



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

TÀI LIỆU

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2014

MỤC LỤC TÀI LIỆU

◇ Chương trình đại hội	3
◇ Báo cáo tổng kết 2013 và Kế hoạch hoạt động 2014	4
◇ Báo cáo của Hội đồng Quản trị	14
◇ Báo cáo của Ban Kiểm soát.....	17
◇ Báo cáo Tài chính kiểm toán	21
◇ Tờ trình xin ý kiến biểu quyết của Đại hội cổ đông`	31

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014
CÔNG TY CP ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

THỜI GIAN	NỘI DUNG CUỘC HỌP
8h00 – 9h00	Đăng ký đại biểu tham dự .
9h00 – 9h30	Khai mạc đại hội. - Giới thiệu đại biểu - Giới thiệu Đoàn chủ tịch và Ban Thư ký - Bầu Ban kiểm phiếu - Thông qua chương trình Đại hội - Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông
9h30 – 10h00	Báo cáo kết quả hoạt động năm 2013 và kế hoạch nhiệm vụ hoạt động kinh doanh năm 2014.
10h00 – 10h15	Báo cáo của HĐQT
10h15 -10h30	Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.
10h30 – 11h15	Thảo luận và biểu quyết các nghị quyết ĐHĐCĐ. - Thông qua báo cáo của HĐQT - Thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 và kế hoạch nhiệm vụ năm 2014 - Thông qua Báo cáo của BKS 2013 - Thông qua Báo cáo tài chính 2013 đã được kiểm toán - Thông qua trích quỹ và thù lao HĐQT & BKS 2014 - Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2014 - Các vấn đề khác.
11h15	Mời Đại hội nghỉ giải lao, kiểm phiếu
11h15 – 11h30	Kết thúc đại hội. - Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. - Kết thúc đại hội.

BÁO CÁO TỔNG KẾT NĂM 2013 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

Kính gửi: QUÝ VỊ CỔ ĐÔNG

Ban điều hành Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (APECI) trân trọng báo cáo đến toàn thể Quý vị Cổ đông APECI về tình hình kết quả Đầu tư - Kinh doanh năm 2013 và kế hoạch hoạt động năm 2014 như sau:

PHẦN I: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

1. TÌNH HÌNH CHUNG

Kết thúc năm 2013, tuy tình hình kinh tế có khả quan hơn năm 2012, nhưng về cơ bản vẫn còn tồn tại những khó khăn như: nguy cơ về tái lạm phát, tình hình nợ xấu vẫn chưa được cải thiện đáng kể, lãi suất cho vay của ngân hàng vẫn còn khá cao, đặc biệt là lãi suất vay trung và dài hạn, vì vậy, chưa khuyến khích được sản xuất; các giải pháp hỗ trợ thị trường, doanh nghiệp vẫn chưa giúp cải thiện đáng kể tình hình, trong khi kinh tế thế giới vẫn còn nhiều biến động bất thường ảnh hưởng đáng kể đến khả năng phục hồi của nền kinh tế Việt Nam.

Đối với thị trường bất động sản, đến năm 2013 là năm thứ 3 của chu kỳ sụt giảm kể từ năm 2011, vì vậy năm 2013 cũng chưa thể thoát khỏi khủng hoảng và thị trường vẫn đang trong trạng thái nỗ lực vượt qua mức đáy của thị trường. Các sản phẩm chính của thị trường trong năm như: văn phòng cho thuê, căn hộ dịch vụ, căn hộ để bán, căn hộ bán và kinh doanh khách sạn kết hợp, biệt thự và nhà phố đều thanh khoản ở mức thấp, đặc biệt đối với phân khúc biệt thự cao cấp thì vẫn trong tình trạng giao dịch thấp, nhu cầu còn ít và dự kiến mảng biệt thự này sẽ không thể sớm phục hồi trong một thời gian nữa, ít nhất là đến năm 2015. Riêng thị trường nhà ở đại chúng (giá rẻ và trung bình), tại thời điểm cuối năm 2013 bắt đầu có dấu hiệu phục hồi, biến chuyển tốt hơn.

Xác định năm 2013 vẫn còn là năm của nhiều khó khăn chung, do đó, Ban điều hành Công ty tiếp tục tăng cường kiểm soát hoạt động đầu tư, đánh giá hiệu quả của các dự án dở dang để xây dựng tiến độ triển khai phù hợp với nhu cầu thực tế và quy định của nhà nước. Đến quý IV/2013, nhận thấy nền kinh tế có dấu hiệu khởi sắc, đầu tư nước ngoài gia tăng Ban điều hành đã tập trung đẩy nhanh đầu tư khai thác các dự án đã có sản phẩm như: các dự án khu dân cư/đô thị và khu công nghiệp tại tỉnh Thái Nguyên; tái khởi động các dự án giãn tiến độ đầu tư ở các tỉnh để chuẩn bị cho kế hoạch kinh doanh năm 2014 và các năm đến.

Kết quả hoạt động đầu tư và kinh doanh năm 2013 Công ty lãi: 45,9 tỷ đồng (*Trong đó: thu nhập từ đầu tư vào công ty liên kết: 34,1 tỷ đồng; lãi từ hoạt động kinh doanh, tài chính và thu nhập khác: 11,8 tỷ đồng*).

Tuy kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch Đại hội cổ đông năm 2013 đặt ra, nhưng đã tăng đáng kể doanh thu hoạt động huy động vốn, bán đất/nhà ở, cho thuê đất có hạ tầng khu công nghiệp, cụ thể: Dự án Trung tâm Thương mại – Thái Nguyên: 1.8 tỷ đồng, Dự án Đô thị số 5 Túc Duyên – Thái Nguyên: 33.4 tỷ đồng, Dự án Khu công nghiệp Diềm Thụy – Thái Nguyên: 3,8 tỷ đồng; doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác (*gồm: lãi tiền gửi, cổ tức, hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính*): 15,1 tỷ đồng. Tổng doanh thu năm 2013 là: 54,1 tỷ đồng, đạt 79 % kế hoạch (*trong đó: doanh thu từ các dự án nói trên:*

39 tỷ đồng, do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý nên chưa ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm 2013).

2. CÔNG TÁC ĐẦU TƯ KINH DOANH CÁC DỰ ÁN 2013

2.1 Các dự án đã đưa vào khai thác theo tiến độ đầu tư:

2.1.1 Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên:

Dự án nằm tại ngã 3 Bắc Nam, thành phố Thái Nguyên có diện tích 3,1 ha (trong đó diện tích kinh doanh: 2,1 ha) được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 1849/UBND-TH ngày 18/11/2008. Quy hoạch xây dựng khu dự án bao gồm:

- 42 căn biệt thự, diện tích từ 200 - 300m²
- 28 căn nhà chia lô, diện tích 80 - 100m².
- Tòa nhà căn hộ cao cấp để bán: 10 tầng.
- Tòa nhà chăm sóc sức khỏe quốc tế 9 tầng
- Tòa tháp đôi Trung tâm thương mại, khách sạn và văn phòng cho thuê : 12 tầng;

Δ Tiến độ đầu tư:

- Đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật: giao thông, điện, nước... giai đoạn 1 (2,3ha);
- Thực hiện xây dựng nhà ở chia lô, biệt thự để kinh doanh/huy động vốn; giám sát việc xây dựng nhà ở của các hộ dân đã mua đất dự án;
- Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 của dự án;
- Hoàn thành thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng phần đất còn lại của giai đoạn 1 – Tái định cư Chi nhánh giống cây trồng nông lâm nghiệp Gia Sàng(0,5ha), phương án chi trả tiền đền bù; xác định tiền sử dụng đất phải nộp cho nhà nước.



2.1.2 Dự án khu dân cư Số 5 Túc Duyên – Thành phố Thái Nguyên:

Tổng diện tích dự án được cấp phép đầu tư là 40ha, trong đó: đất kinh doanh 18,5ha do Công ty CP Đầu tư APEC Thái Nguyên thực hiện.

