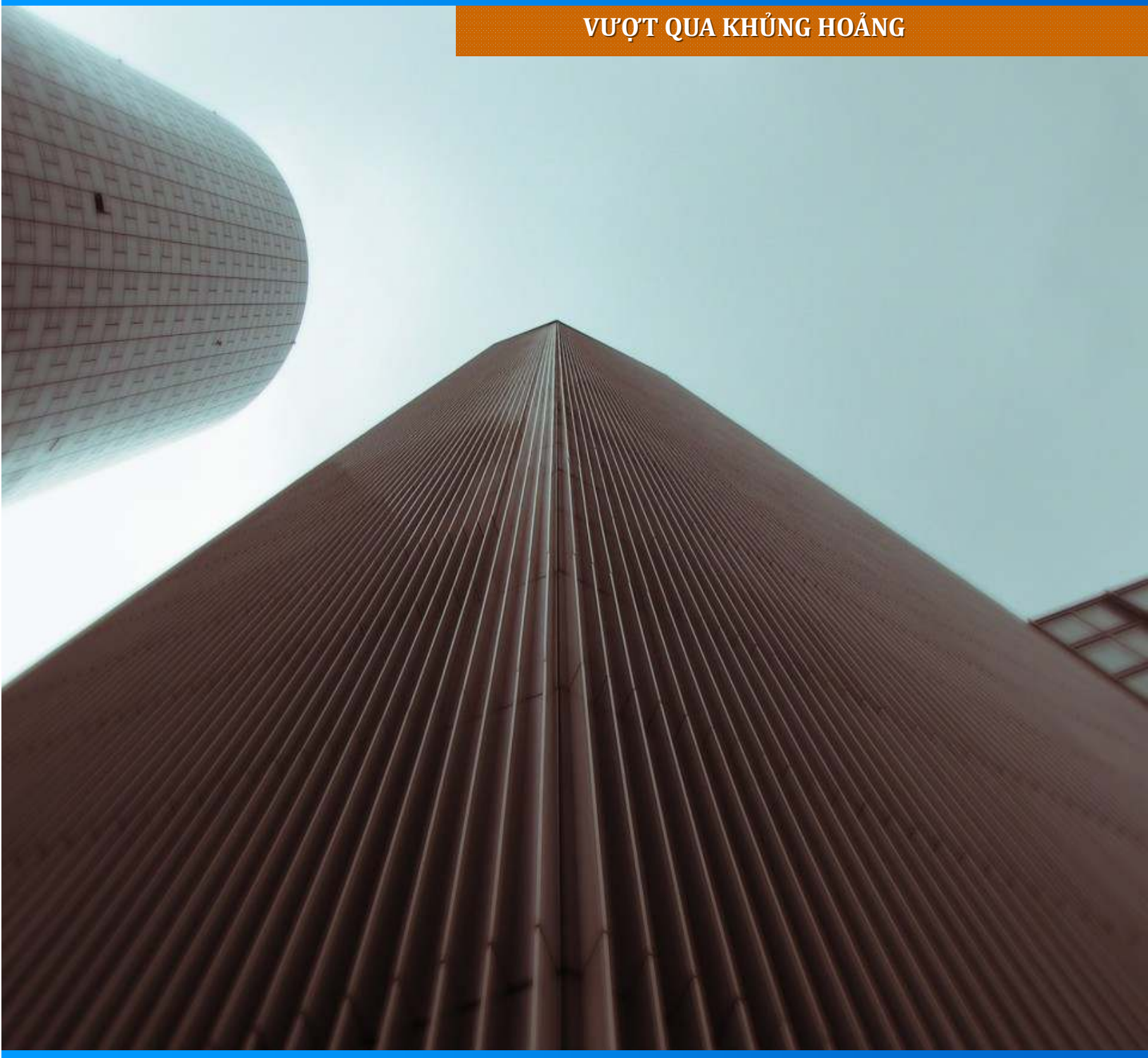
Signature Not Verified
Được ký bởi NGUYỄN DUY KHANH
Ngày ký: 10.03.2014 14:22

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2013

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

VƯỢT QUA KHỦNG HOẢNG



NỘI DUNG

I. TẦM NHÌN - SỨ MỆNH - CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN 3

II. THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT 5

III. GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

Quá trình thành lập & phát triển 7
Lĩnh vực kinh doanh 8
Tổ chức công ty và bộ máy quản trị 9 - 13
Công ty con và công ty liên kết 14
Cơ cấu lao động và chính sách 15

6-15

IV. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Những nét nổi bật trong năm 17-18
Kết quả kinh doanh hợp nhất 2013 19
Kế hoạch và định hướng phát triển 2014 20
Tình hình các dự án đầu tư 22-31

17-31

V. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá kết quả hoạt động 2013 33
Danh sách cổ đông nội bộ 36
Thù lao hội đồng quản trị và Ban kiểm soát 36
Thay đổi nhân sự trong năm 36
Cơ cấu cổ đông 36

33-36

VII. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT 38

VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 42-45

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, MÔ HÌNH KINH DOANH

Tầm nhìn:

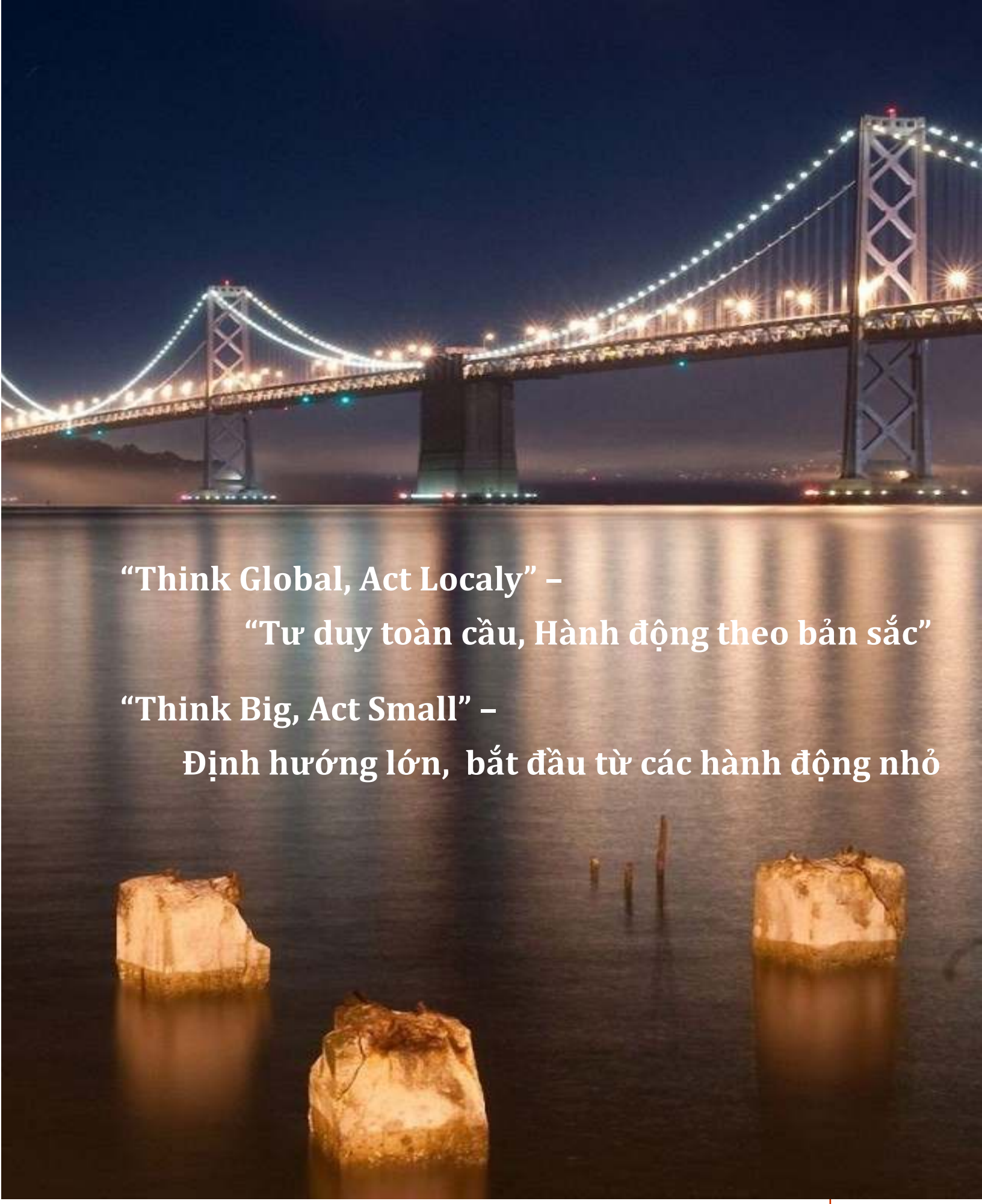
- Lọt vào Top 10 các Nhà phát triển bất động sản tại Việt Nam trong các sản phẩm: Khu đô thị, Khu công nghiệp, và Bất động sản du lịch
- Tạo bước phát triển đột phá trong 5 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế tư nhân vững mạnh, tạo ra những sản phẩm có giá trị đem lại cuộc sống tốt hơn cho cộng đồng, phù hợp lợi ích chung, gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với xã hội.

