



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

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

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	6-7	
Lĩnh vực kinh doanh	8	
Tổ chức công ty và bộ máy quản trị	9 - 14	6-16
Cơ cấu lao động và chính sách	15	
Công ty con và công ty liên kết	16	
IV. BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC		
Kết quả kinh doanh hợp nhất 2014	17-21	17-36
Kế hoạch và định hướng phát triển 2015	22-25	
Tình hình các dự án đầu tư	26-36	
V. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ		
Đánh giá kết quả hoạt động 2014	37-40	
Danh sách cổ đông nội bộ	41	38-41
Thù lao hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	41	
Thay đổi nhân sự trong năm	41	
Cơ cấu cổ đông	41	
VII. BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT		42-45
VII. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT		46-50

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, MÔ HÌNH KINH DOANH

Tầm nhìn:

Đứng trong top 10 công ty phát triển bất động sản tại Việt Nam trong các phân khúc BĐS dân cư và BĐS du lịch, thông qua chiến lược cung cấp các sản phẩm và dịch vụ khác biệt và chuyên nghiệp

Sứ mệnh:

Xây dựng cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt bằng việc phát triển các dự án bất động sản đẳng cấp - với tất cả niềm đam mê và niềm tin rằng tất cả mọi người đều xứng đáng tận hưởng một cuộc sống tiện nghi, trong môi trường sống tốt hơn.

Tối đa hóa lợi ích của các cổ đông hài hòa với lợi ích của cộng đồng và đóng góp tích cực vào sự phát triển đất nước.

Chiến lược phát triển từ 2015- 2019:

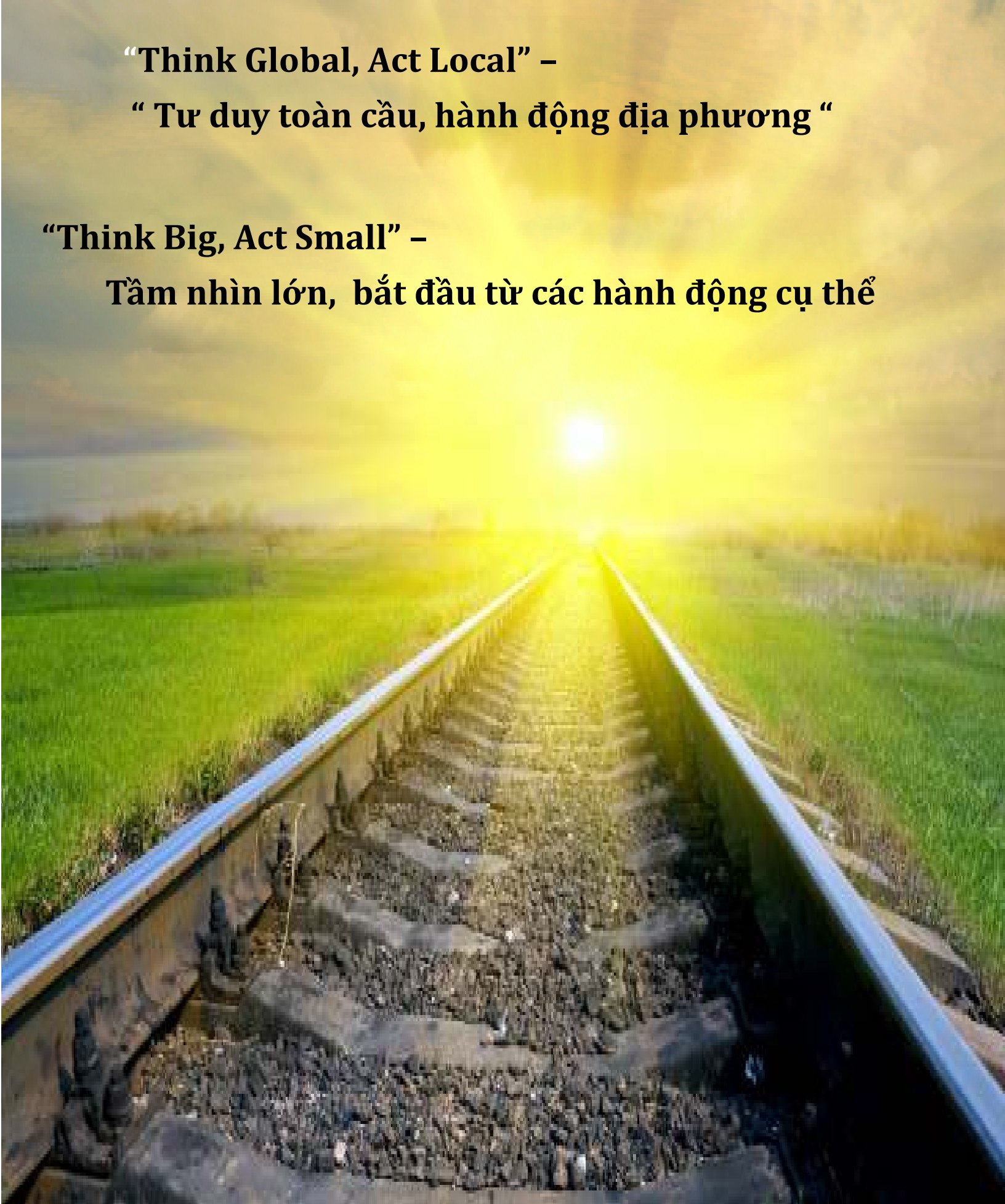
- Xây dựng sự tăng trưởng bền vững về giá trị công ty bằng cách huy động thêm về vốn từ các tổ chức quốc tế nhân sự, đối tác và địa bàn đầu tư.
- Duy trì tốc độ phát triển bằng việc thực hiện M&A các công ty tiềm năng và chưa tiềm năng với giá trị đầu tư hợp lý
- Ổn định nguồn lực về quản trị, nguồn 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 Local” –

“ Tư duy toàn cầu, hành động địa phương “

“Think Big, Act Small” –

Tầm nhìn lớn, bắt đầu từ các hành động cụ thể



THÔNGIỆP 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 thời gian qua.

Năm 2014 đánh dấu một năm khởi sắc trở lại của thị trường Bất động sản nhà ở và những yếu tố vĩ mô tốt hơn giúp tạo đà cho năm 2015 và những năm tiếp theo, tuy nhiên, thị trường vẫn luôn phụ thuộc nhiều yếu tố khác như các giải pháp kích cầu, vốn và lãi suất vay vốn trên thị trường tín dụng, đồng thời, quan trọng là phải tạo dựng niềm tin cho khách hàng thông qua việc tạo ra các sản phẩm có chất lượng cao hơn, giá cả phù hợp với người mua mới đảm bảo sự thành công và phát triển bền vững. Công ty đã đẩy mạnh công tác bán hàng tại các dự án nhằm thu được nguồn tài chính vững vàng. Công tác triển khai các dự án tiềm năng đi vào tiến độ ổn định, đạt được những bước tiến quan trọng, ngân sách dồi dào và 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 cho thấy công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp của Ban Lãnh Đạo công ty rất khéo léo, mang lại hiệu quả tích cực.

Năm 2014 vừa qua cũng đánh dấu những cột mốc quan trọng trong quá trình hoạt động APEC Investment, đó là việc tham gia rất tích cực của các cổ đông nước ngoài, đẩy mạnh uy tín cũng như tiềm lực tài chính của công ty thêm phần vững mạnh, tạo ra tính minh bạch và chuyên nghiệp trong công tác quản lý doanh nghiệp. Đồng thời, điều này cũng mở ra những thách thức buộc tập thể Lãnh Đạo và CBNV công ty phải cố gắng hơn nữa, đổi mới phương thức quản trị để đáp ứng tiêu chuẩn quản trị của thế giới.

Chúng tôi đặt niềm hi vọng lớn lao, rằng trong những năm tới sẽ tiếp tục nhận được sự ủng hộ 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 dành cho chúng tôi. APEC Investment luôn cố gắng tối đa hóa lợi ích của các cổ đông hài hòa với lợi ích của cộng đồng và đóng góp tích cực vào sự phát triển đất nước.

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 3, Tòa nhà Machinco, 444 Hoàng Hoa Thám, Quận Tây Hồ, 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:	364.000.000.000 VNĐ



LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG

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

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.

2006

Tăng vốn lên **220** tỷ đồng

2007

- Tăng vốn lên **264** tỷ đồng
- Niêm yết trên UPCOM mã CK API ngày 27/10/2009

2009

- Chính thức niêm yết trên HNX ngày 13/09/2010
- Khởi công dự án **Trung tâm thương mại Thái Nguyên**

2010

Khởi công dự án **Khu đô thị Túc Duyên - Thái Nguyên**

2011

Khởi công dự án **Khu công nghiệp Đa Hội**

2012

- Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Quốc tế và Phát triển Doanh nghiệp IDJ trở thành Công ty liên kết của API
- Quỹ **ASEAN SMALL CAP FUND** trở thành cổ đông lớn của công ty
- Khởi công dự án Khu công nghiệp Đầm Thụy

- Khởi công dự án **Khu đô thị Azura Graden - Huế**
- Tăng vốn Điều lệ lên **364** tỷ

2014

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 Investment. Kể từ khi thành lập APEC Investment hiện sở hữu quyền phát triển gần 10 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới, các trung tâm thương mại, khu resort nghỉ dưỡng tại các vị trí chiến lược của mỗi địa phương mà công ty có dự án như Thái Nguyên, Bắc Ninh, Huế, Lăng Cô—Đà Nẵng, Quy Nhơn, Hà Nam.

Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp

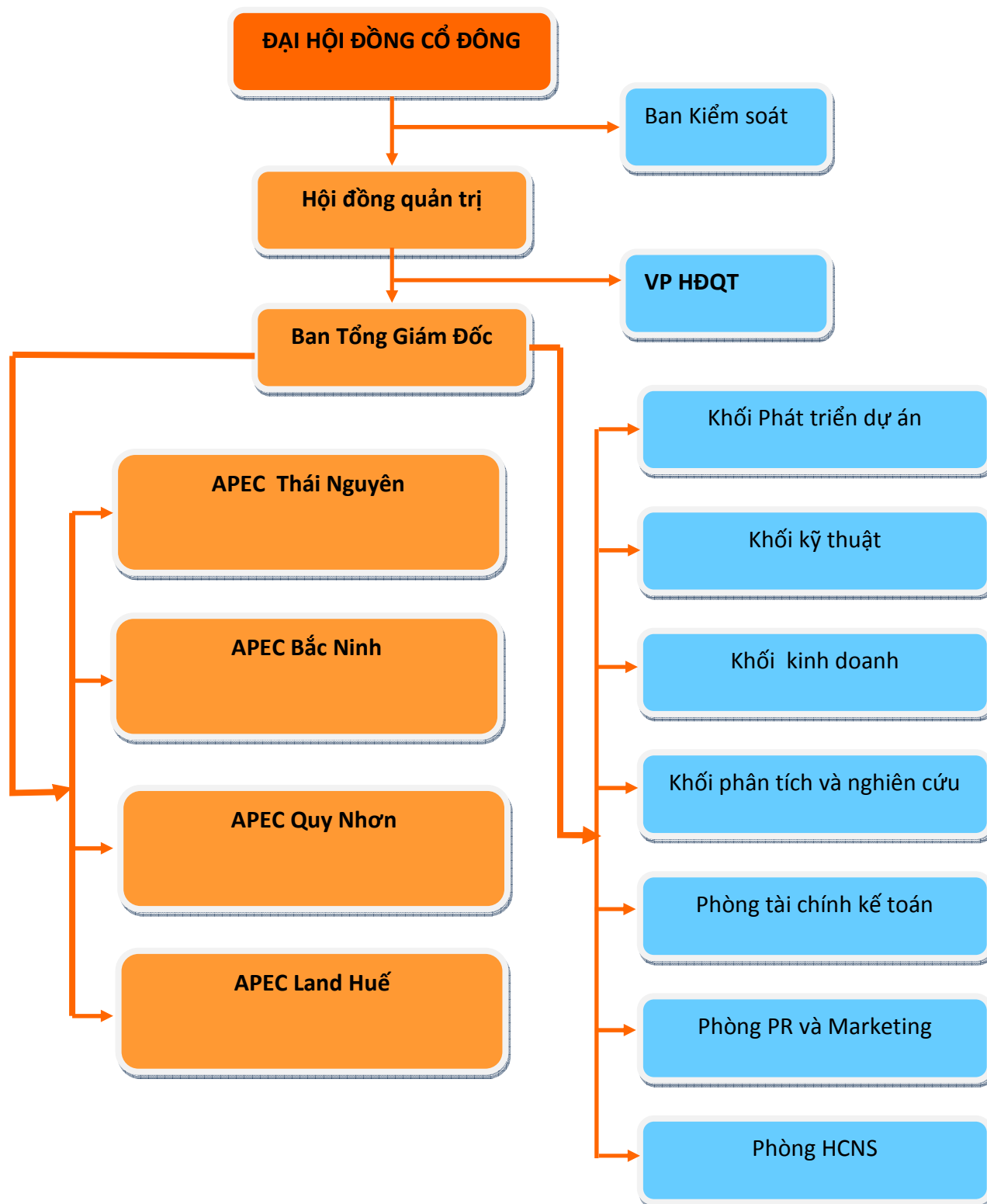
Với nhận định Việt Nam sẽ trở thành điểm đến của làn sóng đầu tư FDI trong thập kỷ tới nên Công ty đã từng bước triển khai xây dựng các khu công nghiệp tại các địa phương có nguồn nhân lực dồi dào, chất lượng cao để chuẩn bị các điều kiện tốt nhất cho các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có mong muốn 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 đồng 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 (1974) - Chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Đỗ Lăng tốt nghiệp Thạc Sĩ Kinh Tế và là người có quá trình gắn bó với công ty từ giai đoạn đặt nền móng (từ năm 2006 đến nay). Hiện tại ông giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT.

Quá trình công tác:

Ông Nguyễn Đỗ Lăng đảm nhiệm vị trí Giám đốc điều hành Công ty Prometeo- Italia từ năm 1998 đến năm 2000. Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC từ năm 2000– 2006.

Từ năm 2006- đến nay, ông giữ vai trò 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 kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương



Ông Nguyễn Duy Khanh (1974) - Phó Chủ Tịch HĐQT

Tốt nghiệp và hoàn thành chương trình thạc sĩ kinh tế, Ông Nguyễn Duy Khanh đã có quá trình gắn bó với công ty từ năm 2007 với vai trò thành viên sáng lập, thành viên HĐQT.

Quá trình công tác :

Ông Khanh là Giám đốc Dự án, Công ty Franco-Pacific Việt Nam từ năm 1998 đến 2003. Từ năm 2003 - 2013: Chủ tịch HĐQT, Công ty Tư vấn và Chuyển giao Công nghệ Quốc Tế.

Từ năm 2007 – 2014, ông đảm nhiệm vị trí Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông Đào Ngọc Thanh (1946) - Phó Chủ Tịch HĐQT

Ông Đào Ngọc Thanh là Phó Chủ Tịch HĐQT công ty từ năm 2014 , và là người có những đóng góp lớn lao cho chiến lược phát triển các dự án BĐS mà APEC đang triển khai.

Quá trình công tác:

Năm 1971 đến 2004, ông là Giảng viên Đại học Xây dựng Hà Nội. Từ năm 2004- 10/2014 ông giữ vai trò Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (Cotana Group)

Kể từ năm 2007, ông Thanh là Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị - Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND , giai đoạn sau này từ 2014 đến nay, ông là chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Ông Thanh trở thành thành viên HĐQT công ty từ năm 2014.



Ông David Roes (1966) - Thành viên HĐQT

Ông David Roes tốt nghiệp trường đại học Cornell Inthaca, New York, hoàn thành chứng chỉ **CFA** từ năm 1999. Ông đã làm việc trong lĩnh vực tài chính trong hơn 25 năm, với vốn kinh nghiệm trong lĩnh vực ngân hàng thương mại, ngân hàng đầu tư , kế hoạch chiến lược và dịch vụ tư vấn đầu tư. Năm 2005, ông là người đồng sáng lập Quỹ ASEAN Investment Management và Quỹ ASEAN Deep Value Fund.

Ông David Roes đã từng làm việc với vai trò quản lý tại ngân hàng KeyBank và công ty chứng khoán Kemper (1988 – 1997) ở Mỹ trong lĩnh vực cho vay thương mại, phân tích tín dụng và các dịch vụ lợi tức cố định. Từ năm 1997, chủ yếu sống, làm việc ở Đông Nam Á và đã gặt hái nhiều kinh nghiệm làm việc ở thị trường mới nổi với các dự án khác nhau, tài trợ bởi Ngân hàng Thế giới WorldBank ; IFC, Bộ Chính phủ ASEAN, và doanh nghiệp tư nhân trong khu vực.

Ông là Thành viên HĐQT từ năm 2014.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Bà Huỳnh Thị Mai Dung (1975) - Thành Viên HĐQT

Bà Huỳnh Thị Mai Dung giữ vị trí Thành viên sáng lập công ty từ năm 2006. Hiện tại bà là Thành viên hội đồng quản trị và có nhiều đóng góp ý nghĩa đối với công ty.

Quá trình công tác:

Giai đoạn từ năm 1997 đến 1998, bà là Cán bộ phòng kinh doanh – Cty Đá quý và HTS Hà Nội – Tổng công ty Đá quý Việt Nam

Từ năm 1998 đến năm 2002, bà là Cán bộ phòng kinh doanh - Cty tư vấn thiết kế Thikeco – Bộ Công nghiệp.

Từ năm 2002 đến 2006, bà công tác tại Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường.