Δ Tiến độ đầu tư :

- Xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật 3,6 ha, thực hiện xây dựng các căn hộ, biệt thự để bán và huy động vốn; cùng với đó, Công ty đang triển khai đầu tư xây dựng khu tái định cư cho giai đoạn 2 của dự án Trung tâm Thương mại Thái Nguyên.
- Trong năm 2013, hoàn thành chi trả tiền đền bù cho 43 hộ dân, thu hồi thêm 1,33ha; lập hồ sơ đền bù thêm 1,8ha đất công cộng chờ cấp có thẩm quyền phê duyệt, chuẩn bị triển khai thi công hạ tầng; đối với đất nông nghiệp còn lại, Công ty đã lập xong phương án đền bù và đang chờ UBND tỉnh trình Chính phủ phê duyệt;

- Đã trình UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt phương án quy hoạch chi tiết(20ha). Đối với phần diện tích đất còn lại của dự án, sẽ tiếp tục nghiên cứu phương án quy hoạch, tiến độ đầu tư xây dựng phù hợp trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.



2.1.3 Dự án KCN Diêm Thụy – Thái Nguyên:

Dự án được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt quy hoạch chi tiết, cấp giấy chứng nhận đầu tư số 172031000013 ngày 4/6/2009; dự án được Chính phủ và UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt hỗ trợ kinh phí giải phóng mặt bằng, xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo quyết định 43/2009/QĐ - TTg ngày 19 tháng 3 năm 2009 là 70 tỷ đồng.

Khu công nghiệp Diêm Thụy, có diện tích 170ha, thuộc địa phận 2 huyện Phú Bình và Phổ Yên, tiếp giáp với đường cao tốc quốc lộ 3 (Hà Nội – Thái Nguyên) đang được triển khai xây dựng. Đây là khu công nghiệp tập trung, nằm trong danh mục các khu công nghiệp Việt Nam được ưu tiên phát triển từ nay đến năm 2015 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, các doanh nghiệp vào đầu tư tại khu công nghiệp Diêm Thụy sẽ được nhận những chế độ ưu đãi cao nhất của Chính phủ. Các ưu điểm của dự án:

- Gần hệ thống đường bộ (quốc lộ 3A và cao tốc 3B đã xây dựng xong), đường sông (sông Cầu, sông Công, cảng Đa phúc), đường sắt (Hà nội-Thái Nguyên) và đường hàng không (cách sân bay Nội Bài 20 Km).
- Điều kiện địa chất chắc chắn, ổn định giúp giảm giá trị đầu tư móng cho các doanh nghiệp và các ngành công nghiệp nặng.
- Giảm được giá trị san lấp nhờ sử dụng đất liền kề.
- Nguồn nhân lực dồi dào, kinh nghiệm, tay nghề cao với hệ thống trường Đại học, dạy nghề lớn thứ 3 của Việt Nam.
- Gần nguồn nguyên vật liệu và thủ đô Hà Nội (50 Km).

Δ Tiến độ đầu tư :

- Công ty Cổ phần APEC Thái Nguyên đã hợp tác với các đơn vị thi công xây dựng, triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 - diện tích 23,4ha nhằm đáp ứng nhu cầu thuê đất của các doanh nghiệp trong và ngoài nước.
- Trong năm 2013, Công ty đã ký Hợp đồng cho thuê 5ha đất kèm hạ tầng tại Khu công nghiệp cho các doanh nghiệp nước ngoài là các công ty con và công ty phụ trợ của Tập đoàn Samsung; xúc tiến đàm phán, kêu gọi đầu tư chuẩn bị ký hợp đồng cho thuê đất với các đơn vị khác; thực hiện chi trả tiền đền bù và nhận bàn giao đất bổ sung của giai đoạn 1.



2.2 Các dự án đang đầu tư xây dựng chuẩn bị đưa vào khai thác:

2.2.1 Dự án khu công nghiệp Nhỏ và Vừa Đa Hội – Khu số 2 – Tp. Bắc Ninh:

Dự án thuộc khu vực các làng nghề truyền thống lâu năm về sản xuất Thép, Đồ gỗ nội thất : Đồng Kỵ, Phù Khê, Thiết Úng ; sản xuất bao bì, nông sản : Đình Bảng, Ninh Hiệp... ; vị trí gần tuyến quốc lộ 1A, đường sắt Hà Nội Lạng Sơn, cách Hà Nội 14km. Diện tích được cấp phép đầu tư 34,5ha, diện tích đất kinh doanh: 21,5ha, tổng mức đầu tư dự kiến 465 tỷ đồng.

Δ Tiến độ đầu tư :

- Công ty đã hoàn thành đền bù GPMB 19,35ha đất Khu số 2 của dự án;
- Đang triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng giai đoạn 1(2,8 ha) và đang chờ hoàn thành thi công lắp đặt hệ thống trạm biến áp 110KVA cấp điện cho dự án
- Triển khai chương trình quảng bá, xúc tiến đầu tư, giới thiệu cho các doanh nghiệp có nhu cầu thuê đất khu công nghiệp.



2.2.2 Dự án Trung tâm Thương mại - Tài chính Bắc Ninh:

Dự án nằm ở trung tâm thành phố Bắc Ninh, cạnh trung tâm văn hóa Kinh Bắc, phía sau văn phòng UBND tỉnh Bắc Ninh, diện tích 7.571m². Dự án, gồm 3 tòa nhà có diện tích 600 - 700m², chiều cao xây dựng 6 tầng. Tổng mức đầu tư dự kiến: 63 tỷ đồng

Δ Tiến độ đầu tư :

- Công ty đã hoàn tất đền bù toàn bộ diện tích 7.571m²(chỉ còn lại 488m² đang chờ giải quyết đền bù cho 02 hộ dân) ;

- Thực hiện điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư, tiến độ đầu tư dự án(giai đoạn 2014 – 2016); đang lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch thiết kế xây dựng.



2.2.3 Dự án khai thác mỏ Mangan Khau Lôi, xã Đồng Tâm, huyện Bắc Quang, tỉnh Hà Giang :

Dự án được UBND tỉnh Hà Giang cấp phép cho Công ty CP Khoáng sản châu Á – Thái Bình Dương(trong đó APECI là cổ đông lớn nhất) được quyền khai thác, chế biến khoáng sản theo quyết định số 256/UBND-NVKT ngày 10/02/2009. Trữ lượng khoảng 114.750 tấn quặng (loại 35%). Thời gian khai thác khoảng 5 năm.

Δ Tiến độ đầu tư :

- Công ty đã chi trả xong tiền đền bù giải phóng mặt bằng, đang lập phương án đền bù 3ha bổ sung làm bãi thải; triển khai xây dựng hạ tầng phục vụ thăm dò khai thác, chế biến;
- Ký kết hợp đồng với đối tác để khai thác, sản xuất, tiêu thụ sản phẩm và phân chia lợi ích theo kết quả đạt được.

2.3 Các dự án đang hoàn thành thủ tục đầu tư chuẩn bị xây dựng

2.3.1 Dự án Quản lý, khai thác chợ Tam Đa, thành phố Hà Nội:

- Dự án đã được UBND thành phố Hà Nội cấp phép đầu tư, ký hợp đồng thuê đất, hoàn thành hồ sơ bàn giao mốc giới cấp chứng nhận quyền sử dụng đất
- Công ty đang lập đồ án thiết kế đầu tư Trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê; Diện tích đầu tư xây dựng/kinh doanh: 783m², tổng mức đầu tư dự kiến: 50 tỷ đồng. Kế hoạch bắt đầu khởi công xây dựng cuối năm 2014.

2.3.2 Dự án Khu Phức hợp Thủy Vân giai đoạn I – Khu đô thị mới An Vân Dương – Tp. Huế:

- Dự án đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp phép đầu tư cho Công ty CP APEC Land Huế; Quy mô dự án: 34,7 ha, diện tích đất kinh doanh: 10,4 ha;
- Trong năm 2014 sẽ hoàn thành đền bù 29,5ha đất nông nghiệp, trong đó : 8 – 11,5ha sẽ hoàn thành giải phóng mặt bằng trong Quý I/2014 để triển khai đầu tư hạ tầng, thực hiện bán đất căn hộ, biệt thự.



2.3.3 Dự án Khu dân cư/đô thị tại thành phố Quy Nhơn – Bình Định:

□ **Dự án Khu dân cư Bàn Thành - An Nhơn:** đã được UBND Thị xã An Nhơn chấp thuận chủ trương đầu tư; đã được duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; dự án đầu tư có quy mô: 4,7ha.

□ **Khu đô thị Nhơn Phú – Tp. Quy Nhơn:** Đã được UBND tỉnh Bình Định cho phép nghiên cứu đầu tư; đang xác định vị trí dự án, quy mô đầu tư, lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 giai đoạn 1(24,35ha).

