



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2016

Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương



THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Kính thưa Quý Cổ đông

Thay mặt Hội đồng quản trị (HĐQT) công ty, tôi xin gửi lời tri ân sâu sắc đến Quý Cổ đông đã đặt trọn niềm tin và đồng hành cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (API) trong thời gian qua.

Năm 2016 đánh dấu một năm khởi sắc hơn nữa của thị trường Bất động sản (BDS) nhờ những yếu tố thuận lợi từ môi trường vĩ mô cũng như nhu cầu thực về nhà ở vẫn tiếp tục tăng mạnh. Tuy nhiên, thị trường vẫn luôn tồn tại những thách thức: môi trường cạnh tranh ngày càng trở nên khốc liệt, ngân hàng nhà nước siết chặt tín dụng trong lĩnh vực BDS, yêu cầu và sự hài lòng của khách hàng ngày càng ở chuẩn mực cao hơn. Tất cả những yếu tố này đòi Ban Điều Hành cùng nhân viên

Công ty phải luôn năng động, sáng tạo, nỗ lực hết mình để tạo ra những sản phẩm với chất lượng và dịch vụ tốt nhất, khác biệt và có lợi thế cạnh tranh nhất. Năm qua, Ban Lãnh Đạo công ty đã kiên định đi theo chiến lược thông minh: tập trung đầu tư và phát triển các dự án có vị trí vàng tại trung tâm các thành phố hạng hai, cung cấp những sản phẩm khác biệt và có chất lượng nhất, trở thành người dẫn đầu ở những thị trường này và từ đó gây dựng được tiếng vang, thương hiệu cũng như lòng tin với khách hàng, người dân và chính quyền tại địa phương.

Năm 2016 cũng đánh dấu một năm thành công trong quá trình phát triển của API. Việc triển khai thi công và tổ chức bán hàng thành công các dự án trọng tâm của công ty như dự án Căn hộ khách sạn 5* Royal Park Bắc Ninh, dự án Royal Park Huế hay dự án Khu Công Nghiệp APEC Đa Hội là những dấu mốc quan trọng trong hoạt động của Công ty. Cùng với việc công tác điều hành và quản trị doanh nghiệp đặc biệt được chú trọng đã giúp Công ty nâng cao uy tín, đảm bảo sự bền vững của dòng tiền, của các chỉ số tài chính cũng như sự minh bạch và chuyên nghiệp trong công tác quản lý.

Sự thành công của 2016 là một bước đà tốt nhưng cũng là một thách thức rất lớn cho HĐQT, Ban Điều Hành và toàn thể CBCNV của API phải không ngừng nỗ lực, sáng tạo để tận dụng và phát huy những ưu thế của Công ty.

Chúng tôi luôn giữ một niềm tin sâu sắc rằng, API trong những năm tới sẽ tiếp tục nhận được sự tin tưởng và ủng hộ của Quý Cổ Đông. HĐQT luôn nỗ lực hết sức để tối đa hóa lợi ích của các cổ đông hài hòa với lợi ích của cộng đồng và tiếp tục đóng góp tích cực vào sự phát triển chung của xã hội, đất nước.

**Chủ tịch Hội đồng quản trị
NGUYỄN ĐỖ LĂNG**

GIỚI THIỆU



Với hơn 10 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và phát triển dự án, API được biết tới là một trong những nhà phát triển khu đô thị và khu công nghiệp uy tín tại Việt Nam. Hiện nay API đang sở hữu và triển khai nhiều dự án bất động sản lớn trên nhiều tỉnh và thành phố của cả nước.

Tên gọi: Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Điện thoại: (84.04) 3.5771983

Tên giao dịch quốc tế: Asia – Pacific Investment Joint Stock company

Fax: (84.04) 3.5771985

Tên viết tắt: Apec Investment .,JSC

Website: : www.apeci.com.vn

Trụ sở chính: Tầng 3, Tòa nhà Machinco, 444 Hoàng Hoa Thám, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội

Mã cổ phiếu: API tại HNX

Vốn điều lệ: 364.000.000.000 VNĐ

Giấy CNĐKKD: Số 0103013346 do Sở KHĐT Hà Nội cấp lần đầu ngày 31/07/2006.

2006

Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương được thành lập ngày 31 tháng 7 năm 2006 với số vốn điều lệ là 22.950.000.000 đồng.

2007

Tăng vốn điều lệ lên 220 tỷ đồng

2009

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

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH PHÁT TRIỂN

2010

Chính thức niêm yết trên HNX ngày 13/09/2010
Khởi công dự án APEC Ngã Ba Bắc Nam Gia Sàng

2011

Khởi công dự án APEC Túc Duyên -Thái Nguyên

2012

Khởi công dự án Khu Công Nghiệp APEC Đa Hội

2013

CTCP Đầu tư IDJ trở thành Công ty liên kết của API
Quỹ ASEAN DEEP VALUE FUND trở thành cổ đông lớn của công ty
Khởi công dự án KCN Điềm Thụy

2014

Khởi công dự án Khu đô thị Royal Park Huế
Tăng vốn Điều lệ lên 364 tỷ

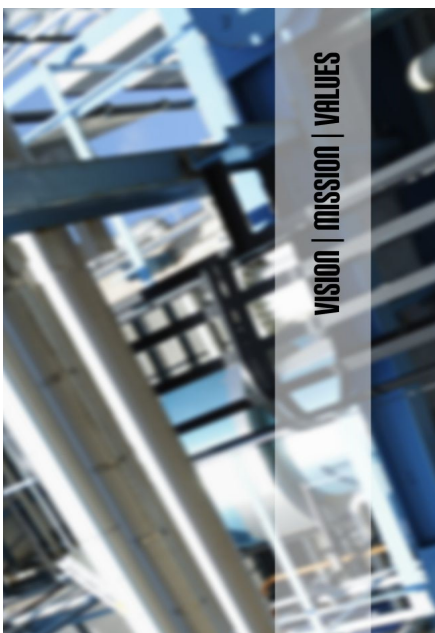
2015

Hoàn thành việc tăng vốn điều lệ lên 364 tỷ đồng

2016

Khởi công và bán hàng các dự án trọng tâm của công ty gồm Royal Park Bắc Ninh, Royal Park Huế, APEC Đa Hội