Sứ mệnh:

- Gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả với mục tiêu đến năm 2020, giá trị của công ty sẽ đạt mốc 300 triệu USD.
- Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản nhằm thoả mãn nhu cầu khách hàng
- Hoàn thiện và đưa vào hoạt động từ 5-10 Khu đô thị & Khu công nghiệp đạt tiêu chuẩn chất lượng tại các thành phố lớn.
- Đạt chỉ tiêu doanh thu trung bình hàng năm 80 -100 triệu USD/năm, với tỷ suất lợi nhuận 20-25 triệu USD/năm và tạo ra một trường làm việc thân thiện và phát triển nghề nghiệp

Chiến lược phát triển từ 2013-2018:

- Xây dựng sự tăng trưởng bền vững về giá trị công ty bằng cách huy động thêm về vốn từ các tổ chức quốc tế nhân sự, đối tác và địa bàn đầu tư.
- Duy trì tốc độ phát triển bằng việc thực hiện M&A các công ty niêm yết và chưa niêm yết với giá trị đầu tư hợp lý
- Ổn định nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực của công ty.
- Tập trung phát triển các dự án dành cho người có thu nhập trung bình và khá.
- Tìm kiếm các dự án tốt có vị trí tiềm năng tại các thành phố lớn có diện tích từ 50 -100ha nhằm tạo quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh.



"Think Global, Act Localy" –

"Tư duy toàn cầu, Hành động theo bản sắc"

"Think Big, Act Small" –

Định hướng lớn, bắt đầu từ các hành động nhỏ

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa Quý cổ công.

Thay mặt Hội đồng quản trị công ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý Cổ đông đã đặt trọn niềm tin và đồng hành cùng APEC Investment trong suốt giai đoạn khó khăn vừa qua.

Năm 2013, mặc dù nền kinh tế đã có những dấu hiệu tích cực nhưng vẫn tồn tại nhiều khó khăn do năm 2012 để lại. Tình hình thị trường bất động sản vẫn trong tình trạng đóng băng, kém thanh khoản, lượng hàng tồn kho vẫn lớn và trên hết là niềm tin của người tiêu dùng sụt giảm do đó đã ảnh hưởng tới các kế hoạch và chiến lược của công ty. Tuy nhiên với tinh thần vượt qua khó khăn, khủng hoảng, và bằng nỗ lực của tập thể API, Công ty đã đẩy mạnh công tác bán hàng tại các dự án nhằm thu lại thu được nguồn tài chính cho công ty. Kết thúc năm tài chính 2013, tổng tài sản của công ty đạt 505,3 tỷ đồng tăng 16% so với năm 2012, các dự án của Công ty vẫn tiếp tục được đầu tư triển khai như cam kết với khách hàng. Mặc dù các dự án vẫn đang được tiếp tục triển khai đầu tư nhưng công ty vẫn chưa phải vay nợ các tổ chức tài chính, hơn thế nữa lượng tiền mặt của công ty tiếp tục tăng theo từng quý. Điều này thể hiện sự điều hành khéo léo của Ban lãnh đạo công ty.

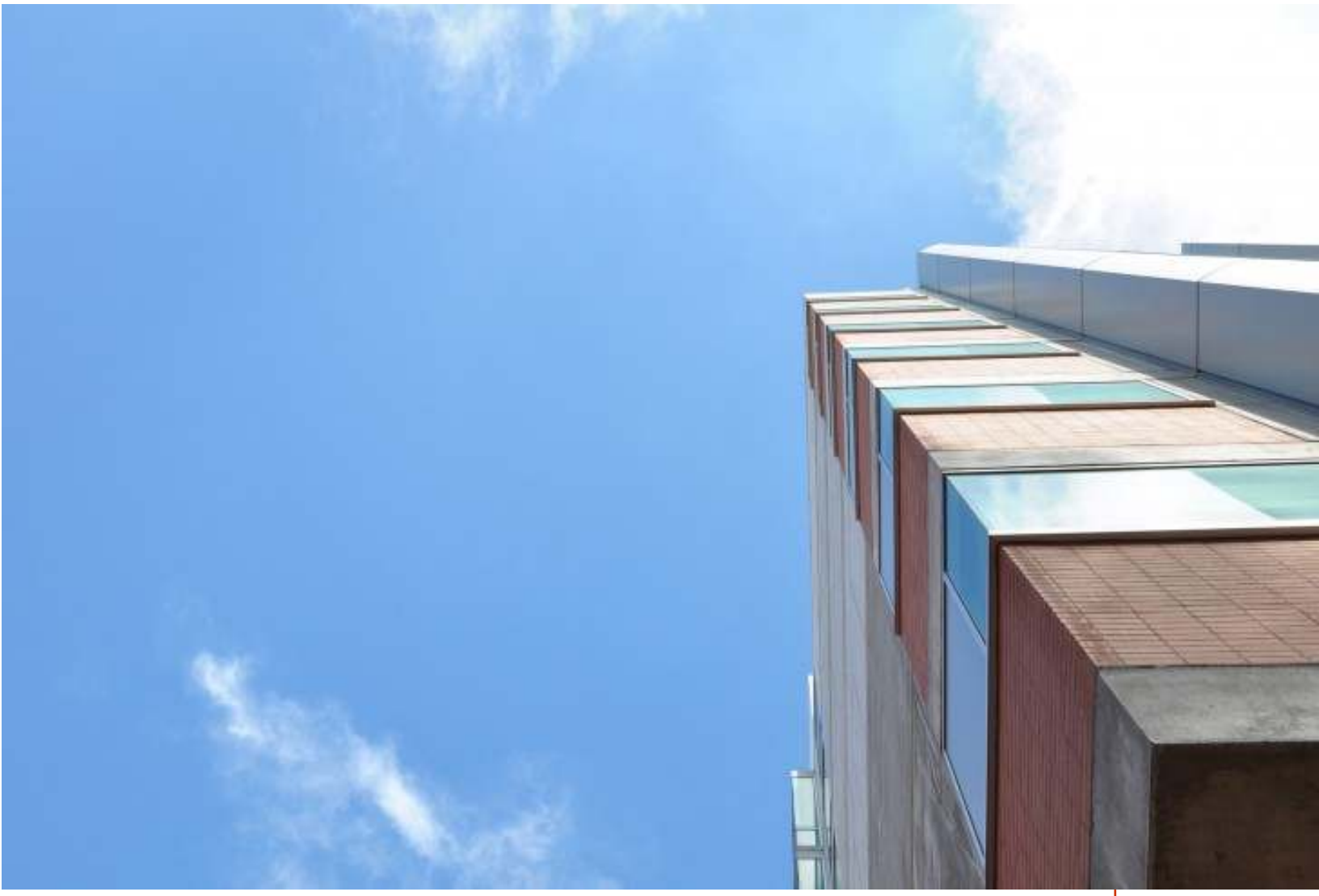
Năm 2013, cũng là năm đánh dấu bước ngoặt lớn trong quá trình hoạt động APEC Investment, đó là sự tham gia tích cực của các cổ đông nước ngoài. Hiện nay, các tổ chức nước ngoài đã sở hữu gần 20% vốn điều lệ của công ty. Việc góp mặt của các cổ đông tổ chức nước ngoài không chỉ mở ra một hướng mới giúp công ty bước đầu tiếp cận với nguồn vốn nước ngoài mà quan trọng hơn là điều này đòi hỏi Ban điều hành của công ty luôn phải cố gắng đổi mới cách thức quản trị để đáp ứng với tiêu chuẩn quản trị của thế giới.

Tuy vậy, Ban lãnh đạo công ty hiểu rằng để tiếp tục đưa APEC Investment lên một tầm cao mới thì phía trước vẫn còn rất nhiều thách thức. Bước sang năm 2014, đòi hỏi các thành viên trong công ty phải nỗ lực hơn để có thể thực hiện các kế hoạch của Quý cổ đông giao phó. Chúng tôi hy vọng rằng trong các năm tiếp theo sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ tích cực và đồng thuận của Quý Cổ đông. Hội đồng quản trị luôn cố gắng làm việc hết sức mình nhằm đáp lại những đóng góp chân thành của Quý Cổ đông đã dành cho chúng tôi và không ngừng nỗ lực để xây dựng API là địa chỉ đáng tin cậy và đem lại lợi ích cao nhất cho Quý Cổ đông, và xã hội.