2.3.4 Dự án Khu đô thị tại thành phố Hà Nam:

Dự án đang ở giai đoạn nghiên cứu xác định địa điểm, xin cấp phép đầu tư trong năm 2014. Kế hoạch giai đoạn 1: đầu tư xây dựng khu dân cư quy mô 10ha.

3. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2013(BÁO CÁO HỢP NHẤT):

DVT: Đồng.

Chỉ tiêu	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	
2. Doanh thu hoạt động tài chính	12.107.118.879
3. Chi phí tài chính	(3.023.276.327)
4. Chi phí bán hàng	-
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(4.584.186.246)
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.546.208.960
7. Lợi nhuận khác	1.368.192.625
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	34.130.191.440
9. Lợi nhuận trước thuế	46.044.593.025
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.947.469.619

4. NHÂN SỰ:

CƠ CẤU		NĂM 2013	
		Số người	(%)
Theo trình độ	Trên đại học	4	11
	Đại học	23	64
	Cao đẳng/Trung cấp	9	25
Theo giới tính	Nam	26	72
	Nữ	10	28
Tổng số lao động		36	

PHẦN II : NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH NĂM 2014

Từ kết quả đánh giá của năm 2013 cho thấy, năm 2014 mặt dầu có triển vọng tốt hơn, nhưng nhìn chung vẫn chưa sớm thoát khỏi tình trạng trì trệ, khu vực thị trường bất động sản sẽ còn khó khăn thêm một thời gian nữa. Tuy nhiên, trong thời điểm hiện nay và dài hạn các sản phẩm nhà ở phổ thông giá rẻ, diện tích vừa vẫn có nhiều cơ hội phát triển đáp ứng nhu cầu thực tế của xã hội; các khu công nghiệp và trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê cũng sẽ dần ổn định phù hợp với nền kinh tế Việt Nam đang phát triển. Trên cơ sở đó, việc tập trung quản lý chặt chẽ và linh hoạt kế hoạch tiến độ đầu tư các dự án sẽ luôn được Ban điều hành Công ty cân nhắc nhằm đảm bảo lưu thông dòng tiền và hiệu quả đầu tư; lựa chọn phương án đầu tư vào các công ty liên doanh, liên kết nhằm đa dạng hóa ngành nghề và lĩnh vực đầu tư cũng sẽ là hướng đi được tiếp tục xem xét trong năm 2014 và các năm tiếp theo.

1. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG:

- Xác định hoạt động đầu tư vào khu công nghiệp, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, trung tâm thương mại, khu chợ; các dự án căn hộ, biệt thự ven biển phục vụ nhu cầu kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng, khai thác khoáng sản ... là định hướng chiến lược chung cho toàn bộ các hoạt động của Công ty được cụ thể hóa trong kế hoạch hằng năm và trung dài hạn.
- Trong định hướng sản phẩm nhà ở : phân khúc nhà ở phổ thông, giá rẻ, diện tích vừa và nhỏ với kiến trúc đẹp, đa dạng và hiện đại sẽ là các sản phẩm chính phục vụ thị trường, đáp ứng nhu cầu của người dân
- Xây dựng chiến lược thị trường theo cung cầu xã hội tại các khu vực phát triển dự án, tính toán nhu cầu tổng thể liên quan đến lĩnh vực đầu tư; chú trọng đầu tư vào khu vực thị trường, các tỉnh có tiềm năng về phát triển công nghiệp, đô thị, biển, tài nguyên khoáng sản...các vùng tập trung dân cư nhưng mức độ đô thị hóa còn thấp.
- Thực hiện phân bổ vốn đầu tư hiệu quả, xây dựng các phương án huy động vốn(phát hành cổ phiếu, trái phiếu cho các cổ đông, quỹ đầu tư trong và ngoài nước) đẩy nhanh thực hiện đầu tư các dự án có khả thi cao nhằm tăng khả năng sinh lời, tích lũy vốn.
- Tiếp tục nỗ lực phấn đấu xây dựng công ty ngày càng ổn định và phát triển mạnh trong những năm đến, đảm bảo quyền lợi và xây dựng niềm tin cho các cổ đông.
- Hợp tác với các quỹ đầu tư nước ngoài, các tập đoàn lớn trong việc chia sẻ cơ hội, kinh nghiệm đầu tư - kinh doanh dự án, nghiên cứu đầu tư tạo ra hệ thống công ty liên kết đa ngành để hỗ trợ nhằm hạn chế rủi ro lúc tình hình thị trường gặp khủng hoảng; xây dựng chương trình thực hiện môi giới mua bán sáp nhập, môi giới hợp tác đầu tư dự án

2. NHIỆM VỤ CÔNG TÁC CỤ THỂ NĂM 2014:

2.1. Các dự án đã có doanh thu, huy động vốn và tiếp tục đầu tư mở rộng:

■ **Dự án Khu đô thị Túc Duyên, Trung tâm thương mại, Khu công nghiệp Diêm Thụy tỉnh Thái Nguyên :**

□ Tiếp tục đẩy nhanh việc bán đất, nhà ở, cho thuê đất khu công nghiệp đã có hạ tầng, tích cực huy động vốn khách hàng để thu hồi vốn và tái đầu tư cho các dự án, tạo doanh thu lợi nhuận.

□ Lập phương án đền bù giải phóng mặt bằng : đất lúa, đất ở, đất khác của các hộ dân và nhà nước theo kế hoạch được duyệt ; lập dự toán và chuẩn bị kinh phí chi trả tiền đền bù cho dân hoặc thực hiện phương án đổi đất phù hợp với điều kiện thực tế từng dự án.

□ Hoàn thiện và nghiệm thu các hạng mục hạ tầng kỹ thuật theo từng giai đoạn để quyết toán bàn giao cho nhà nước;

□ Lập thủ tục hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(sổ đỏ) cho dự án và khách hàng đã mua đất/nhà ở của dự án, các đơn vị/tổ chức đã thuê đất có hạ tầng trong khu công nghiệp. Đẩy nhanh việc hoàn thành thủ tục này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho việc bán hàng và ghi nhận doanh thu.

□ Hoàn thành việc thẩm định giá đất nhà nước giao làm căn cứ: xác định tiền sử dụng đất phải nộp theo từng giai đoạn và cho toàn bộ dự án; xác định giá đầu tư và giá bán.

□ Tính giá thuê đất và ký hợp đồng thuê đất khu công nghiệp, lập phương án giá cho thuê đất đã có hạ tầng

□ Thực hiện đầu tư các công trình công cộng như : công viên, cây xanh... nhằm tạo vẻ đẹp cho đô thị, tăng giá trị các lô đất và thu hút thêm khách hàng đến mua đất, nhà ở và đến sinh sống tại khu dự án.

□ Các công tác khác: Hoàn thành hồ sơ đánh giá tác động môi trường, đồ án thiết kế quy hoạch, hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công, hồ sơ xin phê duyệt dự án.

2.2 Các dự án đã đền bù giải phóng mặt bằng, đang triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật (chuẩn bị đưa vào khai thác):

■ **Dự án Khu công nghiệp Đa Hội Bắc Ninh :**

□ Tiếp tục triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1(diện tích : 2,8 ha trong số 19,35ha đã được nhà nước giao đất); dự kiến đến quý III/2014 hoàn thành hệ thống cấp điện;

□ Tìm nhà thầu đủ điều kiện hợp tác đầu tư và bố trí vốn thanh toán các hạng mục cần thiết(giao thông, cấp điện, cấp nước...); triển khai hoạt động thu hút các doanh nghiệp, nhà đầu tư, đối tác đến thuê đất tại khu công nghiệp.

■ **Dự án Trung tâm Thương mại tại Bắc Ninh :**

□ Giải quyết đền bù cho 02 hộ dân còn lại(488m²) để hoàn thành đền bù 100% diện tích đất dự án(7.571m²); hoàn thành phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng, dự kiến bắt đầu triển khai thi công trong quý I/2014 và hoàn thành trong năm 2016.

□ Tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư Trung tâm thương mại, chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án cho đối tác nhằm tạo nguồn thu, cơ cấu lại danh mục các dự án đầu tư dở dang.

■ **Dự án khai thác mỏ Mangan Khau Lôi, xã Đồng Tâm, huyện Bắc Quang, tỉnh Hà Giang :**

Hoàn thành phương án đền bù 3ha đất bổ sung làm bãi thải; tìm đối tác triển khai xây dựng hạ tầng khu vực mỏ; đối tác có kinh nghiệm khai thác, sản xuất, tiêu thụ sản phẩm để tạo doanh thu cho dự án.