Hướng đến tương lai, API sẽ tiếp tục khẳng định vị trí của một tập đoàn phát triển khu đô thị mới uy tín hàng đầu tại Việt Nam, chuyên nghiệp hóa việc phát triển quỹ đất và phát triển các dự án, mang đến lợi ích cho các cổ đông, khách hàng, và tất cả các đối tác.



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 BĐS 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 2017- 2020:

Phát triển giá trị công ty một cách bền vững thông qua chiến lược đầu tư thông minh, huy động và sử dụng hiệu quả nguồn vốn, tận dụng năng lực và hiểu biết từ các địa phương.

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.

LĨNH VỰC KINH DOANH



Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương có nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trong các lĩnh vực: Đầu tư và phát triển bất động sản, xây dựng hạ tầng khu công nghiệp và đầu tư tài chính.

Đầu tư & phát triển bất động sản

Đầu tư và phát triển bất động sản là hoạt động kinh doanh cốt lõi của API. Kể từ khi thành lập, API 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, các khu công nghiệp tại các vị trí chiến lược của mỗi địa phương mà công ty có dự án như Thái Nguyên, Bắc Ninh, Lạng Cô—Huế, Bắc Giang.

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. API đang triển khai xây dựng hoàn thiện và vận hành khu công nghiệp Đa Hội với diện tích 34,5 ha.

Đầu tư tài chính

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

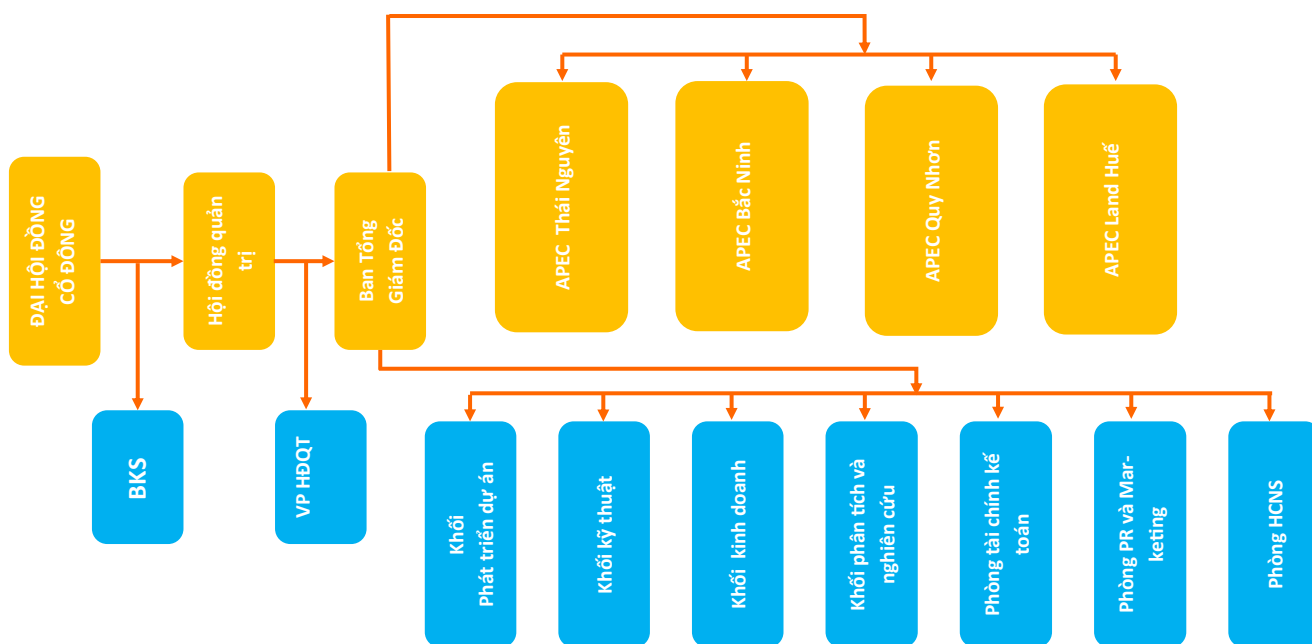
CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

Danh sách công ty con của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương

STT	TÊN CÔNG TY	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích
1	Công ty cổ phần Đầu tư APEC Túc Duyên	Ngã ba bắc nam, Phường Gia Sàng, Thành phố Thái Nguyên	99%	100%
2	Công ty TNHH MTV Đầu tư 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 APEC Land Huế	Tầng 09, tòa nhà 28 Lý Thường Kiệt, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	99%	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%
5	Công ty cổ phần Lagoon Lăng Cô	Tầng 09, tòa nhà HCC 28, Lý Thường Kiệt, Huế	99%	100%

Danh sách công ty liên kết của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương

TÊN CÔNG TY	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích
Công ty cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam	Tầng 16 - Tòa nhà Văn phòng Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, TP. Hà Nội	20%	20%



BỘ MÁY TỔ CHỨC

Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương hoạt động theo mô hình công ty cổ phần quy định tại Luật Doanh nghiệp

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ)

ĐHĐCĐ 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

HĐQT 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, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT 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 HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ 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.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Ông: NGUYỄN ĐỖ LĂNG

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Học vấn: Thạc sĩ kinh tế

1998-2000: Giám đốc điều hành Công ty Prometeo- Italia

2000-2006: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH tư vấn quốc tế Cát Tường- CIC

2006-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 kiêm Tổng giám đốc Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương



Ông: ĐÀO NGỌC THANH

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

1971-2004: Giảng viên ĐH Xây dựng Hà Nội.