NGUYỄN ĐỖ LĂNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thông tin khái quát

Tên gọi:	**Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương**
Tên giao dịch quốc tế:	**Asia – Pacific Investment Joint Stock company**
Tên viết tắt:	**Apec Investment .,JSC**
Trụ sở chính:	Tầng 6, Tòa nhà APEC, 14 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
Giấy CNĐKKD:	số 0103013346 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006,
Điện thoại:	(84.04) 3.5771983
Fax:	(84.04) 3.5771985
Website:	www.apeci.com.vn
Mã cổ phiếu:	API tại HNX
Vốn điều lệ:	264.000.000.000 VNĐ



LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

Các cột mốc đánh dấu sự trưởng thành & phát triển lớn mạnh của API

2006	Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương được thành lập theo Giấy phép ĐKKD số 0103013346 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hà Nội cấp ngày 31 tháng 7 năm 2006 với số vốn điều lệ là 22.950.000.000 đồng
2007	Tăng vốn lên 220 tỷ đồng
2009	Tăng vốn lên 264 tỷ đồng Niêm yết trên UPCOM mã CK API ngày 27/10/2009
2010	Chính thức niêm yết trên HNX ngày 13/09/2010 Khởi công dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên
2011	Khởi công dự án khu đô thị Túc Duyên - Thái Nguyên
2012	Khởi công dự án Khu công nghiệp Đa Hội

LĨNH VỰC KINH DOANH

Đầu tư & phát triển bất động sản

Đầu tư và phát triển bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu của APEC Investement kể khi thành lập. Cho tới cuối năm 2013, APEC Investment đã sở hữu quyền phát triển gần 10 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới, các trung tâm thương mai tại các vị trí chiến lược của mỗi địa phương mà công ty có dự án như Thái Nguyên, Bắc Ninh, Huế, Quy Nhơn, Hà Nam.

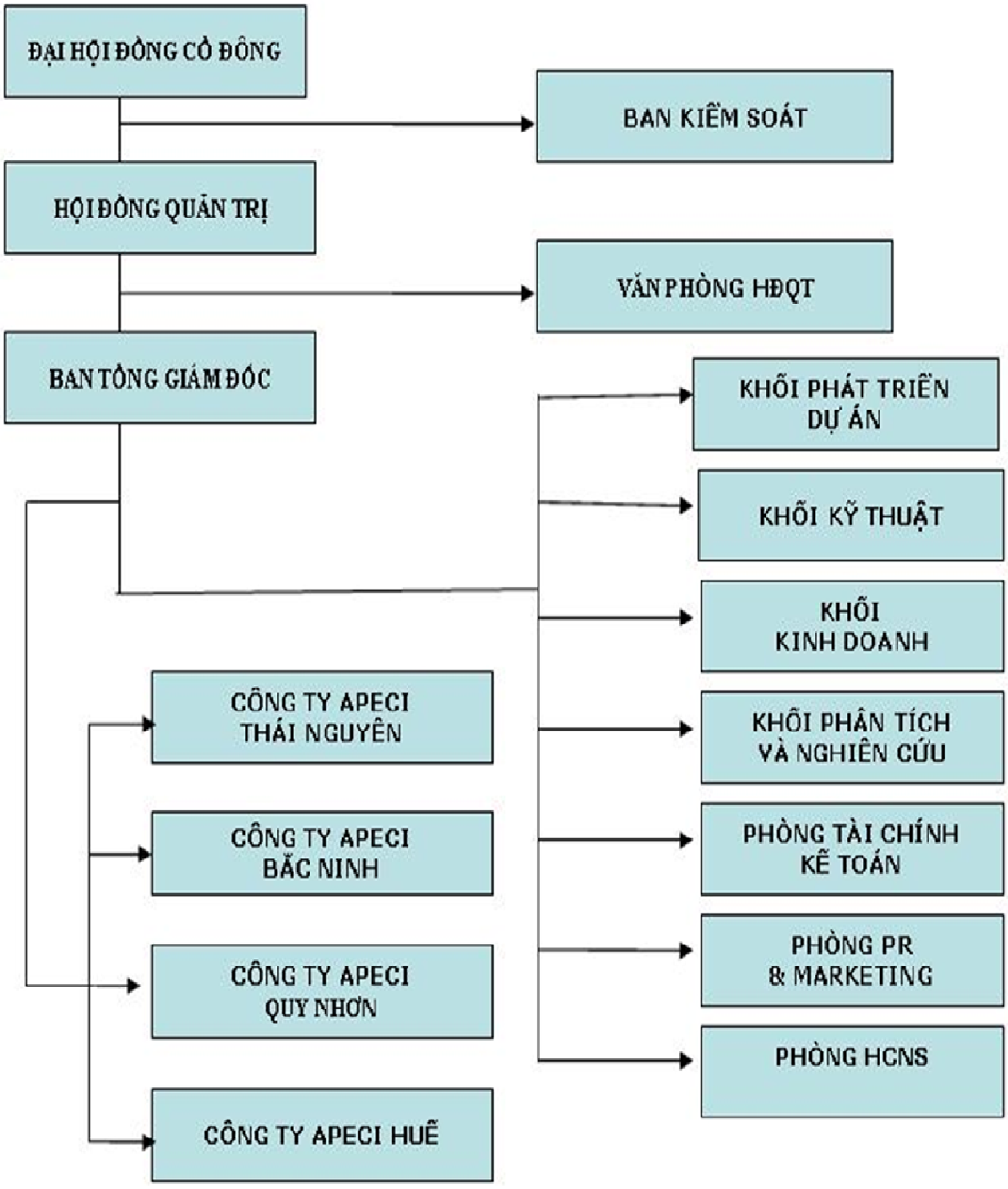
Xây dưng hạ tầng khu công nghiệp

Với nhận định Việt Nam sẽ trở thành điểm đến của làn sóng đầu tư FDI trong thập kỷ tới nên Công ty đã từng bước triển khai xây dựng các khu công nghiệp tại các địa phương có nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng cao để chuẩn bị các điều kiện tốt nhất cho các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có mong muốn xây dựng nhà máy, cơ sở sản xuất tại Việt Nam. Đến nay, công ty APEC Investment đã sở hữu 2 khu công nghiệp với quỹ đất hơn 200ha.

Đầu tư tài chính

Hoạt động đầu tư tài chính của API nhằm nâng cao quy mô và sức mạnh cho công ty nhằm tìm kiếm thêm lợi nhuận và tích lũy các tài sản giá trị thông qua việc đầu tư M&A, đầu tư chiến lược vào các công ty có giá trị và tiềm năng.

Tổ chức công ty và bộ máy quản trị



CƠ CẤU QUẢN LÝ VÀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội động cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của công ty. ĐHĐCĐ công ty hàng năm họp Đại hội thường niên và bất thường để quyết định các vấn đề quan trọng của công ty trong năm tiếp theo.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến quản lý và hoạt động của Công ty phù hợp với Pháp luật Việt Nam, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có thẩm quyền quyết định chiến lược phát triển của Công ty, có trách nhiệm giám sát giám đốc và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ quy định.

Các Khối phòng ban chức năng.

Các phòng ban chức năng của Công ty hoạt động theo nhiệm vụ & quyền hạn được Ban giám đốc quy định hàng năm và theo quy trình hoạt động của công ty

Ban Điều hành

Ban giám đốc của Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm gồm Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc có trách nhiệm thực hiện triển khai các quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ. Triển khai các hoạt động chiến lược và kinh doanh của Công ty, có trách nhiệm điều hành toàn bộ hoạt động của công ty, đề xuất các kế hoạch, chính sách, biện pháp nội dung hoạt động kinh doanh của Công ty với HĐQT.

Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, Báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát Công ty hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

Khối các công ty thành viên, công ty liên kết, chi nhánh công ty.

Khối các công ty thành viên, công ty liên kết, chi nhánh công ty hoạt động theo mô hình độc lập và dưới sự quản lý của HĐQT, Ban điều hành của từng đơn vị hoặc do nhân sự Công ty mẹ tham gia kiêm nhiệm quản lý điều hành, tùy thuộc vào quy mô và tính chất công việc

TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Nguyễn Đỗ Lăng

Chức vụ:	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Năm sinh:	1974
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ kinh tế
Thời gian gắn bó công ty:	Thành viên sáng lập từ năm 2006 (8 năm)
Quá trình công tác:	
Từ năm 1998 - 2000:	Giám đốc điều hành Công ty Prometeo- Italia.
Từ năm 2000 - 2006:	Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC.
Từ năm 2006-nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.
Chức vụ hiện nay:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.