2.3 Các dự án đang hoàn thành thủ tục đầu tư chuẩn bị đầu tư xây dựng:

■ **Dự án Quản lý, khai thác chợ Tam Đa, thành phố Hà Nội:**

Thực hiện công tác bàn giao mốc giới, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hoàn thành đồ án quy hoạch thiết kế trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; lập dự án đầu tư, tiến độ đầu tư, phân bổ vốn, phương án kinh doanh.

■ **Dự án Khu Phức hợp Thủy Vân giai đoạn I – Khu đô thị mới An Văn Dương – Tp. Huế:**

Thực hiện chi trả tiền đền bù cho dân theo phương án được phê duyệt, hoàn thành đền bù và nhận bàn giao 29,5ha đất nông nghiệp trong năm 2014; thực hiện phê duyệt thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật thi công,

phê duyệt dự án đầu tư; triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật, nhà mẫu giai đoạn 1: 7,7ha, phần diện tích còn lại sẽ thực hiện đầu tư dần theo kế hoạch; triển khai hoạt động kinh doanh bán đất/nhà, thực hiện hợp đồng góp vốn đầu tư.

■ **Dự án Khu dân cư/đô thị tại thành phố Quy Nhơn – Bình Định:**

□ **Dự án Khu dân cư Bàn Thành - An Nhơn:** hoàn thành phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500; lập dự án đầu tư có quy mô: 4,7ha; xác định giá đất nhà nước giao, tiền sử dụng đất phải nộp; lập phương án đền bù, kế hoạch vốn đầu tư và phương án tài chính cho dự án.

□ **Khu đô thị Nhơn Phú – Tp. Quy Nhơn:** Hoàn thành việc xác định vị trí dự án, quy mô đầu tư (dự kiến 24,35ha), lập và xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.

■ **Dự án Khu đô thị tại thành phố Hà Nam:**

Hoàn thành việc xác định ranh giới, địa điểm; xin cấp phép đầu tư trong năm 2014; lập dự án đầu tư giai đoạn 1 có quy mô khoảng 10ha; lập đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 trình cấp thẩm quyền phê duyệt.

2.4 Hoạt động kinh doanh vốn và đầu tư tài chính:

Kinh doanh vốn và đầu tư tài chính là một trong những hoạt động quan trọng bên cạnh doanh thu từ các dự án, phản ánh nguồn tiền dự trữ và biến động tài sản tài chính của Công ty. Vì vậy, việc quản lý nhằm tăng thu lãi tiền gửi, cân đối tiền vốn đầu tư và giá trị danh mục đầu tư chứng khoán với tỷ lệ thích hợp sẽ giúp đa dạng hóa nguồn thu theo sự biến động của tình hình kinh tế và thị trường; Ban điều hành sẽ thường xuyên theo dõi, phân tích, đánh giá và cơ cấu lại danh mục đầu tư nhằm khai thác hiệu quả vốn đầu tư và kiểm soát rủi ro.

2.5. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2014:

Stt	Diễn giải	Giá trị (tỷ đồng)
A.	DOANH THU	375.5
I.	Doanh thu các dự án (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	363
1	Dự án Trung tâm Thương mại - Thái Nguyên	20
2	Dự án KDC số 5 Túc Duyên - Thái Nguyên	98
3	Khu công nghiệp Diềm Thụy - Thái Nguyên	200
4	Dự án Trung tâm Thương mại Bắc Ninh	5
5	Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng KCN Đa Hội – Khu số 2 - Bắc Ninh	10
6	Dự án Đô thị An Vân Dương Tp. Huế (Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1)	30
II.	Doanh thu hoạt động tài chính	12.5
B	CHI PHÍ	292.6
1	Giá vốn hàng bán (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	277.8
2	Chi phí tài chính	0.5
3	Chi phí bán hàng	8.3
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6
C	Lợi nhuận trước thuế	82.9

3. CÁC GIẢI PHÁP HOÀN THÀNH KẾ HOẠCH 2014:

□ Nâng cao chất lượng quản lý, kỹ năng lập và giám sát triển khai dự án đầu tư, tiến độ xây dựng; phân tích, đánh giá hiệu quả tài chính dự án theo từng giai đoạn để có điều chỉnh kịp thời ; xây dựng quy trình quản lý, đánh giá các hoạt động đầu tư, các hạng mục công trình .

□ Đánh giá cập nhật tình hình thị trường tại các tỉnh, thành phố có triển khai đầu tư dự án để đưa ra các quyết định thực tế dựa trên điều kiện phát triển chung của nền kinh tế; thực hiện thu thập thông tin liên quan đến hoạt động đầu tư dự án để đưa ra các dự báo phát triển hằng năm và trung dài hạn.

□ Nghiên cứu đầy đủ và hiểu rõ các chế độ chính sách của nhà nước liên quan đến đầu tư dự án như: chính sách đền bù, giá giao đất, tiền sử dụng đất/thuê đất phải nộp, cơ chế ưu đãi cho vay vốn nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp, chính sách thuế để đảm bảo việc hạn chế thấp nhất các rủi ro về chính sách, tăng hiệu quả đầu tư.

□ Xây dựng chương trình bán hàng, đất/nhà ở, cho thuê đất đã có hạ tầng khu công nghiệp thông qua cơ chế giá bán, hoa hồng môi giới linh hoạt thích hợp với nhiều đối tượng khách hàng; đẩy mạnh hoạt động quảng bá, tiếp thị, quan hệ chặt chẽ với các cơ quan nhà nước và các tổ chức nước ngoài để đẩy mạnh xúc tiến đầu tư, bán hàng.

□ Nghiên cứu phương án hợp tác với các tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài để huy động vốn, tìm kiếm đối tác, nhà đầu tư thứ cấp cùng tham gia đầu tư hoặc chuyển nhượng dự án.

□ Thực hiện các biện pháp quản lý sử dụng hiệu quả vốn đầu tư, tiết kiệm chi phí xây dựng thông qua việc lựa chọn nhà thầu, thẩm định chi phí và thực hiện quản lý chất lượng công trình.

□ Tuyển dụng và phân bổ nhân sự có năng lực tham gia quản lý các dự án, đánh giá chất lượng nhân sự thông qua kết quả công việc. Xây dựng cơ chế lương, thưởng theo hiệu quả công việc theo dự án.

□ Đảm bảo dòng tiền thường xuyên được cân đối theo từng dự án và tổng thể các công trình dựa trên nguồn lực hiện nay của Công ty.

Trên đây là nội dung báo cáo của Ban điều hành trình Đại hội, đối với nhiệm vụ năm 2014 các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận và các mục tiêu kế hoạch khác dựa trên tình hình thực tế, dự báo về khả năng đạt được với nỗ lực phấn đấu cao nhất của cán bộ nhân viên Công ty.

Kính mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ, giúp đỡ và động viên của Quý vị cổ đông.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT, VP.

TỔNG GIÁM ĐỐC

(đã ký)

NGUYỄN DUY KHANH



Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2013

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: QUÝ VỊ CỔ ĐÔNG

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương trân trọng báo cáo Quý vị Cổ đông công tác quản trị kinh doanh năm 2013 và thực hiện kế hoạch hoạt động năm 2014.

I. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2013:

1. Khái quát tình hình kinh tế xã hội:

Năm 2013, với kết quả từ các giải pháp ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ, tình hình khó khăn trong mấy năm qua đã giảm bớt, các chỉ tiêu quan trọng của nền kinh tế vĩ mô như: tăng trưởng GDP, giá cả, việc làm, xuất khẩu, đầu tư nước ngoài(FDI) ... thể hiện chỉ báo tích cực hơn; nền kinh tế có dấu hiệu phục hồi nhẹ, đặc biệt từ cuối năm. Tuy nhiên, thực tế khó khăn, nền kinh tế trong nước và thế giới về tổng thể vẫn chưa thể trở lại bình thường trong vài năm đến.