2004-2014: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc CTCP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (Cotana Group)

2007-nay: Phó Chủ tịch HĐQT– CTCP đầu tư và phát triển Bất động sản HUDLAND

2014-nay: Chủ tịch HĐQT Công CTCP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam., Phó chủ tịch CTCP đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.



Ông: DAVID ERIC ROES, CFA

Thành viên Hội đồng quản trị

Học vấn: Tốt nghiệp đại học Cornell Inthaca, New York

1988-1997: Quản lý tại ngân hàng KeyBank và Công ty chứng khoán Kemper.

1997-nay: Làm việc ở thị trường mới nổi với các dự án tài trợ bởi WorldBank, IFC, Bộ Chính phủ ASEAN, và các doanh nghiệp tư nhân trong khu vực.

2005-nay: Sáng lập quỹ ASEAN Investment Management & ASEAN Deep Value Fund



Bà: HUỲNH THỊ MAI DUNG

Thành viên Hội đồng quản trị

Học vấn: Cử nhân Kinh tế

1997-1998: Cán bộ phòng kinh doanh – Cty Đá quý và HTS Hà Nội – Tổng công ty Đá quý Việt Nam

1998-2002: Cán bộ phòng kinh doanh – Cty tư vấn thiết kế Thiheco – Bộ Công nghiệp.

2002-2006: Công tác tại Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường

2006-nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương.



Ông: NGUYỄN HOÀNG LINH

Thành viên Hội đồng quản trị

Học vấn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

2003-2005: Trưởng phòng Công y tư vấn quốc tế Cát Tường

2005-2008: Giám đốc CTCP đầu tư Việt Nam—Châu Âu

2009-2011: Giám đốc CTCP Bất động sản An Phát

2011– nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Đầu Tư Châu Á Thái Bình Dương



Ông: ĐẶNG ANH TUẤN

Thành viên Hội đồng quản trị

Học vấn: Cử nhân Kinh tế

1997-1998: Kế toán trưởng – Tổng công ty ICT

1998-2002: Làm việc tại Tổng công ty Sông Đà

Hiện tại: Giám đốc chi nhánh Huế - Công ty CP chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương



Bà: LUSY MIRANDA

Thành viên Hội đồng quản trị

Học vấn: Cử nhân Kinh tế

1993-1998: Giám đốc đầu tư PT.Grahavito Tunasma

2006-nay: Tư vấn tài chính và đầu tư World Financial Group

2014-nay: Giám đốc Công ty NS Advisory Inc. PTE.LTD

BAN GIÁM ĐỐC



Ông: NGUYỄN HOÀNG LINH
Phó tổng giám đốc



Ông: LƯU THÁI ĐÔNG
Tổng giám đốc



Ông: PHẠM DUY HƯNG
Phó tổng giám đốc

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bà: NGUYỄN HOÀI GIANG
Kế toán trưởng

BAN KIỂM SOÁT

Bà Lã Thị Quy

Năm sinh: 1982

Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

Trình độ chuyên môn: Cử Nhân kinh tế

Quá trình công tác:

2004 - 2007: Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte

2007 - 2009: Trưởng nhóm Tư vấn Tài chính DN – CTCP Chứng khoán TM&CN Việt Nam

2009 - 2011: Nhân viên kế toán Công ty cổ phần chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

2011 - 2013: Kế toán trưởng CTCP chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

Bà Phạm Hoài Phương

Năm sinh: 1981

Chức vụ: Thành viên ban kiểm soát

Trình độ chuyên môn: Cử Nhân kinh tế

Quá trình công tác:

2002 - 2004: Nhân viên phòng kế toán Công ty Lacquerword

2004 - 2005: Nhân viên kế toán Công ty TNHH An Sinh

2005 - 2008: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Tư vấn Quốc tế Cát Tường

Bà Vũ Phương Anh

Năm sinh: 1982

Chức vụ: Thành viên ban kiểm soát

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế đối ngoại

Quá trình công tác:

2007 - 2009: Điều phối viên các dự án viễn thông tại Công ty TNHH Baran Vietnam.

2009 - 2010: Thư ký Văn phòng Hội đồng quản trị Công ty CP Chứng khoán Châu Á-Thái Bình Dương.

2010 - 2013: Trợ lý TGĐ Công ty CP Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương

CƠ CẤU NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tổng số cán bộ nhân viên của công ty tính đến ngày 31/12/2016 là 43 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 2016	
		Số người	Tỷ lệ (%)
Theo trình độ	Trên đại học	7	16,28
	Đại học	30	69,77
	Cao đẳng/Trung cấp	6	13,95
Theo giới tính	Nam	26	60,46
	Nữ	17	40,94
Tổng số lao động		43	100%

CHÍNH SÁCH NGƯỜI LAO ĐỘNG

Năm 2016, 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. Bên cạnh đó 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 đầy đủ 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, tập thể.



Hoạt động phong trào trong Công ty

Chúng tôi hiểu rằng sự thành công trong kinh doanh của chúng tôi không chỉ là nhờ vào các sản phẩm của công ty, mà còn nhờ vào sự đóng góp của những con người trong công ty - đó là tài sản quan trọng nhất đối với chúng tôi.