Các chức vụ đang nắm tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiểm Tổng giám đốc Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương

Ông Nguyễn Duy Khanh

Chức vụ:	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh:	1974
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ kinh tế
Thời gian gắn bó công ty:	thành viên sáng lập từ năm 2007 (7 năm)
Quá trình công tác:	
Từ năm 1998 - 2003:	Giám đốc Dự án, Công ty Franco-Pacific Việt Nam
Từ năm 2003 - 2013:	Chủ tịch HĐQT, Công ty Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Quốc Tế
Từ năm 2007 – nay:	Tổng Giám đốc Công ty
Chức vụ hiện nay:	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

Bà Huỳnh Thị Mai Dung

Chức vụ:	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh:	1975
Trình độ chuyên môn:	Củ Nhân kinh tế
Thời gian gắn bó công ty:	Thành viên sáng lập từ năm 2006 (8 năm)
Quá trình công tác:	
Từ năm 1997 - 1998:	Cán bộ phòng kinh doanh – Cty Đá quý và HTS Hà Nội – Tổng c ông ty Đá quý Việt Nam
Từ năm 1998 2002	Cán bộ phòng kinh doanh - Cty tư vấn thiết kế Thikeco – Bộ Công nghiệp
Từ năm 2002 - nay:	Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường,

TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Ông Đặng Anh Tuấn

Chức vụ:	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh:	1958
Trình độ chuyên môn:	Cử Nhân kinh tế
Thời gian gắn bó công ty:	từ năm 2007 (7 năm)
Quá trình công tác:	
Từ năm 1997 - 1998:	Kế toán trưởng – Tổng công ty ICT
Từ năm 1998 - 2002:	Tổng công ty Sông Đà

Chức vụ đang nắm tại tổ chức khác:
Giám đốc chi nhánh Huế - Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương

Ông Trần Vũ Phương

Chức vụ:	Thành viên Hội đồng quản trị
Năm sinh:	1974
Trình độ chuyên môn:	Cử Nhân kinh tế
Thời gian gắn bó công ty:	từ năm 2012 (2 năm)
Quá trình công tác:	
Từ năm 1994 - 2004:	Quản lý thương hiệu Fujifilm, Royal Dutch Shell Corp, Merloni Thermo Sanitari SPA
Từ năm 2004 - 2013:	Giám đốc điều hành Indochina Business Solution Ltd

TỔ CHỨC & NHÂN SỰ

BAN KIỂM SOÁT

Bà Lã Thị Quy

Chức vụ:	Trưởng ban kiểm soát
Năm sinh:	1982
Trình độ chuyên môn:	Cử Nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
Từ năm 2004 - 2007:	Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte
Từ năm 2007 - 2009:	Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính DN – Công ty CP Chứng khoán Thương mại và Công nghiệp Việt Nam
Từ năm 2009 - 2011:	Nhân viên kế toán Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương
Từ năm 2011 - 2013:	Kế toán trưởng Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

Bà Phạm Hoài Phương

Chức vụ:	Thành viên ban kiểm soát
Năm sinh:	1981
Trình độ chuyên môn:	Cử Nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
Từ năm 2002 - 2004:	Nhân viên phòng kế toán Công ty Lacquerword
Từ năm 2004 - 2005:	Nhân viên kế toán Công ty TNHH An Sinh
Từ năm 2005 - 2008:	Nhân viên kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường
Từ năm 2008 - 2011:	Nhân viên KSB Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.
Từ năm 2011 - 2013:	Phó phòng kiểm soát nội bộ Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.

Bà Vũ Phương Anh

Chức vụ:	Thành viên ban kiểm soát
Năm sinh:	1982
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ kinh tế đối ngoại
Quá trình công tác:	
Từ năm 2007 - 2009:	Điều phối viên các dự án viễn thông tại Công ty TNHH Baran Vietnam.
Từ năm 2009 - 2010:	Thư ký Văn phòng Hội đồng quản trị Công ty CP Chứng khoán Châu Á Thái Bình Dương.
Từ năm 2010 - 2013:	Trợ lý TGĐ Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương

DANH SÁCH CÔNG TY CON & CÔNG TY LIÊN KẾT

CÔNG TY CON (Vốn góp từ 51% trở lên)

STT	TÊN CÔNG TY	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên	Khu Công nghiệp Điềm Thụy, Thái Bình, tỉnh Thái Nguyên	84%	100%
2	Công ty TNHH MTV Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh	Khu Thanh Sơn, phường Vũ Ninh, TP Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh	100%	100%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế	30 Lê Lợi, phường Phú Nhuận, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	55%	100%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Hà Nam	Tầng 3 Nhà 205, đường Lê Hoàn, phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam	99%	100%

CÔNG TY LIÊN KẾT (API sở hữu từ 20%-50% vốn cổ phần/vốn góp)

STT	TÊN CÔNG TY	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ	Tầng 16 - Tòa nhà Văn phòng Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	20%	20%
2	Trường Đại học Tư thục Đông Nam Á	Hòa Bình	23%	23%
3	Công ty Cổ phần Khoáng sản Châu Á Thái Bình Dương	14, phường Nguyễn Trãi, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang	20%	62%

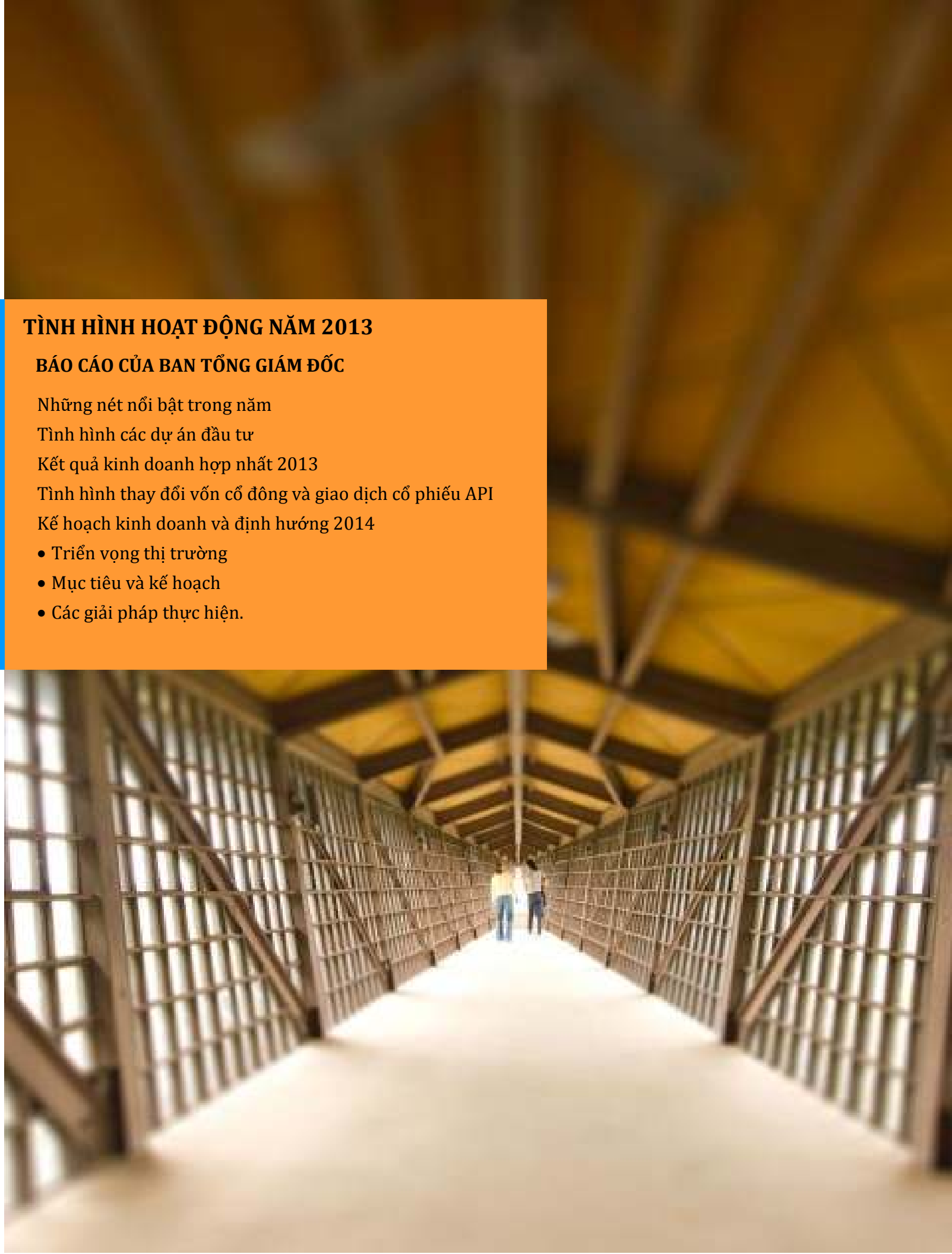
CƠ CẤU NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số cán bộ nhân viên của công ty tính đến ngày 31/12/2012 là 35 người. Về chính sách đối với người lao động Công ty thực hiện theo đúng các quy định của Luật lao động.