Đối với thị trường bất động sản, khu công nghiệp sau nhiều năm bất ổn, đã có những tín hiệu khả quan hơn. Vốn đầu tư nước ngoài năm 2013 tăng hơn so với năm 2012, những nỗ lực cải cách toàn diện của Chính phủ Việt Nam đã tạo cho thị trường nhà ở được quan tâm trở lại, ngành công nghiệp sản xuất đang được hỗ trợ để thúc đẩy phát triển kinh tế, cuối cùng sẽ mang lại nhu cầu cao hơn về bất động sản trong tương lai. Hiện nay, rào cản lớn nhất cho các nhà đầu tư và người tiêu dùng là chi phí đầu tư và giá cả, trong trường hợp các yếu tố này không được đáp ứng và điều chỉnh phù hợp, một lượng lớn nhu cầu và thị trường sẽ bị đánh mất thay vì là nguồn lợi cho các nhà đầu tư. Vì vậy, hiện nay và thời gian đến việc đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, khu công nghiệp cần phải hết sức linh hoạt trong việc sử dụng nguồn lực để nắm bắt cơ hội.

2. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2013:

2.1 Công tác hỗ trợ và giám sát điều hành hoạt động kinh doanh:

Trong năm 2013, Hội đồng quản trị, với 05 thành viên được Đại hội cổ đông bầu chọn luôn sát cánh cùng Ban điều hành trong việc định hướng, thảo luận giải quyết các vấn đề quan trọng liên quan đến đầu tư, phê duyệt các đề xuất của Ban điều hành, theo dõi diễn biến tình hình hoạt động kinh doanh. Hoạt động của Hội đồng quản trị tập trung ở các nhóm nhiệm vụ như sau: quản lý hoạt động đầu tư – kinh doanh các dự án, quản trị doanh nghiệp, quản lý tài sản và kiểm soát rủi ro; HĐQT giải quyết công việc trên cơ sở thống nhất ý kiến, phân công cụ thể cho các thành viên nên chất lượng quản trị điều hành được cải thiện và nâng cao.

Hội đồng quản trị (đặc biệt là Chủ tịch HĐQT) thường xuyên duy trì các cuộc họp và làm việc tại Công ty, chủ trì các cuộc họp định kỳ và bất thường nhờ đó hoạt động của Công ty được giải quyết nhanh chóng, kịp thời. Trong năm 2013, Hội đồng quản trị đã có nhiều cuộc họp và đưa ra các nghị quyết quan trọng liên quan đến các vấn đề sau:

- Đẩy nhanh hoạt động hợp tác thi công hạ tầng, đền bù giải phóng mặt bằng, xúc tiến ký hợp đồng cho các doanh nghiệp nước ngoài(Hàn quốc) thuê đất khu công nghiệp Diêm Thụy – Thái Nguyên, kết quả hiện nay rất khả quan.

□ Mở rộng đền bù dự án Khu đô thị số 5 Túc Duyên – Thái Nguyên, dự án Trung tâm Thương mại – Thái Nguyên, triển khai thi công hạ tầng thực hiện huy động vốn, bán đất/nhà ở trong năm 2013 và các năm tiếp theo.

□ Giải quyết thủ tục đầu tư dự án: quản lý, khai thác Chợ Tam Đa – Hà Nội, chuẩn bị đầu tư xây dựng.

□ Phê duyệt kế hoạch tiến độ cho các dự án: Khu công nghiệp Đa Hội – Bắc Ninh, Trung tâm Thương mại - Bắc Ninh, Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1 – đô thị mới An Vân Dương, Tp. Huế, dự án khai thác mỏ mangan – Hà Giang; các dự án khu dân cư/đô thị tại thành phố Hà Nam, thành phố Quy Nhơn.

□ Ký hợp đồng nguyên tắc với đối tác nước ngoài thành lập Công ty quản lý quỹ đầu tư, lập phương án huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu/cổ phiếu, vay vốn nước ngoài.

□ Ban hành và sửa đổi một số cơ chế chính sách như: cơ chế hoa hồng môi giới, bán đất/nhà ở các dự án; cơ chế hợp tác với các nhà thầu xây dựng, chủ đầu tư thứ cấp; quy chế đầu tư tài chính; cơ chế lương, thưởng cho cán bộ nhân viên.

□ Xúc tiến tìm kiếm phát triển các dự án mới: khu công nghiệp, bất động sản du lịch ven biển miền Trung...

□ Quyết định đầu tư vào công ty liên kết có giá trị tài sản lớn, tiềm năng nhưng cổ phiếu có giá rất thấp trên sàn chứng khoán.

□ Giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban điều hành, các phòng ban chức năng, các công ty con, công ty liên kết

2.2 Kết quả hoạt động kinh doanh:

Tuy điều kiện hoạt động đầu tư kinh doanh chưa thuận lợi, nhưng với nỗ lực của Hội đồng quản trị và Ban điều hành, kết quả kinh doanh năm 2013 khả quan hơn năm 2012, từng bước cải thiện tình hình tài chính của Công ty, giá cổ phiếu phục hồi trở lại.

■ Tổng doanh thu năm 2013: 54,1 tỷ đồng(đạt 79% kế hoạch), *trong đó:*

◆ Doanh thu từ các dự án: 39 tỷ đồng(chưa hoàn thành thủ tục pháp lý nên chưa ghi nhận trong năm 2013)

◆ Doanh thu từ bán hàng, hoạt động tài chính và thu khác: 15,1 tỷ đồng (tăng 73% so với năm 2012)

■ Lợi nhuận thực hiện: 45,9 tỷ đồng, *trong đó:*

◆ Lợi nhuận từ đầu tư vào công ty liên kết: 34,1 tỷ đồng

◆ Lợi nhuận từ kinh doanh, hoạt động tài chính và thu nhập khác: 11,8 tỷ đồng

2.3 Báo cáo thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát:

Chi phí thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2013 là: 939 triệu đồng (bằng 62,6 % Tổng mức thù lao được ĐHCĐ thông qua năm 2013 là: 1,5 tỷ đồng)

II. ĐỊNH HƯỚNG NHIỆM VỤ CÔNG TÁC NĂM 2014:

□ Nghiên cứu xác định và điều chỉnh định hướng chiến lược phù hợp với tình hình thực tế; đánh giá lại hiệu quả của từng dự án, phân loại mức độ ưu tiên về tiến độ và nguồn lực nhằm khai thác hiệu quả vốn đầu tư và nguồn thu.

□ Quản lý, khuyến khích nâng cao năng suất, hiệu quả lao động thông qua hoàn thiện mô hình tổ chức hoạt động Công ty, quy trình làm việc và cơ chế kiểm soát; xây dựng phương pháp làm việc hiện đại, cụ thể, nâng cao năng lực quản lý điều hành Công ty; tuyển dụng và bố trí nhân sự phù hợp.

□ Tìm các giải pháp, cơ hội để tạo doanh thu, thu hồi vốn đầu tư các dự án đã đầu tư, xây dựng nhưng chưa thể tạo doanh thu để tránh tình trạng đọng vốn kéo dài.

□ Phát triển mạnh kênh phân phối bán đất/nhà ở tại các dự án khu dân cư, đô thị đã triển khai xây dựng hạ tầng; xúc tiến đầu tư cho thuê đất khu công nghiệp cho doanh nghiệp trong nước và nước ngoài tại khu công nghiệp Diêm Thụy Thái Nguyên, khu công nghiệp Đa Hội – Bắc Ninh.

□ Chỉ đạo xây dựng cơ chế giá bán đất, nhà ở; giá cho thuê đất có hạ tầng khu công nghiệp linh hoạt đảm bảo thu hút khách hàng và doanh nghiệp.

□ Tăng cường kiểm soát rủi ro hoạt động đầu tư tài chính, theo dõi chặt chẽ hoạt động của công ty liên kết để có các quyết định kịp thời; kiểm soát chi phí đầu tư các dự án, các hạn mục công trình.

□ Đôn đốc và giám sát Ban điều hành trong việc thực hiện nhiệm vụ kế hoạch năm 2014: doanh thu, lợi nhuận, tiến độ đầu tư, chất lượng các hạn mục công trình

□ Thiết lập quan hệ với các ngân hàng, đơn vị, tổ chức trong và ngoài nước để tìm kiếm nguồn vốn tài trợ lãi suất ưu đãi/hợp lý cho các dự án; lập phương án phát hành cổ phiếu, trái phiếu, hợp tác đầu tư.

□ Thực hiện nhiệm vụ của Hội đồng quản trị theo uỷ quyền của Đại hội đồng cổ đông, quy định của pháp luật; tạo điều kiện để Ban kiểm soát thực hiện đầy đủ chức năng theo quy định.