Nhận thức được điều đó, hàng năm Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương luôn tổ chức các hoạt động tập thể nhằm nâng cao tình đoàn kết, sự gắn bó giữa các thành viên trong công ty. Các hoạt động phong trào không chỉ giúp nhân viên giải tỏa căng thẳng, thư giãn sau những dự án, mà còn là cơ hội để mọi người hiểu nhau hơn, giúp đỡ lẫn nhau.

Ví dụ như Công ty đã tiến hành tổ chức lớp học Yoga và các trận bóng đá sau giờ làm việc.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

Thực hiện kế hoạch đầu tư kinh doanh năm 2016, 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 đầu tư vào các công ty có giá trị gia tăng cao thông qua chiến lược M&A.



Năm 2016, Ban điều hành cũng đã tăng cường mở rộng quan hệ hợp tác với các quỹ và nhà đầu tư nước ngoài nhằm mở rộng nguồn vốn đầu tư vào các dự án đang triển khai và phát triển các dự án tiềm năng khác.

Trong năm 2016: Tổng doanh thu bán hàng và hoạt động tài chính: 55 tỷ đồng, giá vốn hàng bán và chi phí tài chính: 44,45 tỷ đồng, chi phí quản lý doanh nghiệp: 9,3 tỷ đồng. Trong năm, do phải ghi nhận phần lỗ trên tỷ lệ cổ phiếu API đang nắm giữ tại Công ty liên kết tương đương 4,1 tỷ đồng nên kết quả hoạt động kinh doanh Công ty lỗ 3,17 tỷ đồng. Việc tổ chức bán hàng thành công dự án Royal Park Bắc Ninh đã đem lại dòng tiền dương cho Công ty, tuy nhiên theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC, dòng tiền này không được ghi nhận là doanh thu hoạt động cho Công ty trong năm 2016 và kỳ vọng sẽ đóng góp vào kết quả kinh doanh trong năm 2017.

MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH	2016	2015
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (<i>Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn</i>)	1,41	2,13
+ Hệ số thanh toán nhanh (<i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn</i>)	1,40	2,11
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	0,48	0,34
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	0,52	0,66
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,08	0
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	(7,41%)	440,41%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	(0,57%)	1,73%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	(0,98%)	3,01%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	(6,31%)	477,16%

KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

TÀI SẢN	2016	2015	Tăng/giảm
Tài sản ngắn hạn	368.017.043.929	319.973.461.553	48.043.582.376
Tài sản dài hạn	350.604.133.740	248.771.737.249	101.832.396.491
Tổng tài sản	718.621.177.669	568.745.198.802	149.875.978.867
Nợ phải trả	345.371.149.360	191.810.163.274	153.560.986.086
Nợ ngắn hạn	260.712.980.440	149.943.616.774	110.769.363.666
Nợ dài hạn	84.658.168.920	41.866.546.500	42.791.622.420
Vốn chủ sở hữu	373.250.028.309	376.935.035.528	(3.685.007.219)
Lợi ích của cổ đông thiểu số	19.993.390	20.008.482	(15.092)
Tổng nguồn vốn	718.621.177.669	568.745.198.802	149.875.978.867

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	(Đơn vị: đồng)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	49.722.122.626
Doanh thu hoạt động tài chính	5.183.892.078
Chi phí tài chính	952.462.899
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.364.632.196
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(3.136.735.417)
Thu nhập khác	222.931.348
Chi phí khác	180.189.688
Lợi nhuận khác	42.741.660
Phần lãi hoặc lỗ do công ty liên kết	(4.176.410.297)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.093.993.757)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	591.013.462
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(3.685.007.219)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(104)

KẾ HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG 2016

ĐỊNH HƯỚNG CHÍNH:

Tập trung triển khai các dự án trọng điểm bao gồm: Royal Park Bắc Ninh, Royal Park Huế, APEC Đa Hội và bước đầu triển khai các dự án tiềm năng, có vị thế chiến lược tại trung tâm các thành phố lớn (như Bắc Ninh, Huế, Bắc Giang, Huế, Lào Cai) và phần đầu đạt mục tiêu doanh thu và lợi nhuận 2016. 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, an toàn. 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 API trên thị trường là nhà phát triển BĐS chuyên nghiệp. Phần đầu xóa lỗ lũy kế để tiến tới chi trả cổ tức cho các cổ đông.

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 điều hành năm 2016. Bên cạnh đó, tăng cường công tác tham vấn các chuyên gia giỏi về 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.

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 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.



TÌNH HÌNH CÁC DỰ ÁN



+80 ha

\$160⁺ triệu

Tổng giá trị đầu tư đã được xác định

06⁺ tỉnh thành

Trải dài trên khắp cả nước

Với kinh nghiệm hơn 10 năm trong lĩnh vực phát triển dự án, hiện nay API đang sở hữu và triển khai nhiều dự án bất động sản lớn trên nhiều tỉnh và thành phố của cả nước.

Sản phẩm của API tập trung chủ yếu tại các tỉnh phía bắc và miền trung như Hà Nội, Bắc Ninh, Thái Nguyên, Hà Nam, Huế, Quy Nhơn, Lào Cai, Bắc Giang, Ninh Thuận với tổng quỹ đất lên đến 250 ha. API luôn định hướng quyết định đầu tư vào các dự án có vị trí thuận lợi nhất & trung tâm nhất, tại các tỉnh mật độ dân số đông, và có tốc độ phát triển tiềm năng trong tương lai.