Ông Đặng Anh Tuấn (1958)

Ông Đặng Anh Tuấn tốt nghiệp Cử nhân kinh tế và là thành viên HĐQT, gắn bó với công ty từ năm 2007.

Quá trình công tác:

Từ năm 1997 - 1998:, ông là Kế toán trưởng – Tổng công ty ICT

Từ năm 1998 - 2002 ông làm việc tại Tổng công ty Sông Đà
Hiện tại, ông Đặng Anh Tuấn đảm nhiệm vai trò Giám đốc chi nhánh Huế - Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương.



Ông Trần Vũ Phương (1973)

Ông Trần Vũ Phương tốt nghiệp Thạc Sĩ Quản Trị Kinh Doanh và giữ vai trò thành viên HĐQT—Tổng giám đốc Công ty CP Đầu Tư Châu Á—Thái Bình Dương.

Quá trình công tác:

Ông Trần Vũ Phương có quá trình công tác với nhiều doanh nghiệp nước ngoài như Fujifilm, Royal Dutch Shell Corp, Merton Thermo Sanitari SPA từ năm 1994 đến 2004

Từ năm 2004 đến 2013, ông là Giám đốc điều hành Indochina Business Solution Ltd. Hiện tại, ông là Tổng Giám đốc công ty CP Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương.

BAN KIỂM SOÁT

Bà Lê 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 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.

BAN GIÁM ĐỐC



Ông Nguyễn Hoàng Linh

Phó Tổng giám đốc



Ông Trần Vũ Phương

Tổng giám đốc



Bà Nguyễn Hoài Giang

Kế toán trưởng

CƠ CẤU NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số cán bộ nhân viên của công ty tính đến ngày 31/12/2014 là 51 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	<i>Trên đại học</i>	6	12%
	<i>Đại học</i>	28	55%
	<i>Cao đẳng/Trung cấp</i>	17	33%
Theo giới tính	<i>Nam</i>	32	63%
	<i>Nữ</i>	19	37%
Tổng số lao động		51	100%

Chính sách lao động

Năm 2014, Công ty đã áp dụng các chính sách nhân sự nhằm thu hút các nhân tài cho công ty ngoài Lương chính, công ty còn áp dụng các chính sách lương kinh doanh, các trợ cấp ăn trưa, trợ cấp xăng xe, công tác phí nhằm thúc đẩy năng suất lao động của nhân viên. Ngoài ra công ty cũng áp dụng chính sách Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp đầy đủ cho người lao động. Đặc biệt đối với các lao động nữ trong công ty nghỉ sinh con theo thời gian quy định của Luật lao động được hưởng lương hàng tháng đầy đủ do Cơ quan Bảo hiểm xã hội chi trả, và tiền thăm hỏi của Công ty.

- Công ty thực hiện các chế độ thưởng nhân dịp Lễ - Tết và tổng kết cuối năm cho cán bộ công nhân viên, mức thưởng luôn thỏa đáng để kịp thời động viên tinh thần của cán bộ công nhân viên.

- Công ty tổ chức các chuyến nghỉ mát, dã ngoại để xây dựng tinh thần đồng đội và nâng cao tình đoàn kết trong Công ty.

GIỚI THIỆU VỀ CÔNG TY

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 Đầm 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%



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Những nét nổi bật trong năm

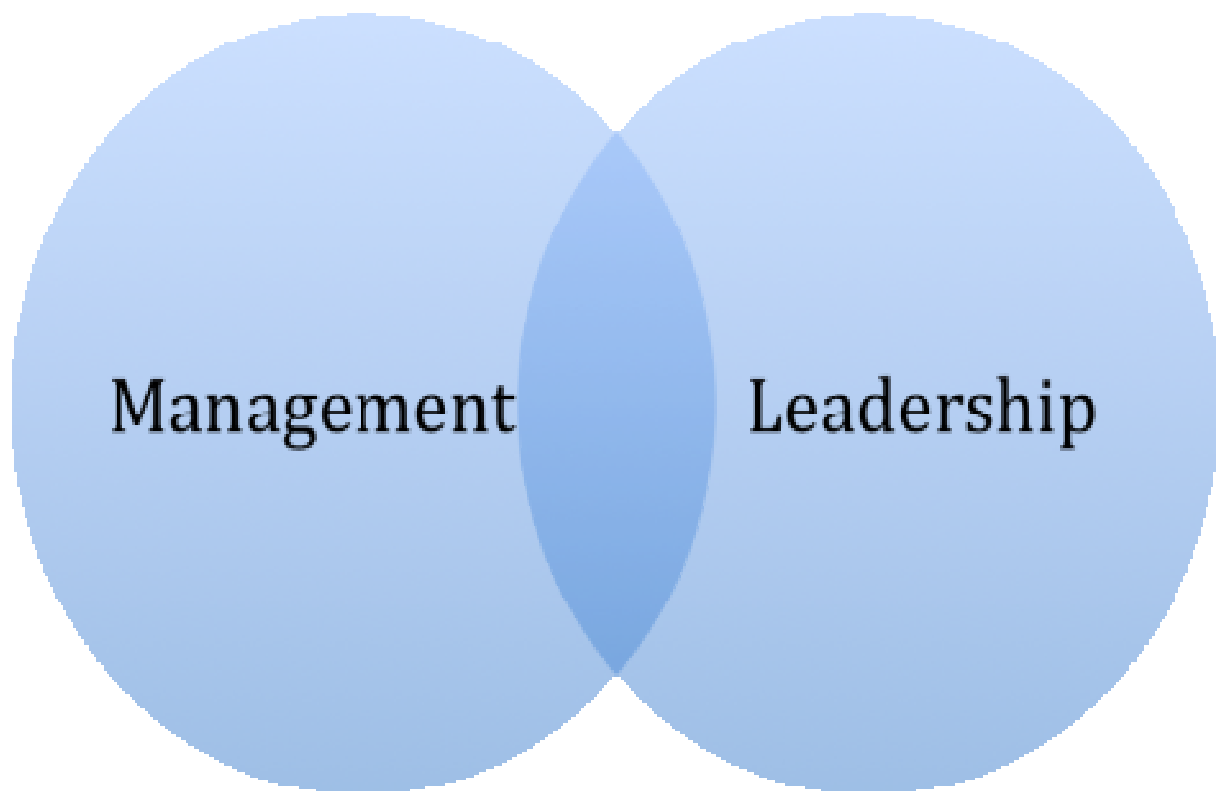
Tình hình các dự án đầu tư

Kết quả kinh doanh hợp nhất 2014

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

Kế hoạch kinh doanh và định hướng 2015

- 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:

TÀI SẢN		2014
Tài sản ngắn hạn		195,024,977,545
Tài sản dài hạn		378,553,177,464
Tổng tài sản		574,237,735,303
Nợ phải trả		295,330,116,860
Nợ ngắn hạn		246,187,714,360
Nợ dài hạn		49,142,402,500
Vốn chủ sở hữu		278,887,600,430
Lợi ích của cổ đông thiểu số		20,018,013
Tổng nguồn vốn		574,237,735,303

Kết quả hoạt động kinh doanh

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	4,247,486,490
Doanh thu hoạt động tài chính		16,052,421,343
Chi phí tài chính		1,335,466,194
Chi phí quản lý doanh nghiệp		6,277,795,609
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		7,495,105,092
Thu nhập khác		721,723,546
Chi phí khác		332,069,219
Lợi nhuận khác (40=31-32)		389,654,327
Phần lãi hoặc lỗ do công ty liên kết		-6,845,413,938
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1,039,345,481
Chi phí thuế TNDN hiện hành		9,677,539
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		1,029,667,942
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</i>		39

VỀ CƠ CẤU TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN

- Trong năm 2014, tổng tài sản của Công ty tăng 12% so với năm 2013 là do Công ty đẩy mạnh công tác triển khai dự án và đền bù giải phóng mặt bằng
- 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 bắt đầu có vay những khoản đầu tiên với các Ngân hàng.

Doanh thu

- Năm 2014, Do có nhiều yếu tố khách quan làm ảnh hưởng tới việc bán hàng của công ty nên doanh thu của công ty vẫn còn thấp. Ngoài ra việc bàn giao sổ đỏ cho khách hàng vẫn còn nhiều vướng mắc nên chưa ghi nhận được doanh thu và lợi nhuận theo chuẩn kế toán Việt Nam.
- Doanh thu từ hoạt động tài 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.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2014

Trong năm 2014, nhìn chung tình hình kinh tế Việt Nam đã có bước phục hồi khả quan hơn 2013. Kinh tế vĩ mô bước đầu ổn định với sự phục hồi rõ nét hơn về tăng trưởng kinh tế và đồng thời thị trường tài chính cũng ghi nhận những chuyển biến tích cực. Bên cạnh đó, Chính phủ đã có những nỗ lực lớn với nhiều chính sách để cải thiện môi trường kinh doanh, tạo điều kiện và động lực cho giới doanh nghiệp.