CƠ CẤU		NĂM 2013	
		Số người	Tỷ lệ (%)
Theo trình độ	*Trên đại học*	5	14%
	Đại học	17	49%
	Cao đẳng/Trung cấp	13	37%
Theo giới tính	*Nam*	23	66%
	Nữ	12	34%
Tổng số lao động		**35**	100%

Chính sách lao động

Mặc dù tình hình kinh doanh vẫn chưa khả quan, nhiều doanh nghiệp bất động sản phải cắt giảm chi phí, tái cấu trúc để tồn tại. Tuy nhiên với chính sách sử dụng nhân sự theo quan điểm "tinh, gọn" nên công ty vẫn đảm bảo công việc làm cho CBNV, không những thế thu nhập của CBNV trong năm 2013 của toàn công ty nói chung vẫn có sự tăng trưởng.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2013

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những nét nổi bật trong năm

Tình hình các dự án đầu tư

Kết quả kinh doanh hợp nhất 2013

Tình hình thay đổi vốn cổ đông và giao dịch cổ phiếu API

Kế hoạch kinh doanh và định hướng 2014

- Triển vọng thị trường
- Mục tiêu và kế hoạch
- Các giải pháp thực hiện.

Những nét nổi bật trong năm

Tổng quan hoạt động kinh doanh:

Tổng tài sản cuối năm 2013

505,3 Tỷ đồng

Tăng

19% so với năm 2011

TÀI SẢN	2013	2013	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	161,024,977,545	129,177,366,192	25%
Tài sản dài hạn	344,334,630,092	295,056,740,703	17%
Tổng tài sản	**505,359,607,637**	**424,234,106,895**	19%
Nợ phải trả	227,491,657,136	191,783,374,272	19%
Nợ ngắn hạn	179,349,254,636	181,841,900,271	-1%
Nợ dài hạn	48,142,402,500	9,941,474,001	384%
Vốn chủ sở hữu	277,857,950,501	232,450,732,623	20%
Lợi ích của cổ đông thiểu số	10,000,000		
Tổng nguồn vốn	**505,359,607,637**	**424,234,106,895**	19%
Kết quả hoạt động kinh doanh			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	
Doanh thu hoạt động tài chính	12,107,118,879	8,739,011,673	**39%**
Chi phí tài chính	(3,023,276,327)	(24,678,759,911)	**-88%**
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,584,186,246	(4,744,128,402)	**-197%**
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	**10,546,208,960**	**(20,683,876,640)**	**-151%**
Thu nhập khác	1,495,542,625	636,944,441	**135%**
Chi phí khác	127,350,000	(3,962,026)	**-3314%**
Lợi nhuận khác (40=31-32)	**1,368,192,625**	**632,982,415**	**116%**
Phần lãi hoặc lỗ do công ty liên kết	**34,130,191,440**		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**46,044,593,025**	**(20,050,894,225)**	**-330%**
Chi phí thuế TNDN hiện hành	97,123,406	187,736,564	**-48%**
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**45,947,469,619**	**(20,238,630,789)**	**-327%**
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	***1,752***	***(767)***	**-329%**

Về cơ cấu tài sản và nguồn vốn

- Trong năm 2013, tổng tài sản của Công ty tăng 22% so với năm 2012 chủ yếu là do Công ty nhận tiền góp vốn vào các dự án của khách hàng và tăng các khoản đầu tư tài chính dài hạn.
- Mặc dù tổng tài sản của công ty vẫn tiếp tục tăng nhưng công ty vẫn duy trì tỷ trọng an toàn tài chính và chưa vay một tổ chức tín dụng nào.

Doanh thu

- Năm 2013, Công ty đã bắt đầu ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh nhưng với con số vẫn chưa đáng kể. Lý do là công ty chưa bàn giao hết nghĩa vụ với khách hàng nên vẫn chưa ghi nhận được doanh thu và lợi nhuận theo chuẩn kế toán Việt Nam.
- Doanh thu từ hoạt động chính vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất do công ty có quỹ tiền mặt lớn và được quản lý hiệu quả đem lại hiệu quả kinh doanh cho công ty.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH KHÁC

	CHỈ TIÊU	2011	2012	2013
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn:	0.85	0.71	0.29
	Hệ số thanh toán nhanh:	0.85	0.71	0.89
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0.38	0.45	0.45
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0.65	0.83	0.82
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay hàng tồn kho			
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	4%	2%	2.4%
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	39%	-230%	
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	2%	-9%	16.5%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	1%	-5%	9%
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	40%	-235%	87%

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2013

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 thóat khỏi khủng hoảng và thị trường vẫn đang trong trạng thái ở điểm vừa vượt qua mức đáy. Các sản phẩm bất động sản 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 bình dân tại thời điểm cuối năm 2013 bắt đầu có dấu hiệu phục hồi, biến chuyển tốt hơn.

Kết quả hoạt động đầu tư và kinh doanh năm 2013, Công ty lãi: 46 tỷ đồng. Tuy kết quả kinh doanh chưa đạt được kế hoạch Đại hội cổ đông năm 2013 đặt ra, nhưng đây là mức lợi nhuận cao nhất kể từ khi công ty thành lập. Đóng góp đáng kể vào lợi nhuận là do công ty đã có nguồn thu từ các dự án. Hoạt động huy động vốn, bán đất/nhà ở, cho thuê đất có hạ tầng khu công nghiệp của các dự án đem lại nguồn tài chính ổn định cho công ty, 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 Điềm Thụy – Thái Nguyên: 3,8 tỷ đồng; doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác (gồm: lãi tiền gửi, cổ tức, hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính): 15,1 tỷ đồng. Tổng nguồn thu từ các dự án năm 2013 là: 54,1 tỷ đồng, (trong đó: doanh thu từ các dự án nói trên: 39 tỷ đồng, do công ty chưa hòan thành thủ tục pháp lý nên chưa thể ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm 2013).

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2014

ĐỊNH HƯỚNG CHUNG

Thị trường trong năm vừa qua được đánh giá là có nhiều khó khăn do ảnh hưởng của sự bất ổn kinh tế từ những năm trước để lại, đặc biệt là thanh khoản trong ngành bất động sản. Tuy nhiên, Công ty vẫn quyết liệt trong việc triển khai các dự án Bất động sản của công ty để tung ra các sản phẩm phù hợp với nhu cầu của khách hàng . Tại Khu đô thị Túc duyên với sản phẩm nhà liền kề diện tích hợp lý, giá cả phù hợp nên chỉ với gần 1 tỷ đồng là khách hàng đã sở hữu được căn nhà liền kề nằm tại vị trí thuận lợi của thành phố Thái Nguyên.

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH

Trên cở sở đánh giá tình hình thị trường trong năm 2014 có tín hiệu khả quan hơn năm 2013 và nội lực của công ty, dự kiến kế hoạch sản xuất kinh như sau:

Tổng doanh thu: 375,5 tỷ

Lợi nhuận: 81,9 tỷ

STT	CHỈ TIÊU	Giá trị (tỷ đồng)
A.	**DOANH THU**	**375,5**
I.	**Doanh thu các dự án** (sẽ 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 Điềm Thụy - Thái Nguyên	200
4	Dự án Trung tâm Thương mại Bắc Ninh	5
5	Dự án KCN Đa Hội – Khu số 2 - Bắc Ninh	10
6	Dự án Đô thị An Vân Dương Tp. Huế (Green life)	30
II.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	**12.5**
B	**CHI PHÍ**	**293,6**
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	7
C	**Lợi nhuận trước thuế**	**81,9**

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH NĂM 2014

- 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 nghĩ dưỡng 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 khóang 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 ngòai nước) đẩy nhanh thực hiện đầu tư các dự án có khả thi cao nhằm tăng khả năng sinh lời, tích lũy vốn.
- Hợp tác với các qũy đầu tư nước ngòai, các tập đòan 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 hỏang; xây dựng chương trình thực hiện môi giới mua bán sáp nhập, môi giới hợp tác đầu tư dự án

Tình hình các dự án đầu tư

APEC Investment hiện đang có quyền sử dụng quỹ đất hơn

600ha

Thái Nguyên:
1.Khu công nghiệp Điềm Thụy: 170 ha
2.Trung tâm thương mại Thái Nguyên: 5,2 ha
3.Khu đô thị Túc Duyên: 40 ha

Hà Nội
Dự án Dự án chợ Tam Đa gần 1000m2

Bắc Ninh:
1.Khu công nghiệp Đa Hội: 50ha
2.Trung tâm thương mại Bắc Ninh: 7.500m2

Hà Nam:
1.Khu đô thị Hà Nam: 99 ha
2.Khu đô thị sinh thái: 200 ha

Huế
Dự án Green Life: 34,7 ha

Quy Nhơn
1.Khu đô thị Bàn Thành: 4.5 ha
2.Khu đô thị Nhơn Phú: 24 ha

Tình hình các dự án đầu tư

Dự án trung tâm thương mại Thái Nguyên:

Vị trí dự án: Dự án nằm tại ngã 3 Bắc Nam, thành phố Thái Nguyên

Diện tích: 5,1 ha

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;

Tiến độ đầu tư:

- Đầu tư xây dựng hòan thành hạ tầng kỹ thuật: giao thông, điện, nước, cảnh quản của 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 theo đúng quy hoạch
- 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.