Dự án APEC Ngã 3 Bắc Nam Gia Sàng (Thái Nguyên)

Vị trí dự án: Dự án nằm tại ngã 3 Bắc Nam Gia Sàng, 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:

A. Công tác Bồi thường giải phóng mặt bằng.

- Giai đoạn 1: Dự án đã thu hồi đất, bồi thường, GPMB với diện tích 23.006,5m², tổng số tiền bồi thường là 28.893.894.581 đồng. Toàn bộ số tiền trên Công ty đã chuyển vào ngân sách Nhà nước.

- Hoàn tất công tác GPMB khu tái định cư cho Trạm chuyển giao giống cây nông lâm nghiệp Gia Sàng tại Khu đô thị mới phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên với tổng giá trị BT- GPMB là 3.905.411.110 đồng cho phần diện tích 4.624m².

- Công ty đã tiến hành đầu tư san lấp mặt bằng và làm hạ tầng cho Khu tái định cư cho Trạm chuyển giao giống cây nông lâm nghiệp Gia Sàng với tổng chi phí: 2.400.000.000 đồng.

B. Về thủ tục pháp lý.

- Lập và trình hồ sơ xin chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà ở theo Nghị định số 11/2013/NĐ-CP và thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV của Bộ xây dựng trình Sở xây dựng.

- Lập và hoàn thiện trình hồ sơ phương án tính tiền sử dụng đất giai đoạn 1 đã được phòng tài chính thành phố, Sở tài chính hiện còn UBND tỉnh chưa thông qua.

C. Về thực hiện công tác xây dựng cơ sở kỹ thuật hạ tầng.

- Trên phần diện tích đất sạch được bàn giao 1,8ha/2,3ha, Công ty đã tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật theo thiết kế đã được phê duyệt với khối lượng và tổng giá trị đầu 33,5 tỷ đồng.

- Phần diện tích 4.291m² mà Trạm chuyển giao giống cây nông lâm nghiệp Gia Sàng bàn giao tháng 1/2015, Công ty đã tiến hành triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng. Đến nay khối lượng xây lắp hoàn thành đạt giá trị: 4,426 tỷ.



Dự án KCN Vừa và Nhỏ APEC Đa Hội

Tổng vốn đầu tư đăng ký: 576 tỷ đồng

Diện tích dự án: 34,5 ha

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.

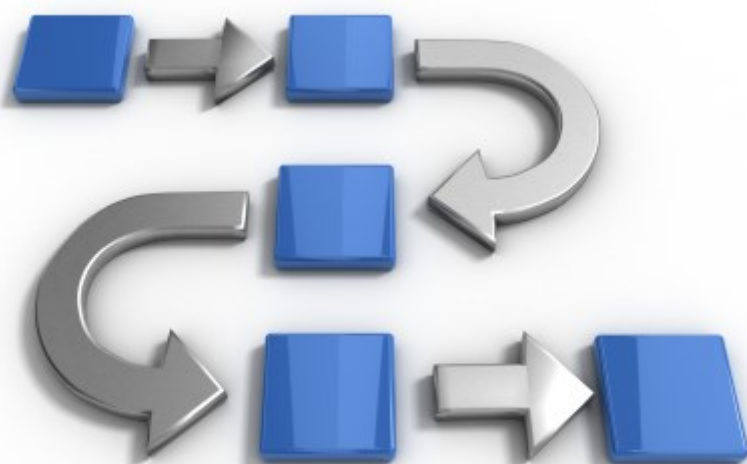
Vị trí gần tuyến quốc lộ 1A, đường sắt Hà Nội Lạng Sơn, cách Hà Nội 14km.



Tiến độ đầu tư:

Tổng vốn đầu tư vào dự án Đa Hội năm 2016 lên tới 32 tỷ đồng, trong đó đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng 28,1 tỷ đồng (chiếm 88%), giải phóng mặt bằng 3,5 tỷ đồng (chiếm 11%), lương CBCNV 300 triệu đồng (chiếm gần 1%).

Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thành thủ tục cấp sổ đỏ giai đoạn 1 (sổ đỏ theo hình thức trả tiền hàng năm) và 95% công tác giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 (19 ha); hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đợt 1- giai đoạn 1 (7,8 ha); hoàn thành xây dựng khu dịch vụ, nhà mẫu và cây xanh cảnh quan.





Dự án Poyal Park Huế

Diện tích : 34,7 ha

Tổng mức đầu tư : 750 tỷ đồng.

Địa điểm : Khu B, KĐT An Vân Dương, 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



Tiến độ đầu tư:

Chính thức triển khai từ tháng 02/2016, với tổng số đầu tư 2016 đạt 90 tỷ (chiếm 77% tổng số vốn đầu tư vào dự án từ năm 2011 đến nay). Trong 90 tỷ tổng vốn đầu tư năm 2016, phần lớn tập trung vào nộp tiền sử dụng đất (58 tỷ), chi phí đầu tư xây dựng cơ bản (27 tỷ), chi phí đền bù (1,5 tỷ), lãi vay (2 tỷ), còn lại là chi phí quản lý.

Tính đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thiện các hạng mục sau:

- Cơ bản hoàn thành giải phóng mặt bằng giai đoạn 1, trong đó đã có sổ đỏ của 144 căn nhà.
- Hoàn thành HTKT của bước 1/giai đoạn 1: khu 5,5 ha
- Về công trình trên đất: hoàn thành khu dịch vụ (gồm bể bơi, phòng gym, phòng quản lý, phòng xông hơi), 02 nhà mẫu phục vụ bán hàng, 1 khu vui chơi cho trẻ em.



Royal Park Bắc Ninh

Tổng vốn đầu tư: 670 tỷ đồng

Diện tích dự án: 7.571 m²

Thời gian đầu tư: Hoàn thành dự kiến Quý IV / 2017.