Thị trường bất động sản năm 2014 cũng ghi nhận những dấu hiệu phục hồi và ấm dần lên. Năm 2014 bất động sản được các chuyên gia đánh giá là đã thoát “đáy” và đang tích lũy để bước vào chu kỳ mới.

Thị trường văn phòng ổn định trở lại với số lượng diện tích thuê thực tăng do các công ty mở rộng kinh doanh, tình hình thị trường bán lẻ, khách sạn có nhiều khởi sắc, đặc biệt là giao dịch ở mảng bất động sản nhà ở tăng cao.

Đối với phân khúc trung, cao cấp vẫn chưa có chuyển biến nhanh, còn trong tình trạng giao dịch ở mức thấp và tồn tại một số khó khăn. Một số dự án vẫn chưa tìm được khách hàng do diện tích đất và nhà lớn, giá trị cả căn nhà cao. Hơn nữa, giá nhà đất cao một phần là do lãi suất vay đầu tư vẫn còn cao, mặc dù đã có giảm đáng kể so với trước đây.



ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2014

Năm 2014, nét mới của thị trường BĐS thể hiện ở chỗ các doanh nghiệp chuyên nghiệp, có tiềm lực tài chính đủ mạnh, kinh nghiệm quản lý tốt mới thực sự có khả năng tồn tại, tạo lập thị trường và vị thế của doanh nghiệp, góp phần xây dựng thị trường ổn định và phát triển.

Thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2014, Ban điều hành tập trung ưu tiên đẩy nhanh tiến độ đầu tư, khai thác các dự án đã triển khai. Bên cạnh đó, thực hiện chiến lược tái cơ cấu danh mục dự án đầu tư để tập trung nguồn lực làm tốt các dự án trọng điểm, Ban điều hành cũng xúc tiến tìm kiếm các cơ hội chuyển nhượng mảng dự án BĐS khu công nghiệp.

Đồng thời, năm 2014 Ban điều hành cũng đã tăng cường mở rộng quan hệ hợp tác với các quỹ và nhà đầu tư nước ngoài, thực hiện chủ trương phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông chiến lược nước ngoài với số vốn huy động 100 tỷ đồng. (Quý 1/2015 đã có kết quả phát hành thành công).

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2014, công ty ghi nhận lãi: 1,03 tỷ đồng (trong đó: lợi nhuận của Công ty: 7,88 tỷ đồng, và lợi nhuận từ đầu tư vào Công ty liên kết: - 6,85 tỷ đồng).

Tổng doanh thu bán hàng và hoạt động tài chính: 20,2 tỷ đồng (trong đó: Doanh thu bán hàng: 4,2 tỷ đồng; Doanh thu tài chính: 16 tỷ đồng).

Tuy chưa đạt kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của năm, nhưng trong năm 2014, doanh thu huy động vốn vào các dự án đô thị, trung tâm thương mại và cho thuê hạ tầng khu công nghiệp đã thu tiền của khách hàng nhưng chưa hoàn thành thủ tục pháp lý ghi nhận doanh thu đã đạt tổng 50,4 tỷ đồng (trong đó: dự án Trung tâm thương mại AZURA PARK Thái Nguyên: 6,4 tỷ đồng; dự án đô thị AZURA Túc Duyên: 18,7 tỷ đồng; dự án Khu công nghiệp MEGA Đầm Thụy: 25,4 tỷ đồng).

Qua số liệu báo cáo trên, kết quả thực hiện kinh doanh năm 2014 chưa hoàn thành kế hoạch đặt ra của Đại hội đồng Cổ đông năm 2014 do nguyên nhân chủ yếu như sau: Việc hoàn tất các thủ tục pháp lý ghi nhận doanh thu bán hàng chưa hoàn thành, (dự án Khu đô thị AZURA Túc Duyên; Trung tâm thương mại AZURA PARK Thái Nguyên); một số dự án chậm tiến độ đền bù, thi công, đưa vào khai thác do gặp những khó khăn khách quan (Dự án Khu công nghiệp MEGA Đầm Thụy Thái Nguyên; dự án Khu đô thị AZURA Huế).



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG NĂM 2015

ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH:

- Hoàn tất việc tìm kiếm đối tác chuyển nhượng dự án KCN Mega Diêm Thụy theo Nghị quyết của HĐQT ngày 15/12/2014 về việc tái cơ cấu lại tài sản và các khoản đầu tư tại các dự án Khu đô thị, khu công nghiệp, Khu trung tâm thương mại của công ty để tập trung phát triển các dự án có hiệu quả sinh lời cao nhất.
- Tập trung triển khai các dự án trọng điểm trong phân khúc BĐS nhà ở (AZURA Túc Duyên, AZURA Huế, MEGA Đa Hội) và bước đầu triển khai các dự án trong phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, phấn đấu đạt mục tiêu doanh thu và lợi nhuận 2015.
- Tiếp tục tìm kiếm nguồn vốn từ ngân hàng để tăng đầu tư vào các dự án, cùng với HĐQT chuẩn bị phương án phát hành tăng vốn năm 2015.
- Tìm kiếm và đầu tư vào các dự án mới trên cơ sở nghiên cứu đánh giá tính khả thi và khả năng sinh lời cao, chắc chắn.
- Chiến lược sản phẩm: đưa ra thị trường các sản phẩm BĐS trung – cao cấp, có định vị thương hiệu rõ nét để tạo dựng vị thế của công ty trên thị trường là nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp.
- Phấn đấu xóa lỗ lũy kế để tiến tới chi trả cổ tức cho các cổ đông

NHIỆM VỤ CÔNG TÁC CỤ THỂ CÁC DỰ ÁN 2015:

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2015

STT	Nội dung	Giá trị
A	DOANH THU	265
I	Doanh thu các dự án (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	245
1	Dự án Azura Park Thái Nguyên (Trung tâm TM – Thái Nguyên)	10
2	Dự án Azura Túc Duyên (Khu dân cư số 5 Túc Duyên- Thái Nguyên)	30
3	Dự án MEGA Diêm Thụy (Khu công nghiệp Diêm Thụy – Thái Nguyên)	125
4	Dự án MEGA Đa Hội (Khu công nghiệp Đa Hội – Khu số 2 - Bắc Ninh)	50
5	Dự án Azura Huế (Khu đô thị Azura Huế)	30
II.	Doanh thu hoạt động tài chính	20
B	CHI PHÍ	195
1	Giá vốn hàng bán (ghi nhận khi hoàn thành thủ tục pháp lý)	176
2	Chi phí tài chính	5
3	Chi phí bán hàng	6
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8
C	Lợi nhuận trước thuế	70

NHIỆM VỤ CÔNG TÁC CỤ THỂ CÁC DỰ ÁN 2015:

CÁC DỰ ÁN ĐÃ CÓ DOANH THU, HUY ĐỘNG VỐN:

1. Dự án Khu đô thị AZURA Túc Duyên; 2. Dự án Trung tâm thương mại AZURA PARK Thái Nguyên

- Đẩy nhanh phương án đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư các hộ dân giai đoạn tiếp theo; lập dự toán và chuẩn bị chi phí đền bù chi trả; làm việc với Hội đồng đền bù và trực tiếp với dân để giải quyết các vấn đề còn vướng mắc.
- Phân kỳ đầu tư từng giai đoạn với quy mô phù hợp, triển khai xây dựng hoàn chỉnh các công trình hạ tầng, cảnh quan, công trình thể thao, giải trí, dịch vụ phục vụ cộng đồng người mua nhà ở trong khu đô thị.
- Tiến hành lập hồ sơ quyết toán bàn giao các công trình hạ tầng hoàn thành, xử lý các vướng mắc, bàn giao cho cơ quan thẩm quyền để đối trừ nghĩa vụ tài chính.
- Hoàn thành thủ tục để ghi nhận doanh thu bán hàng từ hợp đồng góp vốn thông qua việc trình 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/mua đất có hạ tầng trong khu công nghiệp; đồng thời hoàn thành việc thanh toán tiền sử dụng đất/thuê đất theo giai đoạn cho nhà nước.
- Hoàn tất chuyển nhượng dự án KCN MEGA Đầm Thụy để thu hồi vốn đầu tư, tạo nguồn tiền tập trung cho các dự án chiến lược trong năm 2015.