Dự án khu dân cư Số 5 Túc Duyên – Tp. Thái Nguyên:

Tổng vốn đầu tư: 1.239 đồng
Thời gian đầu tư: 2009
Tổng diện tích dự án: 40ha
Vị trí dự án: KCD Số 5 Túc Duyên – Thái Nguyên
Cách Chợ Thái 800 mét
Cách Chợ Túc Duyên 400 mét
Cách UBND Tỉnh Thái Nguyên 1 km
Gần dich vụ xã hội trường cấp 1,2,3; Đại học Thái Nguyên, Bệnh viện

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, đền bù giải phóng 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.

Dự án KCN Điềm Thụy – Thái Nguyên:

Tổng vốn đầu tư: 860 tỷ

Diện tích dự án: 170 ha

Thời gian đầu tư: 2009-2015

Vị trí dự án: Thuộc địa phận 2 Huyện Phú Bình và Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên.
Nằm trên đường cao tốc Hà Nội – Thái Nguyên.
Cách Khu SamSung 3 km.
Cách Trung tâm Thành phố Thái Nguyên 25 km.
Cách sân bây Quốc tế Nội Bài : 20 km.
Cách Trung tâm Thủ đô Hà Nội : 50 km
Cách cảng Hải Phòng : 60 km

Lợi thế: Dự án được 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.
Điều kiện địa chất chắc chắn, ổn định giúp giảm giá trị đầu tư móng các doanh nghiệp và các ngành công nghiệp nặng.
Nguồn nhân lực dồi dào, kinh nghiệm, tay nghề cao với hệ thống trường Đại học, dạy nghề lớn thứ 3 của Việt Nam.

Tiến độ thực hiện

▪ 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 ngòai là các công ty con và công ty phụ trợ của Tập đòan 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.

Dự án khu công nghiệp Nhỏ và Vừa Đa Hội

Tổng vốn đầu tư: 465 tỷ đồng
Diện tích dự án: 50 ha
Thời gian đầu tư: hết quý 4 năm 2015
Vị trí dự án: Nằm trong làng nghề Đa Hội, thôn Đa Hội, Phường Châu Khê, Thị xã Từ Sơn, 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 Ứng, 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.

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.

Dự án Trung tâm Thương mại - Tài chính Bắc Ninh

Tổng vốn đầu tư:	93 tỷ đồng
Diện tích dự án:	7.571 m2
Thời gian đầu tư:	Hoàn thành dự kiến Quý IV / 2016
Vị trí dự án:	Phường Vũ Ninh – Thành phố Bắc Ninh Mặt đường Kinh Dương Vương, gần trung tâm Văn hóa Kinh Bắc, đối diện Ủy ban Nhân dân Tỉnh Bắc Ninh, gần Chợ Vũ Ninh.

Dự án được xây dựng 3 tòa nhà, cao 6 tầng, diện tích cho từng toàn nhà từ 600 -700 m2.

Tiến độ thực hiện

▪ 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.

Dự án khai thác mỏ Mangan

Địa điểm : Mỏ Mangan Khau Lôi, thôn Lâm, xã Đồng Tâm, huyện Bắc Quang, Tỉnh Hà Giang.

Diện tích khai thác: 7 ha,

Hàm lượng Mangan: Manggan có từ 30. 7% – 42%

Trữ lượng khoảng: 114.750 tấn quặng

Thời gian cấp phép khai thác : 9 năm.

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.

Dự án đang hòan thành thủ tục đầu tư & chuẩn bị xây dựng

Dự án Trung tâm Thương Mại – Chợ Tam Đa, Tây Hồ, Hà Nội

Địa điểm : 11 Dốc Tam Đa, Phường Thụy Khuê, Tây Hồ, Hà Nội
Diện tích : 783 m2
Tổng mức đầu tư : 50 tỷ đồng
Thời gian hoàn thành: Dự kiến Quý II /2015.

Tiến độ dự án:

- 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 trong năm 2014.

Dự án đang hoàn thành thủ tục đầu tư & chuẩn bị xây dựng

Khu đô thị Green Life – Thành phố Huế.

Diện tích : 34,7 ha
Tổng mức đầu tư : 750 tỷ đồng.
Địa điểm : Thủy Vân, Thị xã Hương Thủy, Thừa Thiên Huế.
Cách trung tâm Thành phố Huế 1,5 km.
Cách Chợ Bà Triệu 0,5 km
Cách trung tâm hành chính tập trung thành phố Huế 1,5 km.

Dự án gồm Khu đô thị kiểu mẫu , Biệt thự nhà vườn, Biệt thự đơn lập, Căn hộ liền kề, trung tâm thương mại và các dịch vụ tiện ích đi kèm

Thời gian hoàn thành : Chia làm 2 giai đoạn, dự kiến hoàn thành 2020.

Tiến độ dự án:

▪ Dự án đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp phép đầu tư cho Công ty Cổ phần APEC Land Huế;

▪ 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.

Dự án đang hòan thành thủ tục đầu tư & chuẩn bị xây dựng

Khu Đô thị Hà Nam

Địa điểm : Thuộc địa phận 2 huyện Bình Lục và Thanh Liêm – tỉnh Hà Nam

Vị trí địa lý : Cách Thủ đô Hà Nội 60 km.
Cách Trung tâm Thành phố Hà Nam 3 km
Nằm trên đường quốc lộ 1A, quốc lộ 21 và Phủ Lý – Mỹ Lộc và trục đường giao thông quan trọng của tỉnh Hà Nam là đường tỉnh ĐT499 nối TP Phủ lý – Tỉnh Thái Bình và tuyến đường cao tốc Phủ lý – Nam Định.

Quy mô dự án : 99 ha

Bao gồm : khu đô thị hiện đại, hoàn chỉnh với các loại hình nhà ở biệt thự, liền kề, nhà phố thương mại, trung tâm thương mại, khu công viên vui chơi giải trí, dịch vụ, trường học đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của cư dân sống, sinh hoạt, y tế, giáo dục, vui chơi giải trí.

Thời gian dự kiến hoàn thành : Năm 2016
Hiện đang triển khai đầu tư giai đoạn 1 (10 ha) năm 2014.

Khu đô thị Nhơn Phú

Tổng quan: Nằm tại thành phố Quy Nhơn, Dự án Khu đô thị Nhơn Phú và Khu dân cư Bàn Thành được coi là hai trong các dự án trọng điểm của Apeci trong giai đoạn 2014-2018. Quy Nhơn là một tỉnh có chính sách thu hút đầu tư hấp dẫn, đồng thời là khu vực có nguồn tài nguyên thiên nhiên quý dành cho nguồn nhiên liệu và vật liệu xây dựng.

Vị trí dự án: Khu vực 4, 5, P.Nhơn Phú, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

Diện tích: 24 ha

Tiến độ dự án : Đã được UBND Tỉnh Bình Định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500

Dự án Khu dân cư Bàn Thành - An Nhơn

Dự án đã được UBND Thị xã An Nhơn chấp thuận chủ trương đầu tư; đã trình cơ quan chức năng đồ án quy hoạch chi tiết 1/500; thực hiện lập dự án đầu tư có quy mô: 4,7ha.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 của nền kinh tế trong nước và thế giới, về tổng thể vẫn chưa thể trở lại bình thường trong vài năm tiếp theo.