Hội đồng quản trị, tin tưởng với sự ủng hộ nhiệt tình của Quý vị cổ đông các nhiệm vụ được giao sẽ hoàn thành với quyết tâm cao nhất của Hội đồng quản trị, đảm bảo sớm khôi phục và đưa công ty ngày càng phát triển.

Trân trọng !

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

(đã ký)

NGUYỄN ĐỖ LĂNG



Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

ĐẠI HỘI CỔ ĐỒNG THƯỜNG NIÊN 2014

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương xin trân trọng báo cáo Đại Hội Đồng Cổ đông kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2013 như sau:

I. Tình hình hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2013:

- Giám sát, kiểm tra việc quản lý và thực hiện các mục tiêu kinh doanh năm 2013 của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban điều hành; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động kinh doanh theo các Nghị quyết của Đại hội cổ đông năm 2013.

- Kiểm tra và giám sát việc ban hành các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT và Ban Điều hành.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực, độ tin cậy và tính thận trọng trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn.

- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty.

Trong quá trình thực thi nhiệm vụ của mình, Ban Kiểm soát được HĐQT, Ban Tổng Giám đốc tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành nhiệm vụ.

II. Giám sát công tác của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

1. Công tác của Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi, giải quyết, chỉ đạo thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2013 của Công ty.

- Hội đồng Quản trị phối hợp chặt chẽ với Ban điều hành trong quá trình giám sát điều hành các hoạt động Công ty; trực tiếp tham gia đưa ra các quyết định, giải pháp tháo gỡ các khó khăn vướng mắc, giải quyết các nhiệm vụ đầu tư kinh doanh trước bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và của thị trường bất động sản.

2. Công tác của Ban điều hành:

- Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước. Hoạt động đầu tư đúng hướng theo chủ trương Nghị quyết của Đại hội cổ đông, đảm bảo tuân thủ Điều lệ, quy định của Công ty và chấp hành nghiêm chỉnh Luật doanh nghiệp.

- Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2013, Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát, không có tình trạng thất thoát nào.

III. Kiểm soát tình hình hoạt động của Công ty

1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

Năm 2013, tình hình kinh tế nói chung và thị trường Bất động sản nói riêng vẫn nhiều khó khăn, ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ phát triển đầu tư kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, Công ty đã làm tốt

công tác kiểm soát dòng tiền đầu tư vào các dự án để tránh bị động vốn, tăng cường công tác quảng bá, tiếp thị để đẩy mạnh việc bán hàng.

Công ty đã thu hút được nhiều khách hàng góp vốn vào các dự án và thu được nhiều kết quả đáng khích lệ. Cụ thể: Dự án Trung tâm Thương mại – Thái Nguyên: 1.8 tỷ đồng, Dự án Đô thị số 5 Túc Duyên – Thái Nguyên: 33.4 tỷ đồng, Dự án Khu công nghiệp Diềm Thụy – Thái Nguyên: 3,8 tỷ đồng; doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác (gồm: lãi tiền gửi, cổ tức, hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính, thu nhập khác): 15,1 tỷ đồng. Tổng doanh thu năm 2013 là: 54.1 tỷ đồng, đạt 79 % kế hoạch (trong đó: doanh thu từ các dự án nói trên: 39 tỷ đồng, do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý nên chưa thể ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm 2013).

2. Tình hình hoạt động tài chính:

- Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, các Công ty con và Báo cáo hợp nhất năm 2013 của Công ty đã được lập theo các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành, được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C tại Hà Nội. Báo cáo tài chính hợp nhất gồm 4 Công ty con là: Công ty CP Đầu tư APEC Thái Nguyên, Công ty TNHH Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh, Công ty CP APEC Land Huế, Công ty CP Đầu tư APEC Hà Nam; và các Công ty liên kết: Công ty CP Đầu tư Tài chính Quốc Tế và Phát triển doanh nghiệp IDJ, Công ty CP khoáng sản Châu Á Thái Bình Dương, Trường đại học Tư thục Đông Nam Á.

- Ý kiến của Kiểm toán viên độc lập về Báo cáo tài chính năm 2013 của Công ty: Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên mọi khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

- Trong công tác tài chính kế toán, hệ thống sổ sách biểu mẫu tương đối rõ ràng, hạch toán đúng chế độ kế toán. Kết quả kiểm kê định kỳ tài sản của Công ty không thiếu hụt, mất mát, số lượng đúng với báo cáo sổ sách.

- Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện tốt việc bảo toàn và phát triển vốn, bán hàng tồn kho, tăng hiệu quả sử dụng vốn.

- Trong hoạt động đấu thầu, Công ty đã thực hiện tốt công tác lập hồ sơ ký kết, thực hiện thanh quyết toán các hợp đồng kinh tế.

Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2013 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	
2. Doanh thu hoạt động tài chính	12.107.118.879
3. Chi phí tài chính	(3.023.276.327)
4. Chi phí bán hàng	-
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(4.584.186.246)
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.546.208.960
7. Lợi nhuận khác	1.368.192.625
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	34.130.191.440

9. Lợi nhuận trước thuế	46.044.593.025
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.947.469.619

IV. Kết luận và kiến nghị:

- Có kế hoạch hiệu quả triển khai các dự án dở dang để sớm đưa vào khai thác kinh doanh, phát huy hiệu quả vốn đầu tư.

- Tích cực đào tạo và phát triển nhân sự có đủ năng lực, trình độ đáp ứng được nhu cầu phát triển trong hiện tại và tương lai của Công ty. Áp dụng chính sách khuyến khích về lương, thưởng phù hợp đối với cá nhân và tập thể thuộc bộ máy điều hành của Công ty mẹ và các đơn vị thành viên khi hoàn thành các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận so với kế hoạch.

- Ban điều hành cần tập trung làm tốt hơn nữa công tác nghiên cứu tái cơ cấu danh mục đầu tư tại mọi thời điểm đảm bảo tính thanh khoản và hiệu quả đầu tư cao hơn.

- Năm 2014, được đánh giá tiếp tục là một năm khó khăn của thị trường bất động sản, do đó, Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cần nỗ lực đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, cải thiện hoạt động kinh doanh, duy trì hoạt động kiểm soát rủi ro, nghiêm chỉnh tuân thủ các quy chế, quy định của Nhà nước.

- Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cần lưu ý và thận trọng trong việc sử dụng các nguồn lực của Công ty, đặc biệt là các khoản đầu tư, vốn góp vào các Công ty khác vì đây là khoản đầu tư đem lại lợi nhuận lớn, tiềm năng nhưng cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro.

Trân trọng cảm ơn Quý vị Cổ đông./.

T/M. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng Ban

(đã ký)

Lã Thị Quy



Số: 20/2014/BCTC-KTTV-KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương, được lập ngày 18 tháng 02 năm 2014, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 tài chính 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất. 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 tài chính hợp nhất 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 tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2013-008-1

Hà Nội, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Trần Anh Tuấn - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 1708-2013-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà APEC, 14 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		161.024.977.545	129.177.366.192
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	6.904.553.830	39.410.911.320
1. Tiền	111		5.404.553.830	1.472.676.693
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	37.938.234.627
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		52.200.452.300	17.368.428.100
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	55.571.216.300	20.110.622.000
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	V.3	(3.370.764.000)	(2.742.193.900)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		65.268.240.591	55.727.499.865
1. Phải thu khách hàng	131	V.4	213.477.095	213.477.095
2. Trả trước cho người bán	132	V.5	25.021.504.204	15.431.126.662
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.6	40.246.736.387	40.261.873.203
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	V.7	(213.477.095)	(178.977.095)
IV. Hàng tồn kho	140		10.181.619.207	589.142.586
1. Hàng tồn kho	141	V.8	10.181.619.207	589.142.586
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		26.470.111.617	16.081.384.321
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	1.222.221	44.235.927
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.213.388.436	3.269.774.045
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.10	23.255.500.960	12.767.374.349

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà APEC, 14 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		344.334.630.092	295.056.740.703
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		234.240.283.735	242.560.563.561
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11	1.014.650.188	1.277.465.809
Nguyên giá	222		1.941.980.650	2.055.655.878
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(927.330.462)	(778.190.069)
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	V.12	-	4.888.889
Nguyên giá	228		52.888.000	75.888.000
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(52.888.000)	(70.999.111)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.13	233.225.633.547	241.278.208.863
III. Bất động sản đầu tư	240		-	-
Nguyên giá	241		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		105.185.165.218	49.005.740.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	6.726.400.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.14	64.850.765.218	915.000.000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.15	40.334.400.000	45.931.900.000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.16	-	(4.567.560.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		4.909.181.139	3.490.437.142
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.17	581.325.139	318.437.142
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268	V.18	4.327.856.000	3.172.000.000
VI. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		505.359.607.637	424.234.106.895