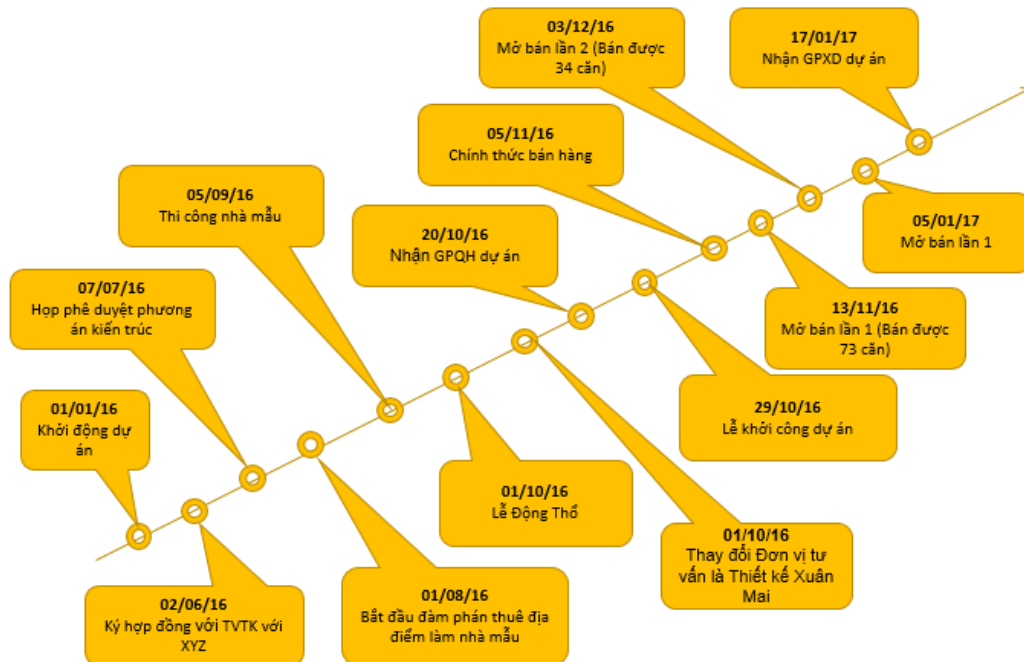
Vị trí dự án: Phường Vũ Ninh – Thành phố Bắc Ninh.

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 2 tòa nhà, với tổng số căn hộ là 671 căn.



Tiến độ đầu tư:





Dự án TT 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



Tiến độ đầu tư:

Trong năm 2016:

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

Năm 2015 đã hoàn thành thủ tục ký hợp đồng thuê đất và sổ đỏ mang tên Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương

Sang hoàn thiện phương án lập đề 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.



BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 2016

Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: Quý Cổ đông

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương trân trọng báo cáo Quý vị Cổ đông kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016 và kế hoạch công tác năm 2017.

Thông tin chung về Kinh tế & Thị trường bất động sản

Thuận lợi

Năm 2016 là một năm có những thuận lợi và cơ hội rõ rệt cho API phát triển hoạt động kinh doanh cốt lõi của mình – phát triển Bất Động Sản.

Thuận lợi bên ngoài đến từ việc nền kinh tế vĩ mô 2016 ổn định, thị trường BĐS có nhiều tín hiệu tích cực, chính sách pháp lý cởi mở và minh bạch hơn như việc cho phép người nước ngoài mua nhà, nhu cầu về nhà ở đã đang và tiếp tục rất lớn ở Việt Nam.

Với quy mô 94 triệu dân và mật độ nhà ở bình quân 22m²/người (số liệu Bộ Xây dựng tháng 9/2016), mức thấp so với thế giới và khu vực. Theo số liệu của Nielsen, tầng lớp trung lưu ở Việt Nam đang tăng mạnh và đạt mốc 95 triệu người vào năm 2030.

Thuận lợi từ bên trong đến từ việc tầm nhìn và chiến lược của HĐQT đã trở thành một triết lý rõ ràng trong cả công ty, toàn bộ bộ máy tập trung nguồn lực để phát triển những dự án trọng điểm, sinh lời cao.

Bộ máy nhân sự đã dần được hoàn thiện cả về chất và lượng, đặc biệt là những bộ phận nòng cốt tại Hội sở để phục vụ chiến lược phát triển dài hạn như Thiết kế, Kinh tế Kỹ thuật, Kỹ sư xây dựng, Sales & Marketing... đã được xây dựng về cơ bản là đầy đủ.

Khó khăn

Nhân sự tại các Ban Quản lý dự án còn khá mỏng và chưa đáp ứng các chuẩn mực cao tiệm cận với chuẩn quốc tế theo yêu cầu của HĐQT.

Các quy trình, quy định về quản trị, kiểm soát nội bộ, thanh tra kiểm tra, cơ chế thưởng phạt mặc dù đã ban hành nhưng chưa được thực hiện một cách nghiêm túc, đầy đủ, nên chưa phát huy hết hiệu quả. .

Công tác của Hội đồng quản trị trong năm 2016

Nhân sự và thay đổi nhân sự của HĐQT và Ban điều hành

Hội đồng quản trị đến cuối năm 2016 có 07 thành viên (trong đó có 01 thành viên độc lập), trong năm có giảm 1 thành viên là: ông Trần Vũ Phương – Thành viên HĐQT xin rút khỏi HĐQT vì lý do cá nhân nên Công ty tiến hành bầu thay thế tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016. Theo đó, Ông Nguyễn Hoàng Linh được bầu làm Thành viên Hội đồng quản trị mới. Hiện nay, API có hai thành viên HĐQT gồm Chủ tịch và một thành viên đang tham gia trực tiếp vào điều hành hoạt động của Công ty.