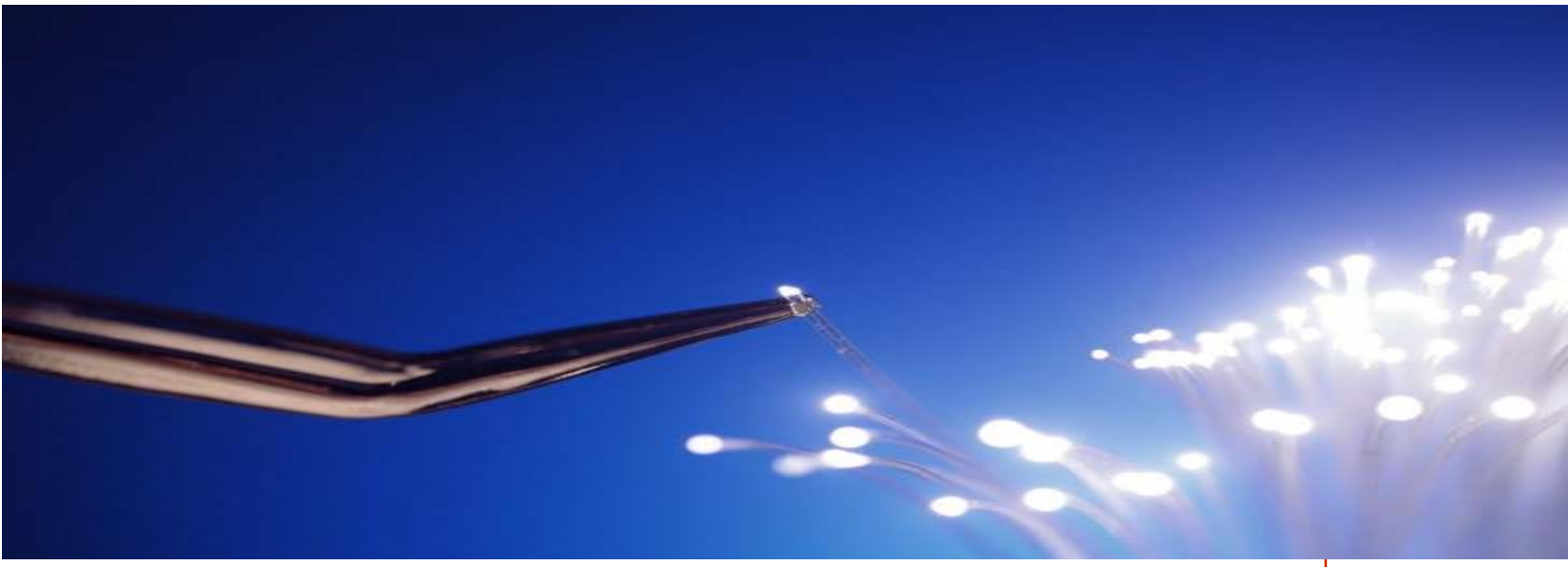
Đối với thị trường bất động sản, khu công nghiệp sau nhiều năm bất ổn, đã có những tín hiệu khả quan hơn. Vốn đầu tư nước ngoài năm 2013 tăng hơn so với năm 2012, những nỗ lực cải cách toàn diện của Chính phủ Việt Nam đã tạo cho thị trường bất động sản được quan tâm trở lại, ngành công nghiệp sản xuất 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 giữa 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 thì một lượng lớn nhu cầu và thị trường sẽ bị đánh mất. Vì vậy, hiện nay và thời gian tới 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.

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.

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

- Doanh thu từ các dự án: 39 tỷ đồng (do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý nên chưa ghi nhận trong năm 2013)
- Doanh thu từ bán hàng và hoạt động tài chính và doanh thu khác: 15,1 tỷ đồng
- Lợi nhuận thực hiện: 45,9 tỷ đồng



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 Điềm 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 Green Life—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

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 Điềm 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.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ, CỔ PHIẾU VÀ THÙ LAO

TT	HỌ TÊN	CHỨC DANH	SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU	TỶ LỆ	THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG, THƯỞNG	Ghi chú
I	**Hội đồng quản trị**		**5.528.922**	**21%**	**960.300.000**	
1	Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT	3.979.922	15%	376.300.000	
2	Nguyễn Duy Khanh	Thành viên HĐQT	550.000	2%	136.300.000	
3	Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	999.000	4%	52.300.000	
4	Đặng Anh Tuấn	Thành viên HĐQT		0%	122.300.000	
5	Vũ Trần Phương	Thành viên HĐQT	-	0%	37.300.000	Bổ nhiệm 6/2013
II	**Ban Kiểm Soát**		**0**	**0%**	**117.900.000**	
1	Lã Thị Quy	Trưởng KS	-	0%	52.300.000	
2	Phạm Hoài Phương	Thành viên BKS	-	0%	45.300.000	
3	Vũ Phương Anh	Thành viên BKS	-	0%	16.300.000	Bổ nhiệm 6/2013
4	Nguyễn Hoài Giang	Thành viên BKS	-	0%	4.000.000	Từ nhiệm 5/2013

Chi phí thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm sóat năm 2013 là: 960,3 triệu đồng (bằng 64 % Tổng mức thù lao được ĐHĐCĐ thông qua năm 2013 là: 1,5 tỷ đồng)

Thay đổi nhân sự trong HĐQT và BKS trong năm

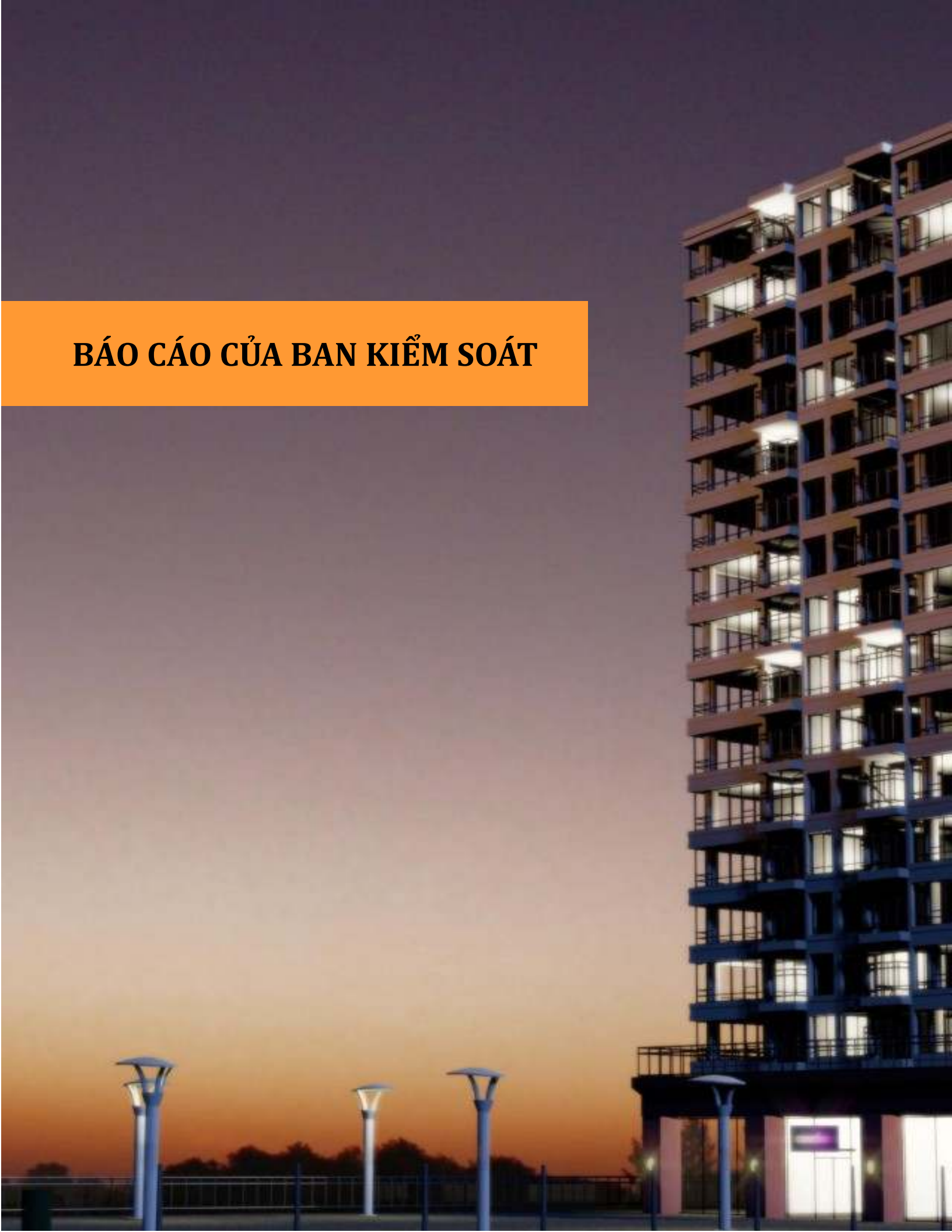
- Ông Trần Vũ Phương được bầu bổ sung vào Hội đồng quản trị thay ông Trần Việt Hùng
- Bà Vũ Phương Anh được bầu bổ sung vào Ban Kiểm Soát thay bà Nguyễn Hoài Giang
- Bà Nguyễn Hoài Giang được bổ nhiệm làm Kế toán trưởng thay ông Đào Xuân Đức

Cơ cấu cổ đông Công ty theo danh sách ngày 10.02.2014

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng sở hữu	Tỷ lệ
1. TRONG NƯỚC	**1,028**	**22,723,800**	**86.08%**
a. Cá nhân	1,014	22,213,111	84.14%
b. Tổ chức	14	510,689	1.93%
2. NƯỚC NGOÀI	**10**	**3,676,200**	**13.93%**
a. Cá nhân	8	1,021,000	3.87%
b. Tổ chức	2	2,655,200	10.06%
Tổng cộng	**1,038**	**26,400,000**	**100.00%**

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không có

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Giám sát, kiểm tra việc quản lý và thực hiện các mục tiêu kinh doanh trong 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 trong năm 2013 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 và mức độ cẩn 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.

ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ QUẢN TRỊ

- Hội đồng quản trị trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi về tình hình 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 chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong hoạt động kinh doanh của Công ty trước bối cảnh khó khăn của ngành Bất động sản nói chung.

ĐÁNH GIÁ CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH QUẢN TRỊ

- 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 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, từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào.

Kết quả của hoạt động kiểm tra và giám sát của Ban Kiểm soát

Năm 2014, tình hình phát triển kinh tế nói chung và thị trường Bất động sản nói riêng gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình bán hàng các dự án của Công ty. Đứng trước tình hình này, Công ty đã làm tốt công tác kiểm soát dòng tiền đầu tư vào của các dự án để tránh bị đọng vốn, đồng thời tăng cường công tác quảng bá, tiếp thị để đẩy mạnh việc bán hàng.

Về tình hình hoạt động kinh doanh:

Trong năm 2013, Công ty đã thu hút được nhiều khách hàng góp vốn vào các các dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên, dự án Túc Duyên, Dự án Điềm Thụy 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 Điềm Thụy – Thái Nguyên: 3,8 tỷ đồng; doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu 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 hòan thành thủ tục pháp lý nên chưa thể ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong năm 2013).

Về tình hình hoạt động tài chính:

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, 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. Các báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi CN Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn 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 và Công ty CP Đầu tư APEC Land Huế, Công ty CP Đầu tư APEC Hà Nội.

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, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2013 đến 31/12/2013, 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. Công tác 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. Tỷ lệ tiền mặt của Công ty tăng 206% so với năm 2012. Tăng cường công tác thu hồi nợ, bán hàng tồn kho, tăng hiệu quả sử dụng đồng vốn trong toàn Công ty.

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.

Kết luận và kiến nghị

Tiến hành triển khai các dự án đầu tư đang thực hiện theo tiến độ để hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng, phát huy hiệu quả sử dụng của vốn đầu tư.

Tích cực đào tạo và phát triển nhân sự có trình độ cao để đáp ứng được nhu cầu phát triển trong hiện tại và tương lai của Công ty. Áp dụng chính sách khuyến khích hợp lý với 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 để hiệu quả đầu tư được cao hơn.

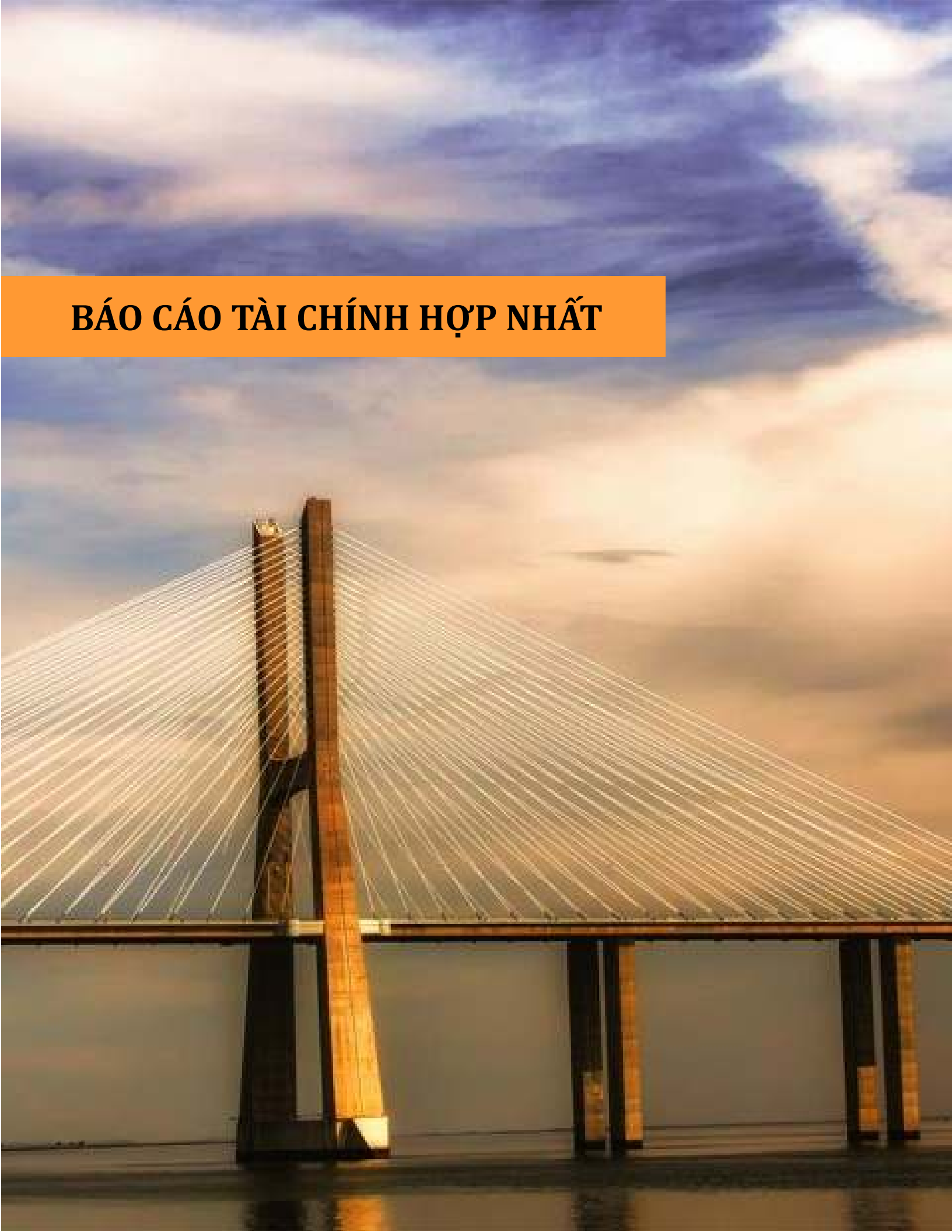
Năm 2014, được đánh giá tiếp tục là một năm khó khăn của thị trường bất động sản, do đó Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cần nỗ lực đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, cải thiện hoạt động kinh doanh, duy trì hoạt động kiểm soát rủi ro, nghiêm chỉnh tuân thủ các quy chế, quy định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

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT
LÃ THỊ QUY

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31. 12.2013

	TÀI SẢN	Mã số	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**	**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	55,571,216,300	20,110,622,000
2.	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	(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	213,477,095	213,477,095
2.	Trả trước cho người bán	132	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	40,246,736,387	40,261,873,203
6.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	(213,477,095)	(178,977,095)
IV.	**Hàng tồn kho**	**140**	**10,181,619,207**	**589,142,586**
1.	Hàng tồn kho	141	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	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	23,255,500,960	12,767,374,349

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31. 12.2013

	TÀI SẢN	Mã số	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	1,014,650,188	1,277,465,809
	Nguyên giá TSCĐ hữu hình	222	1,941,980,650	2,055,655,878
	Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ hữu hình	223	(927,330,462)	(778,190,069)
2.	Tài sản cố định thuê tài chính	224	-	-
	Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính	225	-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ thuê tài chính	226	-	-
3.	Tài sản cố định vô hình	227	-	4,888,889
	Nguyên giá TSCĐ vô hình	228	52,888,000	75,888,000
	Giá trị hao mòn lũy kế TSCĐ vô hình	229	(52,888,000)	(70,999,111)
4.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	233,225,633,547	241,278,208,863
III.	**Bất động sản đầu tư**	**240**	**-**	**-**
	Nguyên giá bất động sản đầu tư	241	-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế bất động sản đầu tư	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	64,850,765,218	915,000,000
3.	Đầu tư dài hạn khác	258	40,334,400,000	45,931,900,000
4.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	-	(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	581,325,139	318,437,142
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	-	-
3.	Tài sản dài hạn khác	268	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**

	NGUỒN VỐN	Mã số	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	9,500,000,000	-
2.	Phải trả người bán	312	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	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	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	89,445,658,705	104,794,030,285
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	-	-
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	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	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**	**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 CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**	**439**	**10,000,000**	**-**
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**505,359,607,637**	**424,234,106,895**

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2013

	Chỉ tiêu	Mã số	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	12,107,118,879	8,745,888,251
7.	Chi phí tài chính	22	(3,023,276,327)	24,423,988,665
8.	Chi phí bán hàng	24	-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	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	1,495,542,625	636,944,441
12.	Chi phí khác	32	127,350,000	3,962,026
13.	Lợi nhuận khác	40	1,368,192,625	632,982,415
14.	Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong Công ty liên kết	45	34,130,191,440	-
15.	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	46,044,593,025	(19,914,583,801)
16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	97,123,406	189,004,942
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	-	-
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	45,947,469,619	(20,103,588,743)
18.1.	*Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số*	*61*	-	-
18.2.	*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	1.740	(761)

Lập, ngày 18 tháng 02 năm 2014

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Hoài Giang	Nguyễn Hoài Giang	Nguyễn Duy Khanh