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà APEC, 14 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		227.491.657.136	191.783.374.272
I. Nợ ngắn hạn	310		179.349.254.636	181.841.900.271
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.19	9.500.000.000	-
2. Phải trả người bán	312	V.20	79.728.775.908	75.867.422.411
3. Người mua trả tiền trước	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.21	281.737.705	769.601.549
5. Phải trả người lao động	315		240.194.026	233.342.826
6. Chi phí phải trả	316	V.22	79.266.910	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.23	89.445.658.705	104.794.030.285
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.24	73.621.382	177.503.200
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		48.142.402.500	9.941.474.001
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.25	48.142.402.500	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	9.941.474.001
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		277.857.950.501	232.450.732.623
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.26	277.857.950.501	232.450.732.623
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		264.000.000.000	264.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		48.496.600.000	48.496.600.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.268.874.614	1.268.874.614
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		24.751.612	24.751.612
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(35.932.275.725)	(81.339.493.603)
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
C - LỢI ÍCH CỎ ĐỒNG THIỂU SỎ	439		10.000.000	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		505.359.607.637	424.234.106.895

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà APEC, 14 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm		Số đầu năm	
1. Tài sản thuê ngoài		-		-	
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-		-	
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-		-	
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-		-	
5. Ngoại tệ các loại:					
Dollar Mỹ (USD)		-		-	
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-		-	

Người lập biểu

Nguyễn Hoài Giang

Kế toán trưởng

Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Nguyễn Duy Khanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà APEC, 14 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.1	12.107.118.879	8.745.888.251
7. Chi phí tài chính	22	VI.2	(3.023.276.327)	24.423.988.665
Trong đó: chi phí lãi vay	23		29.087.173	4.099.165
8. Chi phí bán hàng	24		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.3	4.584.186.246	4.869.465.802
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.546.208.960	(20.547.566.216)
11. Thu nhập khác	31	VI.4	1.495.542.625	636.944.441
12. Chi phí khác	32	VI.5	127.350.000	3.962.026
13. Lợi nhuận khác	40		1.368.192.625	632.982.415
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		34.130.191.440	-
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		46.044.593.025	(19.914.583.801)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.21	97.123.406	189.004.942
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		45.947.469.619	(20.103.588.743)
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		45.947.469.619	(20.103.588.743)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	1.740	(761)

Lập, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu



Nguyễn Hoài Giang

Kế toán trưởng



Nguyễn Hoài Giang

Tổng Giám đốc



Nguyễn Duy Khanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà APEC, 14 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho niên tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		46.044.593.025	(19.914.583.801)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định	02		236.803.717	259.848.890
- Các khoản dự phòng	03		(3.904.489.900)	(522.745.405)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(11.161.934.669)	(8.715.185.079)
- Chi phí lãi vay	06		29.087.173	4.099.165
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		31.244.059.345	(28.888.566.230)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(64.425.137.652)	7.159.117.106
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.592.476.621)	(337.930.345)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(24.123.788.712)	39.839.836.408
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(219.874.291)	(121.762.991)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(29.087.173)	(4.099.165)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(90.258.739)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		48.142.402.500	72.466.200
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(1.259.737.818)	(390.592.143)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(20.353.899.160)	17.328.468.840
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		(17.594.781.638)	(49.808.261.727)
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		(71.462.469.679)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		79.200.704.306	6.834.499.991
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.987.477.778)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		11.147.500.000	37.352.267.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5.044.066.459	8.576.702.335
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.652.458.330)	2.955.207.599

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á - THÁI BÌNH DƯƠNG

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà APEC, 14 Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		14.631.097.600	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(5.131.097.600)	-
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>9.500.000.000</i>	<i>-</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(32.506.357.490)	20.283.676.439
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	39.410.911.320	19.127.234.881
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	6.904.553.830	39.410.911.320

Người lập biểu


 Nguyễn Hoài Giang

Kế toán trưởng


 Nguyễn Hoài Giang

Lập, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Tổng Giám đốc



Nguyễn Duy Khanh



Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

SƠ YẾU LÝ LỊCH CỦA ỨNG VIÊN THAM GIA HĐQT

NHIỆM KỲ 2014 - 2018

1. Họ và tên : DAVID ROES
2. Giới tính : Nam
3. Số CMND (Hộ chiếu) : 488076393
4. Ngày tháng năm sinh : 15/4/1966
5. Nơi sinh : USA Quốc tịch: USA
6. Địa chỉ thường trú : Flat F, 21/F, Block 2 Kingston Terrace, 2 King San Road
Tuen Mun, Hong Kong
7. Số điện thoại liên lạc : (Singapore) +65-9177-6546
8. Trình độ văn hóa:
 - Cử nhân Tài chính Ngân hàng ĐH Siena , Albany, NY
 - Cử nhân khoa học ngành kinh tế ứng dụng và quản lý tài chính ĐH Cornet, Ithaca, NY
9. Trình độ chuyên môn : CFA Charterholder
10. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp):
 - Từ năm : 2002-nay: Tổng giám đốc (Asean Group Investments Ltd: quản lý tài sản, chuyên gia tư vấn tài chính doanh nghiệp, quản lý tài chính dự án
 - Từ năm : 5/2000- 5/2002: Giám đốc tài chính (CyberCity Indonesia): lập kế hoạch tài chính và chiến lược
 - Từ năm: 10/1998-5/2000: Giám đốc Tài chính doanh nghiệp (PT Widari Securities, Indonesia): quản lý cấp cao về tài chính và điều hành doanh nghiệp
 - Từ năm : 7/1997-9/1998: Giám đốc điều hành (PT Makindo, Indonesia) : quản lý tài chính và điều hành công ty, thu nhập cố định
 - Từ năm: 2/1994-3/1997: Phó chủ tịch (Everen Securities, New York): lập chiến lược cho nhóm sản phẩm có thu nhập cố định
 - Từ năm : 8/1988-1/1994: Chuyên viên tín dụng/kinh doanh (Key Corp, New York): quản lý danh mục đầu tư, quản lý tín dụng khu vực Keybank, New York
 - Từ năm : 9/1985 : làm việc trong hải quân Hoa Kỳ
11. Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: không
12. Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần.
13. Tổng số cổ phần của nhóm cổ đông đề cử : 2.993.100 cổ phiếu.

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu có sai sót tôi xin chịu trách nhiệm trước Pháp luật.

Hà Nội , ngày 28 tháng 02 năm 2014

Người khai

David Roes



Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

**SƠ YẾU LÝ LỊCH CỦA ỨNG VIÊN THAM GIA HĐQT
NHIỆM KỲ 2014 - 2018**

1. Họ và tên: **Đào Ngọc Thanh**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 30/12/1946
4. Nơi sinh: Ninh Giang - Hải Dương
5. CMND: 011028056 Ngày cấp: 11/06/2002 Nơi cấp: CA Hà Nội
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Hồng Thái - Ninh Giang - Hải Dương
9. Địa chỉ thường trú: B39 Khu Trung Hòa - Nhân Chính - Hà Nội
10. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 04.35632763/64
11. Trình độ văn hoá: Tốt nghiệp Đại Học
12. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư
13. Quá trình công tác (nếu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ	Nhiệm vụ
1971 - 2004	Trường Đại học Xây Dựng	Giảng viên chính, Chủ nhiệm bộ môn	Giảng dạy
2004 - Đến nay	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc	Lãnh đạo

14. Chức vụ công tác hiện nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

15. Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác (nếu có): Không

16. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

17. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không

18. Các khoản nợ đối với Công ty (nếu có): Không

19. Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ và đại diện: 817.772 cổ phiếu

+ Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 817.772

+ Số lượng cổ phiếu đại diện: 0

20. Số cổ phần sở hữu của người có liên quan (Cha, mẹ, vợ, chồng, anh, chị, con...): 56.000 cổ phần

STT	Họ và tên	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Đào Thu Thủy	Con gái	223.160

Tôi xin cam đoan những lời khai trên là hoàn toàn đúng sự thật, nếu sai tôi xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hà nội, ngày 03 tháng 03 năm 2014

Người khai

Đào Ngọc Thanh



Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG XIN Ý KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2014

- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.
- Căn cứ các tài liệu đã trình Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sau:

NỘI DUNG I: THÔNG QUA BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2013 VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2013 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TẠI HÀ NỘI.