Các chủ trương và quyết định điều hành của HĐQT

Trong năm 2016 HĐQT và Ban Điều Hành tập trung nguồn lực để đẩy mạnh hoạt động đầu tư, phát triển dự án và bán hàng của các dự án trong tâm tại Bắc Ninh, Huế. Song song tìm kiếm và nghiên cứu các dự án mới tiềm năng để lập kế hoạch đầu tư vào các thời điểm thích hợp.

Trong năm, HĐQT đã quyết định tăng cường đầu tư xây dựng dự án Royal Park Bắc Ninh và Royal Park Huế đồng thời tiến hành hợp tác với chủ đầu tư thứ cấp trong việc đầu tư, kinh doanh khai thác, cho thuê, chuyển nhượng phần lớn hạ tầng đã đầu tư để thu hồi vốn; chỉ đạo thực hiện hoàn thành các nghĩa vụ pháp lý và công trình giao thông, cấp điện, nước cho các Doanh nghiệp đã ký hợp đồng thuê hạ tầng trong khu công nghiệp.

Thực hiện chủ trương nghiên cứu phát triển mở rộng ngành nghề, góp vốn đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, kinh doanh nhập khẩu, mua bán, thiết kế trang trí hàng nội thất cho nhà ở, công trình.

Bổ trí nhân sự tham gia vào Hội đồng quản trị, ban điều hành của các Công ty liên kết, đề xuất phương án thay đổi bộ máy quản lý, điều chỉnh phương án kinh doanh.

Phê duyệt phương án đầu tư kinh doanh vào dự án Khu du lịch cao cấp sinh thái Biển Lăng Cô – Thừa Thiên Huế theo hình thức dịch vụ du lịch kết hợp kinh doanh căn hộ biệt thự. Thành lập Công ty con (Công ty CP Lagoon Lăng cô) để lập các thủ tục pháp lý, chuẩn bị thực hiện đầu tư kinh doanh theo tiến độ phù hợp và theo quy định của chính quyền địa phương.

Chấp thuận phương án điều chỉnh quy hoạch dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 1, Khu B, đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Điều chỉnh để đảm bảo phương án quy hoạch mới phù hợp với tiêu chuẩn đô thị hiện đại, hài hòa về kiến trúc không gian cảnh quan, tạo ra các khu vực nhà ở, nhà thương mại đáp ứng nhu cầu của khách hàng.

Thông qua phương án điều chỉnh kế hoạch tiến độ đầu tư: khu công nghiệp APEC Đa Hội và Royal Park Bắc Ninh.

Triển khai kế hoạch hợp tác với các ngân hàng tài trợ vốn đầu tư cho các dự án có nhu cầu vốn lớn, bố trí vốn tự có đối ứng cho từng dự án đảm bảo giải ngân theo kế hoạch.

Hỗ trợ công tác quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc, phê chuẩn kịp thời các đề xuất của Tổng giám đốc đối với những nội dung công việc, vấn đề phát sinh vượt quá thẩm quyền của Tổng giám đốc (kế hoạch vốn đầu tư, tiến độ xây dựng, kế hoạch kinh doanh, nhân sự).

Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2016:

Trước những yếu tố thuận lợi nhất định và những khó khăn còn tồn tại của năm 2016, HĐQT và Ban điều hành đã có những nỗ lực trong cả việc hoạch định chiến lược cũng như công tác Quản trị, để các dự án được đi vào triển khai và bán hàng một cách thuận lợi, đem về dòng tiền dương cho Công ty.

Tuy nhiên, kết quả doanh thu và lợi nhuận của Công ty năm 2016 chưa đạt yêu cầu so với kế hoạch đặt ra, do một số dự án chưa thu được tiền (bán, cho thuê, chuyển nhượng) đầy đủ theo hợp đồng; dự án Royal Park Bắc Ninh mang về dòng tiền cao nhất nhưng theo quy định của Luật thì chưa ghi nhận được doanh thu lợi nhuận đến khi bàn giao căn hộ. Cụ thể:

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2016	Thực hiện năm 2015	Tăng trưởng
Doanh thu	49.722.122.626	2.238.926.568	2120,80%
Giá vốn hàng bán	43.549.244.729	2.157.929.175	1918,10%
Lợi nhuận gộp	6.172.877.897	80.997.393	7521,08%
<i>Biên lợi nhuận gộp</i>	<i>12,41%</i>	<i>3,62%</i>	<i>243,17%</i>
Chi phí tài chính	952.462.899	38.657.162.980	(97,54%)
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng	9.364.632.196	16.855.275.206	(44,44%)
Chi phí khác	180.189.688	442.657.277	(59,29%)
Lợi nhuận trước thuế	(3.093.993.757)	10.243.823.222	-
Lợi nhuận sau thuế	(3.685.007.219)	9.860.527.087	-
<i>Biên lợi nhuận ròng</i>	<i>(7,41%)</i>	<i>440,41%</i>	<i>(101,68%)</i>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(104)	286	-

Báo cáo thù lao của HĐQT và Ban kiểm soát:

Tổng chi phí thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2016 là: 906 triệu đồng (bằng 60,40 % kinh phí được ĐHCĐ thông qua năm 2016 là: 1,5 tỷ đồng)

KẾ HOẠCH NĂM 2017

Thông tin chung về Kinh tế & Thị trường bất động sản năm 2017

Thuận lợi

Nhìn từ phương diện vĩ mô, nền kinh vẫn tiếp tục được kỳ vọng ổn định và tăng trưởng tốt, với GDP tăng 6,7%, lạm phát ở mức tương đương năm 2016 và mặt bằng lãi suất ổn định (có thể tăng nhẹ 0,5% - 1%). Về dài hạn, nhu cầu nhà ở sẽ vẫn duy trì ở mức cao và tiếp tục tăng lên ở tất cả các phân khúc khi thu nhập của người dân tăng lên, dòng vốn đầu tư nước ngoài vẫn tăng trưởng đều hàng năm.