CÁC BIỆN PHÁP NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG QUẢN LÝ ĐIỀU HÀNH

- Tuyển dụng và xây dựng đội ngũ quản lý có năng lực, kinh nghiệm và chuyên nghiệp là ưu tiên hàng đầu trong chiến lược về nhân sự. Bên cạnh đó, tăng cường công tác tham vấn các chuyên gia giỏi quản lý, chuyên môn để đưa ra các quyết định và điều chỉnh thích hợp trong quá trình điều hành các dự án.
- Kiểm tra chất lượng lập và thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án; kế hoạch tiến độ, giám sát triển khai thi công công trình; công tác báo cáo, phân tích tình hình dự án; phân tích hiệu quả tài chính, các khả năng và biến động trong kinh doanh.
- Thu thập dữ liệu về thị trường, thu nhập, tình hình cạnh tranh, điều kiện phát triển kinh tế xã hội và tình hình quy hoạch phát triển tại các địa phương để có các đánh giá, quyết định đầu tư, xây dựng kinh doanh hiệu quả.
- Nghiên cứu và hiểu đầy đủ các quy định pháp luật về đầu tư, kinh doanh, xây dựng dự án, các quy định liên quan để áp dụng kịp thời, hợp lý các quy định ảnh hưởng trực tiếp đến lợi ích từng dự án; tận dụng triệt để các chương trình ưu đãi đầu tư của nhà nước.
- Chú trọng công tác IR-PR nâng cao hình ảnh doanh nghiệp trong cộng đồng đầu tư và công chúng.
- Tích cực hợp tác với các tổ chức, cá nhân, quỹ đầu tư trong nước và nước ngoài để huy động vốn, tìm kiếm đối tác, nhà đầu tư thứ cấp tham gia đầu tư hoặc nhận chuyển nhượng dự án theo hình thức được pháp luật cho phép.
- Quản lý điều hành chi phí hoạt động tiết kiệm, hiệu quả; tăng cường thẩm định kiểm tra, giám sát chi phí đầu tư công trình, nâng cao hiệu quả quản lý xây dựng.
- Xây dựng cơ chế tiền lương, thưởng theo hiệu quả công việc theo dự án, nhằm khuyến khích động viên cũng như nâng cao tinh thần trách nhiệm sáng tạo.



CÁC DỰ ÁN TRONG GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ

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

Lập lại dự án đầu tư, triển khai thiết kế quy hoạch theo đúng chức năng kinh doanh được phê duyệt; chuẩn bị nguồn vốn đầu tư xây dựng; triển khai phương án kinh doanh khả thi.

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

- **Dự án Khu dân cư Bàn Thành - An Nhơn:** Lập kế hoạch tài chính; kế hoạch kinh doanh; kế hoạch tiến độ đầu tư xây dựng (dự kiến năm 2016).
- **Khu đô thị Nhơn Phú – Tp. Quy Nhơn:**
- Tiến hành khảo sát lại địa bàn để chọn vị trí, ranh
- giới dự án phù hợp; nghiên cứu lại quy hoạch của thành phố để đánh giá tiềm năng trước khi lập quy hoạch chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

3. Dự án Khu đô thị tại thành phố Hà Nam:

Lập lại kế hoạch đầu tư xây dựng trình UBND tỉnh Hà Nam (dự kiến triển khai trong năm 2016); nghiên cứu phương án quy hoạch chi tiết giai đoạn 1 (10ha); lập phương án tài chính, phương án kinh doanh.

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VỐN VÀ ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Cơ cấu doanh thu hoạt động tài chính, và kinh doanh vốn chiếm tỷ trọng đáng kể trong kết quả kinh doanh hằng năm của công ty. Hoạt động kinh doanh vốn (lãi tiền gửi) thường phụ thuộc vào lượng dự trữ tiền mặt của Công ty, trong khi hoạt động đầu tư tài chính, quản lý danh mục chứng khoán hiện có phụ thuộc vào hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và thị trường chứng khoán. Vì vậy, việc theo dõi thông tin thị trường và quản lý dòng tiền luôn được kiểm soát để đảm bảo nguồn thu và hạn chế rủi ro.

Kế hoạch của Công ty là sẽ giảm dần tổng giá trị đầu tư vào cổ phiếu để tập trung vốn cho hoạt động đầu tư từ các dự án. Chỉ tham gia đầu tư tài chính với tỷ lệ thấp vào các thời điểm thuận lợi.



CÁC DỰ ÁN ĐANG ĐẦU TƯ XÂY DỰNG, CHUẨN BỊ ĐƯA VÀO KHAI THÁC:

1. Dự án MEGA Đa Hội Bắc Ninh :

- Đẩy nhanh tiến độ thi công hoàn thành hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1(5ha): đường giao thông nội bộ, cấp điện ...; hợp tác với các nhà thầu có nhu cầu đầu tư hạ tầng kỹ thuật và phối hợp quản lý cho thuê/bán đất hạ tầng khu công nghiệp.
- Phấn đấu trong năm 2015 ký hợp đồng cho thuê/bán hạ tầng cho các doanh nghiệp sản xuất, hộ kinh doanh làng nghề truyền thống, tạo doanh thu lợi nhuận làm cơ sở chuẩn bị triển khai đầu tư cho giai đoạn tiếp theo.

2. Dự án Khu Phức hợp Thủy Vân giai đoạn I – đô thị mới An Vân Dương – Tp. Huế (Dự án AZURAHuế)

- Hoàn thành xây dựng hạ tầng giai đoạn 1(5,5 ha) và các công trình trên đất gồm: nhà mẫu, nhà thô, khu bể bơi và hệ thống dịch vụ, sân chơi trẻ em(ngoài trời và trong nhà), sân tennis/cầu lông, phòng tập gym...
- Tổ chức kinh doanh bán hàng vào quý 3 và quý 4/2015 để tạo doanh thu, đẩy nhanh việc thu hồi vốn tái đầu tư. Các sản phẩm chính là: Nhà thô, nhà hoàn thiện, đất nền đã có hạ tầng, đất + nhà hình thành trong tương lai.

3. Dự án Trung tâm Thương mại tại Bắc Ninh :

- Hoàn thành phê duyệt đền bù tái định cư cho 2 hộ dân còn lại(488m²); hoàn thành phương án quy hoạch xây dựng công trình, chuẩn bị hồ sơ phê duyệt triển khai thi công vào thời điểm thuận lợi(2015 - 2016).
- Hợp tác với đơn vị có năng lực, kinh nghiệm đầu tư trung tâm thương mại trong việc xây dựng và quản lý cho thuê, kinh doanh hoặc xin chuyển đổi mục đích sử dụng theo hình thức văn phòng, trung tâm thương mại và căn hộ.

4. Dự án khai thác mỏ Mangan Chau Lôi, xã Đồng Tâm, huyện Bắc Quang, tỉnh Hà Giang :

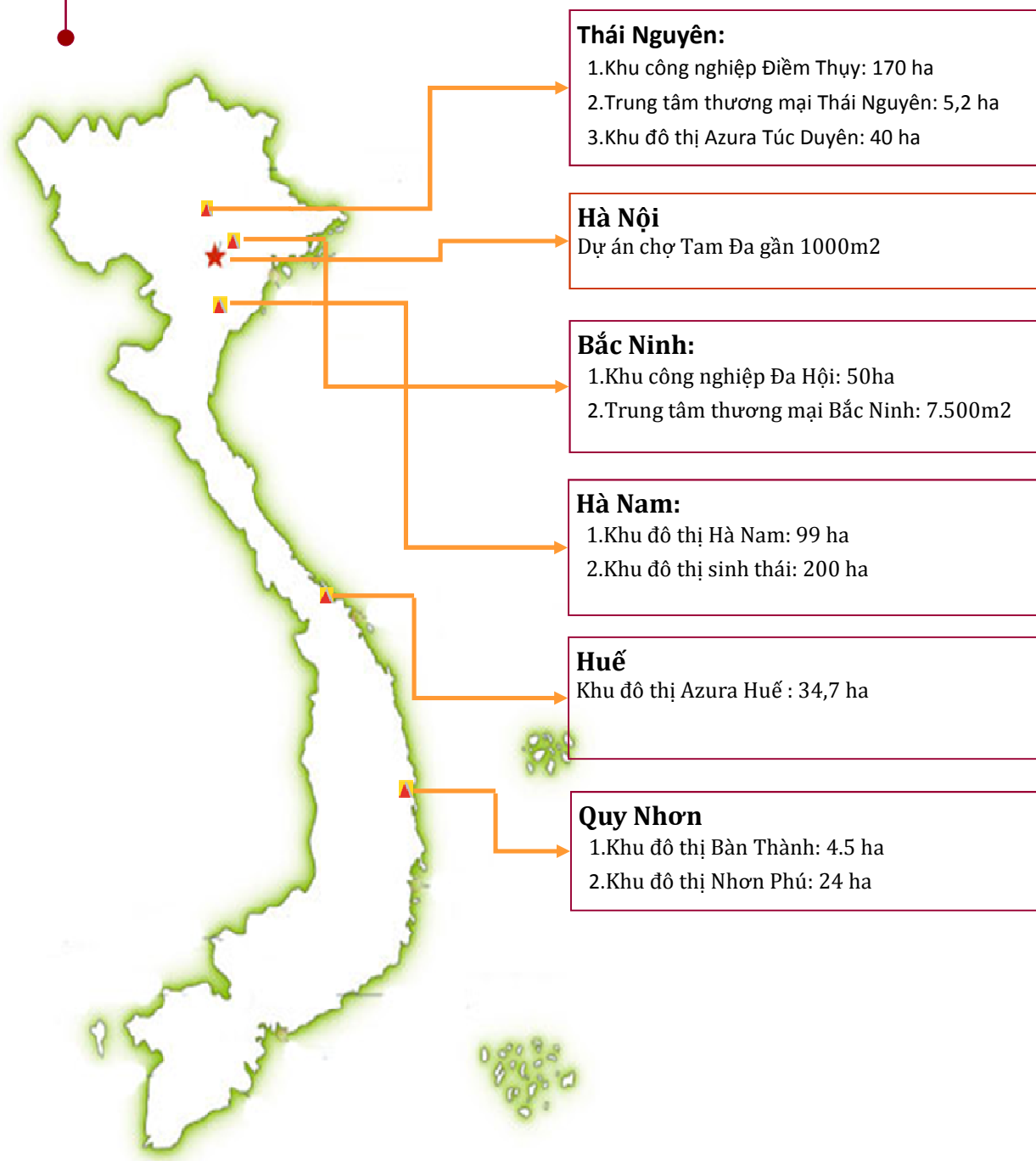
- Tiếp tục nghiên cứu khảo sát vị trí thân quặng; tổ chức lại bãi thải và đường giao thông nội bộ
- Hợp tác với các doanh nghiệp chuyên sản xuất chế biến quặng xuất khẩu để đẩy nhanh tiến trình khai thác kinh doanh; tìm kiếm đối tác cho thuê hoặc chuyển nhượng mỏ theo hình thức phù hợp.



