Signature Not Verified
Được ký bởi VŨ THÚY HIỀN
Ngày ký: 28.04.2014 16:58

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013 VÀ PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

Năm 2013 đã có nhiều biến động trong kinh tế vĩ mô và vi mô. Về vĩ mô, Chính phủ đã đưa ra nhiều giải pháp để cứu nền kinh tế, trong đó phải kể đến là gói hỗ trợ Bất động sản lên tới hàng nghìn tỷ đồng, các chính sách về tiền tệ - ngân hàng được nới lỏng, giảm trần lãi suất, lạm phát kiềm chế ở mức 6,04%, tăng trưởng chưa đạt được với kỳ vọng nhưng cũng ở mức 5,42%. Về mặt vi mô, thì sự khó khăn đã kéo gần 61.000 doanh nghiệp phá sản hoặc dừng hoạt động.

Đánh giá những hoạt động đầu tư và kinh doanh trong năm 2013, IDJ Financial tập trung vào các hoạt động sau:

- Tìm kiếm các đối tác lớn trong nước và quốc tế thuê toàn bộ Trung tâm thương mại
- Khai thác hết các lô văn phòng còn trống và giữ chân khách thuê hiện có.
- Bám sát hoạt động của danh mục đầu tư về giáo dục, đào tạo trực tuyến và các danh mục khác.
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới.

Những công việc được thực hiện trong năm 2013, cụ thể:

1- Tìm kiếm, đàm phán cho thuê Trung tâm thương mại và văn phòng Grand Plaza

Tìm kiếm và đàm phán khách thuê

Trong năm 2013, IDJ Financial đã tiếp xúc với nhiều đối tác trong và ngoài nước để cho thuê toàn bộ TTTM Grand Plaza, các khách hàng lớn phải kể đến như: Ocean Bank, Samsung, Lotte, Parkson, Dream&Joy Hàn Quốc…

Tuy nhiên, trong khi nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn, nhu cầu giải trí, mua sắm giảm nên các công ty, tập đoàn rất đắn đo trước khi bước vào đầu tư. Các tập đoàn lớn khi đàm phán cũng đưa ra rất nhiều yêu sách có lợi cho họ, bất lợi cho IDJ Financial và Nhà đầu tư, hoặc họ không thuê hết các tầng cũng là một bài toán nan giải. Khách hàng đòi hỏi giá thuê giảm, như tập đoàn Lotte và Parkson đưa ra mức giá thuê dưới mức kỳ vọng rất nhiều.

Bên cạnh đó sự thiếu đồng thuận khi tiến hành cho thuê toàn bộ TTTM cũng là một vấn đề lớn, để gắn kết và tập trung được toàn bộ Nhà đầu tư, ngoài sự cố gắng của IDJ Financial còn có một nhóm lớn các Nhà đầu tư đứng ra quy tụ, nhưng đến nay vẫn chưa nhận được sự đồng thuận toàn bộ.

Trong năm vừa qua, IDJ Financial đã nỗ lực đàm phán với đối tác Hàn Quốc, chủ sở hữu tổ hợp về các vấn đề năng lượng cung cấp cho TTTM, an ninh, dịch vụ, bãi đỗ xe…Công ty đã nhận được sự hỗ trợ rất tích cực.

Cho thuê văn phòng tại tòa nhà Charmvit.

Năm 2013, nguồn cung văn phòng cho thuê tại địa bàn lân cận tăng và các doanh nghiệp đóng cửa hàng loạt tiếp tục gây sức ép lớn tới việc cho thuê tại tòa nhà.

Sự khó khăn, nợ nần, thua lỗ của các doanh nghiệp đã tác động mạnh đến việc duy trì thuê văn phòng cao cấp. Nhiều doanh nghiệp đã ký hợp đồng thuê nhưng cuối cùng lại phải chọn chung cư và nhà dân để cắt giảm chi phí.

