày 8/1/2009, Công ty IDJ Financial cũng đã ký kết hợp đồng thuê tiếp toàn bộ diện tích tầng 6, khu Văn phòng Grand Plaza với diện tích trên 2.500 m².

Dự kiến, công trình sẽ được Charm Vit hoàn thiện và bàn giao cho IDJ Financial vào tháng 3/2010, hạng mục Trung tâm Thương mại sẽ được khai trương và đi vào vận hành từ 5/2010.

- **Phát triển TTTM:**

Với một địa thế vàng và nằm trong một quần thể mang tính điểm nhấn, Công ty IDJ Financial đặt mục tiêu phát triển Grand Plaza thành một Trung tâm thương mại cao cấp hàng đầu tại khu vực trung tâm mới của Hà Nội. Để thực hiện được mục tiêu này, Công ty CBRE Việt Nam đã được mời làm đơn vị tư vấn bán lẻ để giúp IDJ Financial nghiên cứu, khảo sát thị trường, định vị TTTM, tư vấn thiết kế, quy hoạch và phân bổ ngành hàng cho Grand Plaza. Bên cạnh đó, Archetype - đơn vị thiết kế với đội ngũ chuyên gia dày dặn kinh nghiệm quốc tế - cũng đã được mời thiết kế nội thất cho khu vực TTTM. Trong năm vừa qua, các nhà thầu có uy tín cũng được tuyển lựa để cung cấp thiết bị và thi công nội thất. Hiện nay, công tác thi công nội thất TTTM đang được tích cực triển khai theo tiêu chí đảm bảo chất lượng của một TTTM đẳng cấp và kịp thời để TTTM có thể khai trương vào tháng 6/2010.

- **Cho thuê dài hạn TTTM và Văn phòng:**

Đây là một sản phẩm đầu tư mới, theo đó, các nhà đầu tư nhỏ có thể tham gia thuê một gian hàng của TTTM trong thời gian 50 năm ++ để tự kinh doanh và cho thuê lại. Sản phẩm đầu tư này có rất nhiều điểm hấp dẫn do vị trí chiến lược, quy mô và đẳng cấp của dự án, tiềm năng phát triển của thị trường bán lẻ Việt Nam và Hà Nội. Do vậy, mặc dù bối cảnh thị trường đầu tư rất trầm lắng, song sản phẩm mới của IDJ Financial đã nhận được sự đón nhận hết sức tích cực từ các nhà đầu tư, trong đó có rất nhiều cổ đông của IDJ Financial.

Bên cạnh đó, IDJ Financial cũng đang tích cực triển khai sản phẩm cho thuê diện tích văn phòng dài hạn. Mặc dù thị trường văn phòng cho thuê năm 2009 hết sức ảm đạm đã ảnh hưởng không ít đến tình hình cho thuê, tuy nhiên, với chủ trương cấm sử dụng chung cư làm văn phòng, sự phục hồi của nền kinh tế và đặc biệt là dự án đang gần đến ngày hoàn thiện, sản phẩm văn phòng sẽ được các nhà đầu tư dài hạn quan tâm nhiều hơn trong năm 2010.

- Cho thuê ngắn hạn và quản lý TTTM:

Việc cho thuê ngắn hạn và quản lý TTTM được ủy quyền cho Công ty IDJ Asset. Hiện nay, IDJ Asset đã ký kết các hợp đồng đại lý với các đơn vị đại lý bán lẻ danh tiếng trên thị trường như CBRE, Colliers... và ký kết Hợp đồng tư vấn quản lý với CBRE Việt Nam. Các hoạt động cho thuê TTTM và xây dựng bộ máy, cơ chế quản lý đang được tích cực triển khai để đảm bảo TTTM có thể khai trương và vận hành từ 1/5/2010. Tính đến hết ngày 31/12/2009, TTTM Grand Plaza đã cho thuê ngắn hạn được 60% diện tích cho thuê.

(ii) Dự án Trường Tiểu học và THCS Hà Nội Academy

Trường Tiểu học và THCS Hanoi Academy được xây dựng trên khu đất 2 ha tại khu đô thị quốc tế Ciputra International City từ cuối năm 2007 bởi Công ty IDJ Education, trong đó IDJ Financial là cổ đông sáng lập và cũng đồng thời là cổ đông lớn nhất. Qua hai năm triển khai, bước vào đầu năm 2009, dự án bước vào giai đoạn nước rút để có thể thực hiện mục tiêu khai trương khóa học đầu tiên vào tháng 9/2009. Với quyết tâm và nỗ lực cao độ của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc IDJ Education, dự án đã đạt được những thành quả bước đầu hết sức ấn tượng.

- Về xây dựng: Tính đến đầu tháng 7/2009, trường đã hoàn thành toàn bộ việc xây dựng cơ sở vật chất với 9 khối nhà chính, bao gồm 6 khối nhà học 3 tầng với 120 phòng học, Nhà thư viện, Nhà điều hành và biểu diễn nghệ thuật, Nhà thể thao đa năng khép kín. Đây là công trình do Archetype thiết kế theo tiêu chuẩn BS (British Standards) của Anh và TCVN của Việt Nam, và cũng là sản phẩm kiến trúc mà Archetype đã lựa chọn để tham gia và đạt các giải thưởng kiến trúc khác nhau, bao gồm BCI Top 10 Award 2009 và Architecture@10 của BCI Asia. Trường Hà Nội Academy tự hào là ngôi trường có cơ sở vật chất hàng đầu Việt Nam.