Tình hình các dự án đầu tư

APEC Investment hiện đang
có quyền sử dụng quỹ đất hơn

600ha



Tình hình các dự án đầu tư

Dự án Azura Park (Trung tâm thương mại Thái Nguyên):

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

Diện tích: 5,2ha

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:

Trong năm 2014: Hoàn thành việc đền bù, di chuyển Trạm Chuyển giao Giống cây trồng có diện tích hơn 4.000m² đất để triển khai đầu tư hạ tầng phục vụ kinh doanh; hoàn thành việc xác định cơ chế giá đất, chi phí nộp tiền sử dụng đất và các khoản được khấu trừ theo quy định về ưu đãi của Nhà nước; lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án, chờ UBND tỉnh phê duyệt.

- Tiếp tục hoàn thiện xây dựng hạ tầng kỹ thuật: cảnh quan, giao thông, điện, nước... giai đoạn 1 (2,3ha); triển khai đầu tư hạ tầng diện tích còn lại, tiến hành phân lô, xây dựng nhà biệt thự, nhà liên kế để huy động vốn/bán chuyển quyền sở hữu.
- Hoàn thiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án, đảm bảo quy mô và điều kiện đầu tư phù hợp với năng lực và yêu cầu của Tỉnh.

Tình hình các dự án đầu tư

Dự án Azura Túc Duyên (Khu đô thị 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 dịch vụ xã hội trường cấp 1,2,3; Đại học Thái Nguyên, Bệnh viện



Tiến độ đầu tư :

Trong năm 2014: Hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng thêm 2ha đất (tổng số đã giải phóng mặt bằng: 5,6ha đất) và đang lập phương án đền bù 11,8ha đất cho giai đoạn tiếp theo; hoàn thành việc định giá đất, phê duyệt cơ chế tài chính, xác định nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước giai đoạn 1 của dự án; lập hồ sơ xin cơ chế kinh doanh bán đất khu đô thị đã hoàn thành hạ tầng theo quy định của Nghị định 11/NĐ-CP/2013 của Chính phủ và Thông tư 20/TTLT-BXD-BNV/2013 của liên Bộ: Nội vụ, Xây dựng.

- Hoàn thiện đầu tư xây dựng hoàn thành hạ tầng kỹ thuật 3,6 ha đã đưa vào kinh doanh khai thác, đảm bảo điều kiện cơ sở hạ tầng(giao thông, cảnh quan, điện, nước, thông tin liên lạc...) cho các hộ dân mua đất, xây dựng nhà chuyển đến ở, tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý chuyển giao quyền sử dụng đất/nhà ở cho khách hàng.

Tình hình các dự án đầu tư

Dự án MEGA Đầm Thụy (KCN Đầm 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 bay Quốc tế Nội Bài : 20 km.
Cách Trung tâm Thủ đô Hà Nội : 50 km
Cách cảng Hải Phòng : 60 km

Trong năm 2014:

- Hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng thêm 5ha đất(tổng diện tích đã đền bù 28,4 ha đất), đang lập phương án đền bù giai đoạn 2 tiếp theo - khoảng 30ha đất; đang tiến hành các thủ tục về xác định nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước, lập hồ sơ xin cấp chứng nhận quyền sở hữu theo từng giai đoạn và theo yêu cầu khách hàng thuê/mua hạ tầng; đầu tư hoàn thiện hạ tầng và chuyển giao một phần diện tích theo Hợp đồng cho thuê đã ký với các Công ty nước ngoài - công ty sản xuất sản phẩm phụ trợ cho Tập đoàn Samsung và đã lắp đặt hoàn thành hệ thống cấp điện cho 2 nhà máy trong khu công nghiệp; xúc tiến tiếp thị, đàm phán hợp tác với các công ty, tập đoàn trong và ngoài nước có nhu cầu thuê đất tại khu công nghiệp để đẩy nhanh hoạt động bán/cho thuê hạ tầng.
- Tiếp tục ký hợp đồng hợp tác với các nhà thầu đẩy nhanh xây dựng hạ tầng đảm bảo tiến độ bàn giao theo hợp đồng đã ký với khách hàng; giới thiệu chính sách cho thuê/bán hạ tầng khu công nghiệp thông qua chương trình xúc tiến đầu tư của Tỉnh và các kênh thông tin khác nhằm thu hút đối tác và các doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp.



Tình hình các dự án đầu tư

Dự án Mega Đa Hội (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 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.



Tiến độ đầu tư :

Trong năm 2014: Hoàn thành việc điều chỉnh và gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư; tiếp tục triển khai thi công hoàn thiện một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 – 5ha(giao thông nội bộ, hệ thống cấp điện và trạm biến áp 110KVA); tích cực mở rộng triển khai chương trình xúc tiến bán/cho thuê hạ tầng đến các doanh nghiệp làng nghề trong Tỉnh, các khu vực khác trong và ngoài nước.

- Tổng diện tích đất đã đền bù đến nay 19,35ha(trên tổng số 34,5ha được cấp phép đầu tư)

Tình hình các dự án đầu tư

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 tòa nhà từ 600 -700 m².



Tiến độ thực hiện

- **Trong năm 2014:** Tiếp tục nghiên cứu phương án quy hoạch với quy mô và tiến độ đầu tư phù hợp năng lực Công ty, đảm bảo các tiêu chí về quy hoạch - đầu tư xây dựng của Tỉnh và chuẩn bị hoàn thiện hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt; lập hồ sơ điều chỉnh gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư theo phần kỳ giai đoạn mới.
- Tổng diện tích đất đã hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng là 7.083m²(còn lại 488m² đang lập phương án đền bù tái định cư cho 02 hộ dân)

Dự án khai thác mỏ Mangan

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

Diện tích khai thác: 7 ha,

Hàm lượng Mangan: Mangan có từ 30.7% – 42%

Trữ lượng khoảng: 114.750 tấn quặng

Thời gian cấp phép khai thác : 9 năm.



Tiến độ đầu tư :

Trong năm 2014: Thực hiện chấm dứt Hợp đồng hợp tác khai thác mỏ với Công ty Thương Mại Thái Hoàng do không đảm bảo tiến độ khai thác theo thỏa thuận, di chuyển máy móc thiết bị ra khỏi khu vực mỏ và nhận lại mặt bằng đã hợp tác khai thác; xúc tiến tìm kiếm khách hàng và đối tác mới trong việc khai thác, chế biến, tiêu thụ và chuyển nhượng dự án.

- Nghiên cứu lại phương án đầu tư hạ tầng, bãi thải, vị trí khai thác để đảm bảo tối ưu trong khai thác chế biến và vận chuyển



Dự án đang hoàn 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:

Trong năm 2014:

- Hoàn thành báo cáo kiểm tra tình hình phát triển dự án trình UBND nhân dân Quận Tây Hồ; UBND Thành phố Hà Nội.
- Đang hoàn thiện phương án 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 2015.

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

Dự án Azura Huế (Khu đô thị – 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 Công ty đã giải phóng mặt bằng được 12ha
- Hoàn tất thủ tục nộp Sở Xây dựng về việc xin bán đất đã đầu tư hạ tầng theo Nghị định 11/2013/NĐCP.
- Triển khai thi công hạ tầng từ 01/09/2014.
- Hiện đang hoàn thành phương án thiết kế thi công nhà mẫu gồm : Nhà phố Thương mại, Biệt thự và Căn hộ liền kề. Đồng thời hoàn tất phương án thiết kế cảnh quan trồng cây xanh diện tích 5,5 ha bước 1 - giai đoạn 1 của dự án.
- Hoàn tất thủ tục, đàm phán phương thức hợp tác đầu tư dự án giữa API và Công ty Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (CSC).