Những cản trở đó đã tác động mạnh đến giá thuê văn phòng hạng A ở khu vực trung tâm mới, giá thuê giảm xuống chỉ tương đương thuê văn phòng hạng B ở trung tâm thành phố Hà Nội. Tuy vậy, các khách thuê vẫn do dự trong việc quyết định thuê tiếp hay ra đi.

IDJ Financial mong muốn cho thuê dài hạn nhưng rất ít khách hàng có đủ khả năng tài chính trong thời điểm này. Chính vì vậy, cho thuê ngắn hạn văn phòng vẫn được chú trọng đẩy mạnh và nhằm đến các đối tượng khách hàng là các tên tuổi quốc tế hoặc những công ty lớn trong nước.

Đến cuối năm 2013, 80% diện tích văn phòng đã được cho thuê, tùy từng thời điểm cũng có những khách hàng phải hủy ngang hợp đồng.

2- Hanoi Academy

Năm 2013, kinh tế đã đi vào ổn định hơn, cho dù chưa phải thời điểm bứt phá, các dòng tài chính bắt đầu quay trở lại, mùa tuyển sinh năm thứ năm của Hanoi Academy cũng chưa thể đột phá. Tính đến thời điểm cuối năm 2013, số lượng học sinh của trường đạt gần 800 học sinh. Trong năm 2013, lượng học sinh chuyển trường tăng nhẹ do nhiều gia đình cắt giảm chi phí vì khó khăn tài chính.

Tuy vẫn phải đối mặt với nhiều thách thức và sự cạnh tranh khốc liệt, nhà trường vẫn duy trì mọi chương trình học, các chế độ đối với học sinh ở mức độ tốt nhất, luôn tìm cách nâng cao chất lượng giáo trình, chất lượng đào tạo. Ngoài ra nhà trường tiếp tục mở rộng liên kết, kết nối liên doanh liên kết với các trường Đại học nổi tiếng trên thế giới, giúp các em học sinh có nền tảng vững chắc, đảm bảo khi rời khỏi Hanoi Academy các em có thể hòa nhập ngay với các chương trình giáo dục quốc tế khi đi du học. Nhiều chương trình truyền thông, marketing cũng được nhà trường triển khai liên tục để thu hút phụ huynh và học sinh.

Kết quả của năm 2013, Hanoi Academy đã giành được nhiều giải thưởng, bằng khen về giáo dục đào tạo, văn – thể - mỹ của Thành phố. Hoạt động kinh doanh của trường cũng rất đáng khích lệ.

3- IDJ Technology – Giáo dục qua mạng trực tuyến

IDJ Technology vẫn đang theo đuổi mục đích giáo dục online và các khóa đào tạo ngắn hạn chất lượng cao cho học sinh, sinh viên. Năm 2013, IDJ Technology chưa mang lại hiệu quả tốt nhưng mong đợi.

4- Dự án Hồng Dương Lương Sơn – Hòa Bình

Dự án Hồng Dương Lương Sơn tại huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, cách Hà Nội khoảng một giờ đi xe ô tô theo hướng đại lộ Thăng Long hoặc quốc lộ 6. Đây là dự án được nghiên cứu khi các cơ hội đầu tư bất động sản, đặc biệt là các căn hộ nghỉ dưỡng đang trên đà phát triển.

Nhận định kinh tế vĩ mô 2013 vẫn còn rất khó khăn, mặc dù các sản phẩm về nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe luôn là dịch vụ sinh lời tốt, IDJ Financial đang tìm các đối tác lớn, có kinh nghiệm để hợp tác trong các bước đi tiếp theo nhưng Công ty quyết định tạm dừng triển khai.

Hiện tại, IDJ Financial đang tái khởi động kinh doanh du lịch, vui chơi cuối tuần tại dự án. Công ty đã tìm được những nhân tố mới, đó là những người có kinh nghiệm, nhiệt huyết và hăng say lao động, đang ngày đêm nâng cấp, sửa chữa và làm mới lại khu du lịch. Dự kiến ngày 15/04/2014 khu du lịch sẽ mở cửa trở lại để đón du khách bốn phương.