Nội dung Báo cáo kiểm toán đầy đủ đã được Công ty công bố trên website: www.apeci.com.vn theo quy định.

NỘI DUNG II: THÔNG QUA BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2013 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2014 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH.

Nội dung chính như sau:

1. Kết quả hoạt động năm 2013

Đơn vị: đồng	
Chỉ tiêu	Năm 2013
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	
2. Doanh thu hoạt động tài chính	12.107.118.879
3. Chi phí tài chính	(3.023.276.327)
4. Chi phí bán hàng	-
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	(4.584.186.246)
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.546.208.960
7. Lợi nhuận khác	1.368.192.625
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	34.130.191.440
9. Lợi nhuận trước thuế	46.044.593.025
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	45.947.469.619

2. Kế hoạch hoạt động năm 2014.

2. Kế hoạch hoạt động năm 2014.

Đơn vị: tỷ đồng

STT	Diễn giải	Giá trị
A.	DOANH THU	375.5
I	Doanh thu các dự án (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	363
1	Dự án Trung tâm Thương mại - Thái Nguyên	20
2	Dự án KDC số 5 Túc Duyên - Thái Nguyên	98

3	Khu công nghiệp Diêm Thụy - Thái Nguyên	200
4	Dự án Trung tâm Thương mại Bắc Ninh	5
5	Dự án Khu công nghiệp Đa Hội – Khu số 2 - Bắc Ninh	10
6	Dự án Đô thị An Vân Dương Tp. Huế (Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1)	30
II	Doanh thu hoạt động tài chính	12.5
B	CHI PHÍ	292.6
1	Giá vốn hàng bán (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	277.8
2	Chi phí tài chính	0.5
3	Chi phí bán hàng	8.3
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6
C	Lợi nhuận trước thuế	82.9

NỘI DUNG III: THÔNG QUA BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Báo cáo gửi đính kèm tài liệu đại hội

NỘI DUNG IV: THÔNG QUA CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BKS NĂM 2013, KẾ HOẠCH CHI PHÍ NĂM 2014 CHO HĐQT VÀ BKS

1. Thông qua mức chi phí hoạt động của HĐQT và BKS năm 2013

Tổng chi phí, thù lao thực tế của HĐQT, BKS trong năm 2013 là: 939 triệu đồng (chín trăm ba chín triệu đồng) (Bằng 62,6% so với phương án trả thù lao dự kiến cho năm 2013 đã được ĐHĐCĐ 2013 thông qua)

2. Thông qua phương án trả lương, thù lao cho HĐQT và Ban kiểm soát 2014:

ĐHĐCĐ phê duyệt phương án trả thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2014 là: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

NỘI DUNG V: THÔNG QUA VIỆC LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH 2014

Kính trình ĐHĐCĐ nhất trí ủy quyền cho HĐQT lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập đủ điều kiện theo quy định để thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2014 và soát xét Báo cáo tài chính bán niên.

NỘI DUNG VI: THÔNG QUA VIỆC BẦU BỔ SUNG THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Căn cứ tình hình thực tế, nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty việc lựa chọn và bầu bổ sung cá nhân có trình độ chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp với lĩnh vực hoạt động của Công ty để giữ vị trí thành viên HĐQT là cần thiết và nhằm đảm bảo việc quản lý các hoạt động kinh doanh của công ty được thực hiện ngày càng chặt chẽ và hiệu quả hơn;

Theo yêu cầu của Thông tư số 121/2012/TT-BTC ngày 26/7/2012 quy định về quản trị công ty áp dụng cho các công ty đại chúng (“Thông tư số 121”), để đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên nắm giữ các chức danh điều hành với các thành viên độc lập, yêu cầu đối với công ty niêm yết tối thiểu 1/3 tổng số thành viên HĐQT là thành viên độc lập. Thông tư 121 cũng đưa ra các yêu cầu mới về điều kiện thành viên HĐQT độc lập. Để đáp ứng yêu cầu mới của Thông tư số 121, Công ty cần bầu bổ sung thêm 01 thành viên độc lập vào HĐQT.

Trên cơ sở đó, Hội đồng quản trị kiến nghị bầu bổ sung thêm 2 thành viên mới vào HĐQT công ty nâng tổng số thành viên HĐQT công ty thành 7 người.

NỘI DUNG VII: THÔNG QUA VIỆC PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ 10.000.000 CỔ PHIẾU CHO ĐỐI TÁC CHIẾN LƯỢC TĂNG VỐN TỪ 264 TỶ ĐỒNG LÊN 394 TỶ ĐỒNG NĂM 2014

1. Thông qua phương án phát hành riêng lẻ 10.000.000 cổ phiếu với giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu cho các đối tác chiến lược của Công ty, tăng vốn từ 264.000.000.000 đồng lên 364.000.000.000 đồng cho các đối tác chiến lược của Công ty.

Phương án phát hành.

- Vốn điều lệ trước khi phát hành:	264.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần phát hành thêm cho cổ đông chiến lược:	10.000.000 cổ phần
- Loại chứng khoán chào bán:	Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
- Giá trị cổ phần phát hành thêm theo mệnh giá:	100.000.000.000 đồng
- Quy mô vốn điều lệ sau khi phát hành:	364.000.000.000 đồng
- Số lượng cổ phần lưu hành sau khi phát hành:	36.400.000 cổ phần

2. Phương thức chào bán và giá phát hành

Phát hành chào bán theo phương thức chào bán riêng lẻ (Dưới 100 nhà đầu tư) cho các cổ đông chiến lược 10.000.000 cổ phần nhằm mở rộng quy mô vốn nhằm thực hiện các dự án và tăng năng lực Công ty.

Giá bán thỏa thuận, mục tiêu không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.

3. Thông qua mục đích sử dụng vốn cho đợt phát hành:

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành thành công 100% sẽ không thấp hơn 100 tỷ đồng, sẽ được đầu tư vào các dự án hiện tại của Công ty như: Dự án Khu công nghiệp Diêm Thụy, Khu đô thị Số 5 Túc Duyên, Khu đô thị An Vân Dương Huế và thực hiện chuẩn bị đầu tư một số dự án Đầu tư tại Hà Nội.

4. Ủy quyền cho HĐQT

- Toàn quyền quyết định lựa chọn đối tác chiến lược và giá chào bán cho đợt phát hành không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần
- Xử lý số lượng cổ phiếu dôi dư Đối tác không mua hết và số lượng cổ phiếu dôi dư do làm tròn số.
- Lựa chọn thời gian phát hành, và tiến hành các công việc khác liên quan đến đợt phát hành riêng lẻ này.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ của Công ty theo kết quả của đợt phát hành nêu trên với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ theo kết quả của đợt phát hành tăng vốn nêu trên và thông báo với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Thông qua việc niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành theo phương án đã nêu sau khi kết thúc việc phát hành. Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp và tiến hành các thủ tục niêm yết bổ sung.

NỘI DUNG VIII: ỦY QUYỀN CHO HĐQT QUYẾT ĐỊNH MỘT SỐ VẤN ĐỀ THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐHĐCĐ

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý và điều hành của Công ty: Quy chế nhân viên, biên chế, quỹ lương thù lao cho mỗi thành viên của HĐQT và Ban kiểm soát.

- Ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm các đối tác, quyết định mọi vấn đề đối với việc liên doanh, liên kết, góp vốn, mua cổ phần, quyết định tỷ lệ vốn góp, quyết định giá mua cổ phần vào các Công ty khác.
- Ủy quyền cho HĐQT Công ty tiến hành các thủ tục và quyết định các vấn đề liên quan trong việc thành lập các Công ty con, Chi nhánh trực thuộc phù hợp với kế hoạch và chiến lược phát triển của Công ty.

Trên đây là các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014. Trân trọng trình Quý cổ đông xem xét trước để việc biểu quyết xin ý kiến tại Đại hội được thuận lợi.

Nơi gửi:

- *Hội đồng quản trị;*
- *Ban Kiểm soát;*
- *Ban Tổng Giám đốc;*
- *Cổ đông Công ty.*

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

(đã ký)

NGUYỄN ĐỖ LĂNG