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.

Tiến độ dự án: Dự án đang ở giai đoạn nghiên cứu xác định địa điểm; kế hoạch giai đoạn 1: đầu tư xây dựng khu dân cư quy mô 10ha. Dự kiến xin cấp phép đầu tư và phê duyệt quy hoạch trong năm 2016.

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 Apec 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 cho phép nghiên cứu đầu tư; đang tiếp tục xác định vị trí, ranh giới dự án, quy mô đầu tư, nghiên cứu lập đề án quy hoạch chi tiết 1/500 giai đoạn 1(24,35ha). Dự kiến thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2016.

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. Dự kiến thực hiện đầu tư xây dựng trong năm 2016.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Khái quát tình hình kinh tế xã hội:

Nhìn chung, tình hình kinh tế - xã hội năm 2014 phát triển với những tín hiệu tích cực, tạo cơ hội cho các nhà đầu tư kinh doanh, phát triển sản xuất: Kinh tế vĩ mô tiếp tục ổn định. Lạm phát được kiểm soát tốt. Tăng trưởng đạt mức tăng khá và có dấu hiệu khả quan ở những ngành, lĩnh vực trọng yếu. Sản xuất công nghiệp tiếp tục phục hồi, nhất là công nghiệp chế biến, chế tạo. Cầu trong nước đã có chuyển biến theo hướng tích cực. Cán cân thương mại được cải thiện, trong đó xuất siêu đạt mức cao. Dư nợ tín dụng tăng cao hơn mức tăng của các năm trước. Thị trường tiền tệ và thị trường ngoại hối ổn định. Khó khăn của doanh nghiệp đang dần được tháo gỡ.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2014 ước tính tăng 5,98% so với năm 2013, trong đó quý I tăng 5,06%; quý II tăng 5,34%; quý III tăng 6,07%; quý IV tăng 6,96%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp tăng 7,15% so với năm trước, trong đó công nghiệp chế biến, chế tạo có chuyển biến khá tích cực với mức tăng cao là 8,45%, cao hơn nhiều so với mức tăng của một số năm trước. Tính chung cả năm 2014, chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp ước tính tăng 7,6% so với năm 2013. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2014 ước tính đạt 2945,2 nghìn tỷ đồng, tăng 10,6% so với năm 2013.

Đối với thị trường bất động sản năm 2014, thị trường tiếp tục đà phục hồi tích cực của những tháng cuối năm 2013, thể hiện qua lượng giao dịch tăng; giá cả tương đối ổn định; lượng tồn kho bất động sản tiếp tục giảm; cơ cấu hàng hóa bất động sản chuyển dịch theo hướng hợp lý, phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường. Tăng trưởng tín dụng bất động sản cao hơn mức tăng trưởng tín dụng chung, bất động sản vẫn là kênh hấp dẫn vốn.

Với tình hình chung đó, Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo Ban Tổng Giám Đốc công ty tận dụng mọi điều kiện thuận lợi của thị trường để điều hành hoạt động đúng định hướng, bám sát tình hình thị trường, tái cấu trúc toàn diện mọi hoạt động của Công ty nhằm loại bỏ những yếu kém tồn tại; điều chỉnh lại chiến lược kinh doanh và đề ra những mục tiêu kinh doanh hiệu quả nhất. Hội đồng Quản trị thường xuyên làm việc với Ban Tổng Giám Đốc và các cấp quản lý tại văn phòng Công ty cũng như trực tiếp đi kiểm tra các dự án, công trường để có ý kiến chỉ đạo. Các thành viên của Hội đồng Quản trị hội ý thường xuyên để thống nhất các giải pháp về đầu tư, tài chính, kinh doanh, thiết kế, xây dựng, quản lý dự án, thủ tục... mọi vấn đề quan trọng của công ty đều được Hội đồng Quản trị cho ý kiến kịp thời.

Các hoạt động chính của HĐQT năm 2014:

- Hoàn tất việc mua lại 20% cổ phiếu công ty IDJ. Đây là một trong những bước đi đầu tiên của API trong kế hoạch mở rộng công ty thông qua M&A
- Tích cực làm việc với các đối tác để hoàn thành đợt phát hành thêm 100 tỷ, tăng vốn điều lệ lên 364 tỷ đồng.

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 Azura 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.



Kết quả hoạt động kinh doanh 2014

Đơn vị tính: Đồng.

Chỉ tiêu	Giá trị thực hiện 2014
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.247.486.490
2. Doanh thu hoạt động tài chính	16.052.421.343
3. Chi phí tài chính	1.335.466.194
4. Chi phí bán hàng	-
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.277.795.609
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	7.495.105.092
7. Lợi nhuận khác	389.654.327
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	(6.845.413.938)
9. Lợi nhuận trước thuế	1.039.345.481
10. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.029.667.942

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

TT	HỌ TÊN	CHỨC DANH	SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU	TỶ LỆ	TỔNG THÙ LAO, TIỀN LƯƠNG, THƯỞNG	Ghi chú
I	Hội đồng quản trị		5.778.922	22%	944,5	
1	Nguyễn Đỗ Lăng	Chủ tịch HĐQT	3.979.922	15%		
2	Nguyễn Duy Khanh	Thành viên HĐQT	800.000	3%		
3	Huỳnh Thị Mai Dung	Thành viên HĐQT	999.000	4%		
4	Đặng Anh Tuấn	Thành viên HĐQT		0%		
5	Trần Vũ Phương	Thành viên HĐQT		0%		
6	Ông David Roes	Thành viên HĐQT				
7	Ông Đào Ngọc Thanh	Thành viên HĐQT				
II	Ban Kiểm Soát			0%	140,5	
1	Lã Thị Quy	Trưởng KS		0%		
2	Phạm Hoài Phương	Thành viên BKS		0%		
3	Vũ Phương Anh	Thành viên BKS		0%		

Chi phí thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2014 là: **1.084.900.000** Tỷ đồng (bằng **72,3 %** Tổng mức thù lao được ĐHCĐ thông qua năm 2013 là: 1,5 tỷ đồng)

Thay đổi nhân sự trong HĐQT trong năm

- Bầu bổ sung Ông David Roes làm Thành viên HĐQT.
- Bầu bổ sung Ông Đào Ngọc Thanh - TV.HĐQT

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	871	22.676.600	85.9 %
a. Cá nhân	859	22.168.763	84%
b. Tổ chức	12	507.837	1.9%
2. NƯỚC NGOÀI	9	3.723.400	14.1%
a. Cá nhân	6	1.066.900	4%
b. Tổ chức	3	2.656500	10%
Tổng cộng	880	26.400.000	100%

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 công việc của Ban Kiểm soát:

-Trong năm 2014, Ban kiểm soát đã thực hiện kiểm tra thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện thẩm định báo cáo tài chính của Công ty; Giám sát việc tuân thủ Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2014; Giám sát việc tuân thủ Điều lệ của Công ty, Pháp luật Nhà nước và Quy chế nội bộ của Công ty.

-Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo tài chính, phân tích đánh giá tình hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn và phát triển vốn

- Xem xét, kiểm tra quy trình hạch toán, luân chuyển chứng từ kế toán;
- Giám sát kiểm tra các khoản đầu tư của Công ty;
- Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật (bao gồm: nghĩa vụ thuế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các nghĩa vụ tài chính khác);

Về công tác điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

- Hội đồng quản trị trong năm đã tổ chức các cuộc họp định kỳ, bất thường để trao đổi phân tích, đi đến thống nhất quyết định của các thành viên. HĐQT công ty đã ban hành các Nghị quyết chỉ đạo các phòng ban Công ty về việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 của Công ty.
- Các Nghị quyết chỉ đạo, lãnh đạo Ban điều hành thực hiện đúng theo luật và quy định của Nhà nước, chỉ đạo trong hoạt động đầu tư đúng hướng nhằm thực hiện mọi 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.
- Hội đồng Quản trị phối hợp chặt chẽ với Ban Giám đốc trong quá trình chỉ đạo điều hành và trực tiếp tham gia tháo gỡ các khó khăn vướng mắc trong SXKD của Công ty trước hoàn cảnh suy thoái kinh tế trong nước và toàn cầu.
- Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2014 Ban Tổng Giám đốc đã tổ chức thực hiện nghiêm túc các nghị quyết của Hội đồng Quản trị để từ đó đảm bảo tình hình tài chính luôn nằm trong tầm kiểm soát của Công ty và không xảy ra thất thoát nào.

Về tình hình hoạt động của Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

1. Về tình hình hoạt động kinh doanh:

Năm 2014, mặc dù thị trường Bất động sản đã có những dấu hiệu chuyển biến tích cực, tuy nhiên mức độ phục hồi chưa mạnh. Công ty tiếp tục triển khai tổ chức bán hàng của các dự án Trung tâm thương mại Thái Nguyên, dự án Túc Duyên và thu hút được nhiều khách hàng góp vốn vào các dự án: Dự án Túc Duyên công ty đã thu được: 15,2 tỷ đồng, dự án TTTM Thái Nguyên thu được: 5,6 tỷ đồng.