- Về hoạt động: Trường Hà Nội Academy đã khai giảng thành công khóa học đầu tiên vào ngày 9/9/2009 với 520 học sinh ở cả ba cấp mầm non, tiểu học và THCS, vượt xa chỉ tiêu ban đầu đề ra là 370 học sinh. Đây cũng là con số rất đáng khích lệ nếu tính đến tình hình tuyển sinh của các trường chất lượng cao khác gần tương tự cũng như thực tế là trường phải tuyển sinh trong thời gian cơ sở vật chất chưa thực sự hình thành. Bên cạnh việc hoàn thiện cơ sở vật chất, IDJ Education đã nỗ lực xây dựng bộ máy nhân sự bao gồm các hiệu trưởng, hiệu phó có uy tín và kinh nghiệm trong ngành, đội ngũ giáo viên trong và ngoài nước lên tới 100 người cũng như một

hệ thống quản lý và vận hành trường theo hướng chuyên nghiệp, cung cấp dịch vụ giáo dục trọn gói với chất lượng cao.

Với những thành công bước đầu quan trọng, trong thời gian tới, IDJ Education và Hà Nội Academy cần chú trọng đến chất lượng giáo dục và công tác quản lý, điều hành trường để từng bước khẳng định thương hiệu, ngày càng thu hút nhiều học sinh hơn.

(iii) Thành lập sàn bất động sản IDJ

Sau nhiều tháng chuẩn bị về thủ tục, nhân sự và cơ sở vật chất, ngày 8/7/2009, Công ty IDJ Financial đã cho thành lập Sàn BĐS IDJ, với trang web là www.idjland.vn với một cơ cấu nhân sự kiêm nhiệm tinh gọn. Mục tiêu của sàn là phục vụ trực tiếp các hoạt động của Dự án TTTM Grand Plaza và tiếp theo đó là các dự án của chính Công ty.

(iv) Các công việc khác

Trong năm 2009, IDJ Financial đã triển khai nhiều công việc khác nhau, trong đó có:

- Thoái vốn một số khoản mục đầu tư; bên cạnh đó theo dõi sát sao các hạng mục đầu tư còn lại của Công ty
- Tích cực tìm kiếm cơ hội đầu tư mới với gần 100 cơ hội đầu tư khác nhau đã được khảo cứu, đánh giá
- Chú trọng phát triển đội ngũ nhân viên, tìm kiếm và tuyển dụng nhân tài, đào tạo ngắn hạn nhằm nâng cao trình độ nghiệp vụ, tinh thần làm việc cũng như tăng cường sự gắn kết của nhân viên với tổ chức
- Phát triển thương hiệu và tăng cường kết nối với các tổ chức, đối tác đầu tư trong và ngoài nước
- Tích cực thực hiện các trách nhiệm cộng đồng thông qua các hoạt động từ thiện, tiêu biểu như việc ủng hộ 27 triệu đồng cho đồng bào miền Trung – Tây Nguyên bị thiệt hại do bão số 9 vào tháng 9/2009, tặng Quỹ Vì Người Nghèo 100 triệu đồng qua Chương trình Nối vòng tay lớn ngày 31/12/2009, và sắp tới là hỗ trợ bệnh nhân nghèo tại Bệnh viện Bạch Mai nhân dịp Tết Nguyên đán.

II. Kế hoạch hoạt động 2010

Sau gần 3 năm hoạt động, IDJ Financial đã gặt hái được những thành quả quan trọng, tạo đà vững chắc cho bước phát triển trong tương lai. Năm 2010, Công ty dự kiến sẽ tập trung triển khai những mảng việc lớn như sau;

1. Triển khai tốt các hạng mục đầu tư hiện có

(i) TTTM và Văn phòng Grand Plaza

- Với TTTM Grand Plaza, IDJ Financial sẽ tiếp tục tích cực triển khai hoạt động thi công nội thất và phối hợp, giám sát, thúc đẩy các đơn vị môi giới cho thuê bán lẻ và quản lý và các nhà đầu tư để thực hiện mục tiêu đưa TTTM Grand Plaza khai trương và vận hành thành công từ tháng 5/2010

- Triển khai cho thuê dài hạn cũng như ngắn hạn diện tích văn phòng tại Grand Plaza

(ii) Hà Nội Academy: Tiếp tục hỗ trợ IDJ Education vận hành Hà Nội Academy thành công, cũng như phối hợp và xem xét các hoạt động đầu tư khác của IDJ Education

(iii) Theo dõi sát sao và cơ cấu lại danh mục đầu tư còn lại khi thích hợp.

2. Tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới

Trong năm 2010, bên cạnh việc quản lý danh mục đầu tư hiện có, IDJ Financial sẽ linh hoạt tận dụng và phát huy tối đa các ưu thế của mình để tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.

3. Kế hoạch tăng vốn và niêm yết Công ty trong năm 2010

Để tăng cường năng lực triển khai các dự án đầu tư mới với quy mô lớn hơn, dự kiến năm 2010, Công ty sẽ tiến hành tăng vốn. Hiện nay, Hội đồng Quản trị đang nghiên cứu để trình Đại hội cổ đông năm 2010 phê duyệt phương án tăng vốn.

Đồng thời, sau gần 03 năm hoạt động, Công ty đã đạt được những kết quả nhất định và đã chuẩn bị đủ những điều kiện cần thiết cho việc niêm yết. Hiện, Công ty đang lập kế hoạch để trình Đại hội Cổ đông phê duyệt phương án niêm yết tại sàn Hà Nội trong năm 2010.

4. Kế hoạch lợi nhuận năm 2010: Năm 2010, Công ty đạt chỉ tiêu lợi nhuận là 25% vốn điều lệ.

Hà Nội, ngày 20/01/2010

Hội đồng Quản trị