Với những nỗ lực tái khởi động và làm sống lại khu du lịch, nghỉ dưỡng này. Công ty sẽ có nguồn thu ổn định từ dự án, điểm quan trọng hơn nữa là khi kinh tế phục hồi, Công ty sẽ kết hợp với các đối tác nước ngoài để phát triển dự án.

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN NĂM 2013

Theo Tổng cục Thống kê, năm 2013 có tổng số gần 61.000 doanh nghiệp phá sản, ngừng hoạt động, nhiều doanh nghiệp vẫn hoạt động cầm chừng, hạn chế đầu tư sản xuất kinh doanh để bảo toàn vốn. IDJ Financial cũng đối mặt với nhiều khó khăn, TTTM chưa thể hoạt động trở lại, cho thuê văn phòng giảm sút, vẫn phải trích khấu hao các khoản đầu tư, trích lập quỹ dự phòng nợ của Nhà đầu tư TTTM Grand Plaza.

Các số liệu và chỉ số tài chính cơ bản:

- Vốn điều lệ: ***326,000,000,000 VND***
- Lợi nhuận trước thuế***: - 13,112,189,554 VND***
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: ***0 VND***
- Lợi nhuận sau thuế: ***-13,112,189,554 VND***
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản: ***4,99%***
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản: ***95%***
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn: ***4.98%***
- Nguồn vốn Chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn: ***95,02%***

II. PHƯƠNG HƯỚNG, NHIỆM VỤ NĂM 2014

Theo dự báo của Ngân hàng Đầu tư Phát triển Châu Á, tăng trưởng GDP của Việt Nam sẽ tăng lên 5,6% trong năm nay và tiếp tục tăng lên 5,8% trong năm 2015, lạm phát của Việt Nam dự báo sẽ ở mức trung bình 6,2% trong năm 2014, khi các hoạt động sản xuất kinh doanh hồi phục mạnh hơn. Trong bối cảnh suy thoái chung của nền kinh tế thế giới và những khó khăn nội tại trong nền kinh tế Việt Nam, với định hướng tổng quát năm 2013 là tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, duy trì tăng trưởng, đẩy mạnh đột phá chiến lược gắn với tái cơ cấu kinh tế, chuyển đổi mô hình tăng trưởng, đồng thời bảo đảm an sinh, phúc lợi xã hội… nền kinh tế Việt Nam đã có chuyển biến bước đầu, tích cực và đúng hướng.

Mặc dù tình hình kinh tế thế giới có những khởi sắc trong năm 2014, tăng trưởng toàn cầu về cơ bản đang trên đà phục hồi, dù còn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro và chưa vững chắc, Việt Nam có nhiều khả năng sẽ hồi phục nhưng sẽ thiếu bền vững nếu những tồn tại mang tính cơ cấu của nền kinh tế chưa được giải quyết, như yếu kém về cơ sở hạ tầng, chất lượng nguồn nhân lực thấp, ngành công nghiệp hỗ trợ chưa phát triển, bất cập tồn tại trong hệ thống luật pháp, chính sách… Năm 2014 vẫn tiềm ẩn nhiều nguy cơ như lạm phát tăng cao do tác động trễ của những chính sách tháo gỡ khó khăn sản xuất kinh doanh năm 2013, cầu giảm dẫn đến trì trệ và thụt lùi.

Những động thái trên cho thấy lại một năm nữa chúng ta sẽ phải đối mặt với sự bấp bênh, chưa có tính ổn định và bền vững. Tuy vậy, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty sẽ luôn tập trung và có quyết sách đúng để duy trì và phát triển các danh mục đã đang đầu tư:

1- Cho thuê toàn bộ Trung tâm thương mại Grand Plaza

Hiện nay, IDJ Financial đang đàm phán với 2 đối tác lớn của Hàn Quốc và Việt Nam. Với mong muốn thuê và cho thuê toàn bộ TTTM, IDJ Financial đang tiến hành các bước để phát triển TTTM một cách bền vững, cũng như khi nhận được sự đồng thuận của đa số các Nhà đầu tư thông qua ủy quyền, hợp đồng thuê lại, IDJ Financial sẽ tập trung nhân sự và nguồn lực để thu hút các khách thuê lớn.