Năm 2014, cũng là năm các doanh nghiệp Hàn Quốc thực hiện chuyển nguồn vốn đầu tư vào thị trường Việt Nam, trong đó có thị trường Thái Nguyên. Do vậy, Công ty tận dụng làn sóng đầu tư này để đẩy mạnh việc đầu tư vào dự án Khu Công nghiệp Điềm Thụy. Năm 2014, doanh thu thu được từ Dự án Điềm Thụy: 19,3 tỷ đồng. Tổng doanh thu năm 2014 toàn Công ty đạt: 60,7 tỷ đồng, trong đó doanh thu từ các dự án nói trên: 40,5 tỷ đồng, do chưa hoàn thành thủ tục pháp lý nên chưa thể ghi nhận doanh thu và lợi nhuận năm 2014).

2. Về tình hình hoạt động tài chính:

Bổ trí được nguồn vốn đáp ứng đủ nhu cầu triển khai các Dự án của Công ty là vấn đề khó khăn mà Công ty phải đối mặt. Tổng Giám đốc và Ban điều hành đã tích cực huy động nguồn vốn từ các dự án, vay vốn từ các tổ chức tín dụng để có nguồn vốn giải ngân triển khai Dự án, trong đó có Dự án Điềm Thụy là dự án được đầu tư trọng điểm.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, Công ty con và Báo cáo hợp nhất năm 2014 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 Công ty TNHH Kiểm toán Kiểm toán và Tư vấn A&C.

Ý kiến của Kiểm toán viên độc lập về Báo cáo tài chính năm 2014 của Công ty mẹ là ý kiến chấp nhận toàn bộ. 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 2014, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2014 đến 31/12/2014, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

3. Tóm tắt tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2014:

- Tổng tài sản: 574.237.735.303 đồng, tăng: 13,6% so với cùng kỳ
- Tài sản ngắn hạn: 195.684.557.839 đồng, tăng: 21,5% so với cùng kỳ
- Nguồn vốn: 278.887.600.430 đồng
- Nợ phải trả: 295.330.116.860 đồng
- Nguồn vốn chủ sở hữu: 278.887.600.430 đồng

4. Phân tích một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính

- Khả năng thanh toán tổng quát = Tổng tài sản / tổng nợ = 1,95 lần
- Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn / Nợ ngắn hạn = 0,79 lần
- Hệ số nợ = Nợ ngắn hạn / Tổng vốn CSH = 0,514 lần.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ :

Tiếp tục hoàn thiện công cuộc đổi mới, tái cấu trúc phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty. Rà soát, đánh giá hiệu quả hoạt động của các đơn vị đặt biệt là các Công ty con, phòng kinh doanh và có biện pháp tổ chức, sắp xếp, chấn chỉnh lại nhằm nâng cao hiệu quả của hoạt động sản xuất kinh doanh chung của toàn Công ty.

Mạnh dạn trong công tác cán bộ, thay đổi tư duy để tạo sự đột phá trong chiến lược SXKD. Tăng cường công tác đào tạo, nâng cao chất lượng lao động. Thay đổi chính sách nhân sự, hoàn thiện quy trình quản lý, đào tạo. Có nhiều chính sách khuyến khích, động viên hỗ trợ kịp thời cho nhân viên để Công ty vẫn hoàn thành kế hoạch trong bối cảnh kinh tế khó khăn.

Xây dựng hệ thống định mức chi phí và phát động phong trào tiết kiệm, chống lãng phí nhằm giảm thiểu chi phí một cách có hiệu quả.

Tăng cường công tác đầu tư, tìm kiếm các dự án có hiệu quả.

Nâng cao chất lượng công tác lập hồ sơ ký kết, thực hiện thanh quyết toán các hợp đồng kinh tế.

Tăng cường công tác thu hồi nợ, bán hàng tồn kho, tăng hiệu quả sử dụng đồng vốn trong toàn Công ty.

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. 12.2014

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		195,684,557,839	161,024,977,545
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	3	13,569,330,576	6,904,553,830
1. Tiền	111		4,569,330,576	5,404,553,830
2. Các khoản tương đương tiền	112		9,000,000,000	1,500,000,000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		22,380,967,589	52,200,452,300
1. Đầu tư ngắn hạn	121	4	24,902,241,589	55,571,216,300
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	5	(2,521,274,000)	(3,370,764,000)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		109,161,844,615	65,268,240,591
1. Phải thu của khách hàng	131		213,477,095	213,477,095
2. Trả trước cho người bán	132		46,595,638,229	25,021,504,204
3. Phải thu nội bộ	133		-	
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134	VIII.6.4	-	
5. Các khoản phải thu khác	138	6	62,566,206,386	40,246,736,387
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(213,477,095)	(213,477,095)
IV. Hàng tồn kho	140		13,810,610,476	10,181,619,207
1. Hàng tồn kho	141		13,810,610,476	10,181,619,207
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		36,761,804,583	26,470,111,617
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	7	-	1,222,221
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	15	4,358,381,381	3,213,388,436
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.8	184,000	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	159	8	32,403,239,202	23,255,500,960

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31. 12.2014

TÀI SẢN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Số cuối năm	Số đầu năm
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		378,553,177,464	344,334,630,092
II. Tài sản cố định	220		277,901,753,962	234,240,283,735
1. TSCĐ hữu hình	221	9	619,266,041	1,014,650,188
- Nguyên giá	222		1,537,360,605	1,941,980,650
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(918,094,564)	(927,330,462)
3. TSCĐ vô hình	228	10	-	-
- Nguyên giá	229		52,888,000	52,888,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	230		(52,888,000)	(52,888,000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	231	11	277,282,487,921	233,225,633,547
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		96,323,567,502	105,185,165,218
1. Đầu tư vào Công ty con	251	12	-	-
2. Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	252	13	55,989,167,502	64,850,765,218
3. Đầu tư dài hạn khác	258	14	40,334,400,000	40,334,400,000
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		4,327,856,000	4,909,181,139
1. Chi phí trả trước dài hạn	271		-	581,325,139
3. Tài sản dài hạn khác	268		4,327,856,000	4,327,856,000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		574,237,735,303	505,359,607,637



NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	THUYẾT MINH	31/12/2014	01/01/2014
A. NỢ PHẢI TRẢ	300		295,330,116,860	227,491,657,136
			-	
I. Nợ ngắn hạn	310		246,187,714,360	179,349,254,636
			-	
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		15,000,000,000	9,500,000,000
2. Phải trả người bán	312		94,045,270,579	79,728,775,908
3. Người mua trả tiền trước	313		-	
4. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	314	15	505,014,218	281,737,705
5. Phải trả người lao động	315		357,320,075	240,194,026
6. Chi phí phải trả	316		23,738,376	79,266,910
7. Phải trả nội bộ	317		-	
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		136,258,817,730	89,445,658,705
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(2,446,618)	73,621,382
II. Nợ dài hạn	330		49,142,402,500	48,142,402,500
3. Phải trả dài hạn khác	333	VII.2.9	49,142,402,500	48,142,402,500
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		278,887,600,430	277,857,950,501
I. Vốn chủ sở hữu	410	16	278,887,600,430	277,857,950,501
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
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		(34,902,625,796)	(35,932,275,725)
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	
C Lợi ích của cổ đông thiểu số			20,018,013	10,000,000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	540		574,237,735,303	505,359,607,637



BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2014

CHỈ TIÊU		MÃ SỐ	THUYẾT MINH	Năm nay	Năm trước
1.	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	4,247,486,490	-
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	03		-	-
3.	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp	10	VI.1	4,247,486,490	-
4.	Giá vốn hàng bán	11	VI.2	5,191,540,938	-
5.	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(944,054,448)	-
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	16,052,421,343	12,107,118,879
7.	Chi phí tài chính	22	VI.4	1,335,466,194	(3,023,276,327)
	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		815,981,483	29,087,173
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	6,277,795,609	4,584,186,246
10.	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		7,495,105,092	10,546,208,960
11.	Thu nhập khác	31	VI.6	721,723,546	1,495,542,625
12.	Chi phí khác	32	VI.7	332,069,219	127,350,000
13.	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		389,654,327	1,368,192,625
14	Phần lãi hoặc lỗ do công ty liên kết			(6,845,413,938)	34,130,191,440
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		1,039,345,481	46,044,593,025
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V.18	9,677,539	97,123,406
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1,029,667,942	45,947,469,619
18.1	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số</i>			18,013	
18.2	<i>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ</i>			1,029,649,929	45,947,469,619
19	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	24	39	1,740

TỔNG GIÁM ĐỐC

(đã ký)

TRẦN VŨ PHƯƠNG



LIÊN HỆ

Tầng 3, Tòa nhà Machinco, số 444 Hoàng Hoa Thám, Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

Tel: 844. 35771983—Fax: 844. 35771985

Website: www.apeci.com.vn

Email: infoapeci@apeci.com.vn