Một giải pháp đột phá đang được tính đến là cổ phần hóa TTTM thông qua việc góp vốn từ các hợp đồng thuê dài hạn của Nhà đầu tư. Như vậy sức mạnh và quyết định sẽ thuộc về Ban Điều hành Công ty cổ phần này, không gây ra sự chia rẽ và phân tán quyền quyết định từ tất cả các Nhà đầu tư.

2- Cho thuê diện tích văn phòng tại tòa nhà Charmvit

Hiện tại các lô văn phòng đã được cho thuê ngắn hạn và tạo nguồn thu ổn định cho Công ty, nhưng luôn có những lô trống vì các doanh nghiệp có thể giải thể hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê bất cứ lúc nào.

Mục tiêu của IDJ Financial là sự lấp đầy văn phòng luôn đạt 95% trong năm 2014.

3- Theo sát các hoạt động của các công ty và dự án mà IDJ Financial tham gia đầu tư trực tiếp và gián tiếp

Sẽ có dự án vượt qua được khủng hoảng như Hanoi Academy nhưng cũng xác định giới hạn sự đầu tư của các dự án khác khi cơ hội thật sự chưa phù hợp để tăng tốc đầu tư, mở rộng kinh doanh.

Với những dự án mới, công ty sẽ thật thận trọng trong các quy trình nghiên cứu tiền khả thi và hiệu quả đầu tư.

4- Tìm kiếm cơ hội đầu tư mới

Trong lúc khó khăn, IDJ Financial càng nhận thức rõ ràng việc chuyên môn hóa cao và theo đuổi những ngành nghề mà Công ty có lợi thế. Giá trị cốt lõi của IDJ Financial trong hoạt động đầu tư là tìm kiếm, đánh giá và quyết định lựa chọn danh mục đầu tư. Chính vì vậy, ưu tiên lựa chọn nhân sự phù hợp để tìm kiếm, đánh giá các cơ hội đầu tư cũng vẫn là hướng đi tiếp theo của Công ty.

Khủng hoảng bao giờ cũng kèm theo cơ hội. Hiện nay, nhân viên và ban lãnh đạo Công ty đang nỗ lực làm việc với nhiều đối tác là doanh nghiệp nước ngoài, các quỹ đầu tư quốc tế đang tìm kiếm cơ hội đầu tư và hợp tác tại Việt Nam.

Năm 2014, IDJ Financial sẽ nghiên cứu mở rộng mô hình trường Hanoi Academy dựa trên nền tảng lợi thế sẵn có về kinh nghiệm, đối tác, giáo trình, danh tiếng… Đây là những giá trị vô cùng quan trọng để phát triển và đi sâu hơn nữa, khi môi trường đầu tư ngày càng cạnh tranh khốc liệt và có tính chuyên môn hóa cao.

5- Hoạt động đầu tư, kinh doanh hiệu quả

Một năm nhiều sóng gió đã qua đi, thách thức và khó khăn vẫn còn, nhưng năm 2014 đang mở ra những cơ hội, vận hội mới. Nguồn thu ổn định từ việc cho thuê diện tích văn phòng, tới đây là diện tích và các tiện ích tại TTTM, lợi nhuận từ trường Hanoi Academy, từ khu nghỉ dưỡng Hồng Dương Lương Sơn. Năm 2014, IDJ Financial tin tưởng sẽ vượt qua khó khăn và hoạt động hiệu quả.

Thay mặt Hội đồng Quản trị, kính chúc Quý cổ đông, Nhà đầu tư sức khỏe và thành công.

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2014

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



TRẦN ĐỨC THÀNH