Nhìn từ bên trong, tầm nhìn và mục tiêu sẽ ngày càng rõ rệt hơn, bộ máy nhân sự (đặc biệt ở các vị trí cao cấp) sẽ được hoàn thiện và sẽ là tạo tiền đề cho API tận dụng những cơ hội đến từ thị trường.

Khó khăn

Ngân hàng nhà nước đã và đang tiếp tục siết chặt, hạn chế NH thương mại cho vay trong lĩnh vực BĐS. Hầu hết các ngân hàng đã hết Room cho vay BĐS, Một số NH còn room thì ưu tiên cho các doanh nghiệp lớn hoặc các doanh nghiệp sâu sau của mình. Nên việc vay vốn của API sẽ vô cùng khó khăn.

Ngoài ra, sự cạnh tranh ngày càng trở nên quyết liệt với sự tham gia của Vingroup vào phân khúc thị trường trung cấp với thương hiệu Vincity và các doanh nghiệp khác cũng là một thách thức lớn của API.

Xây dựng hệ thống nhân sự đầy đủ cả về chất lẫn lượng, quản lý nguồn vốn đầu tư hợp lý vẫn được xác định là hai nhiệm vụ và thách thức lớn nhất của API trong năm 2017 để đón đầu và tận dụng những thuận lợi đến từ thị trường.

Kế hoạch điều hành của HĐQT năm 2017:

2017 được kỳ vọng sẽ là một năm phát triển mạnh mẽ của API với dự án Bắc Ninh đang được xây dựng và hoàn thiện, dự tính đi vào vận hành vào quý IV/2017; các dự án Huế, Đa Hội bắt đầu bán hàng. Để đáp ứng nhu cầu phát triển mạnh mẽ của các dự án và thực tế cạnh tranh của thị trường, Ban Điều Hành API coi 2017 là một năm bắt buộc phải hoàn thiện khả năng và hiệu quả trong công tác điều hành, quản trị doanh nghiệp của mình. Bốn vấn đề cốt lõi được tập trung một cách chuyên nghiệp, bền vững bao gồm Chiến lược phát triển, Công tác nhân sự, Bàng hàng và Marketing, Quản trị rủi ro và kiểm soát chất lượng.

Kế hoạch kinh doanh năm 2017

Ban Điều hành và HĐQT thường trực tiếp tục nghiên cứu, phát triển 1 số dự án qui mô tầm trung và lớn: từ 30 -300 ha tại 1 số tỉnh thành phố. Tổng giá trị đầu tư cho mỗi dự án sẽ giao động từ 300 triệu USD – 5 tỷ USD. Theo qui định mới, chủ đầu tư cần có vốn chủ sở hữu tương ứng từ 15-20% trên tổng mức đầu tư tương ứng của dự án. Do vậy, API cần tăng vốn chủ sở hữu để có thể đứng ra độc lập làm chủ đầu tư cho dự án tiềm năng này. Qua đó, HĐQT đặt ra kế hoạch kinh doanh năm 2017 như sau:

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2017	Thực hiện năm 2016	Tăng trưởng (%)
Doanh thu	455.161.135.645	49.722.122.626	815,41%
Giá vốn hàng bán	259.904.792.002	43.549.244.729	496,81%
Lợi nhuận gộp	195.256.343.643	6.172.877.897	3063,13%
Biên lợi nhuận gộp	42,90%	12,41%	245,54%
Chi phí lãi vay	11.175.000.000	952.462.899	1073,27%
Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí bán hàng	18.450.686.521	9.364.632.196	97,03%
Chi phí khác	17.954.853.000	180.189.688	9864,42%
Lợi nhuận trước thuế	147.675.804.121	(3.093.993.757)	-
Lợi nhuận sau thuế	118.140.643.297	(3.685.007.219)	-
Biên lợi nhuận ròng	25,96%	(7,41%)	-

Trân trọng cảm ơn!

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(đã ký)
NGUYỄN ĐỖ LĂNG



BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT 2016

Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Căn cứ vào chức năng nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định trong Điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương;

Căn cứ vào kết quả hoạt động năm 2016 của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương;

Kính thưa: Quý cổ đông CTCP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

Tình hình hoạt động công việc của Ban Kiểm soát:

Căn cứ quyền hạn và trách nhiệm của Ban Kiểm soát theo quy định tại Điều 165 của Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và Điều lệ Công ty, Ban Kiểm soát đã thực hiện các nội dung công việc sau:

- Xem xét, đánh giá hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và hệ thống quản lý của Công ty trong suốt niên độ liên quan đến việc thực hiện và kế hoạch của Công ty năm 2016 đã được Đại hội cổ đông thông qua
- Xem xét việc thực hiện quy trình, trình tự, thủ tục hồ sơ các Dự án đầu tư của Công ty
- Tham gia kiểm tra chứng từ các Dự án, kiểm tra một số công trình đang thi công
- Tham gia quyết toán năm các công trình, công ty con và các phòng ban trong 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 2016 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 2016 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

Về tình hình hoạt động kinh doanh:

Năm 2016, được đánh dấu là năm thị trường Bất động sản bắt đầu phục hồi. Công ty xác định tầm quan trọng đầy mạnh tiến độ các dự án, tập trung việc giải ngân mạnh vốn để rút ngắn giai đoạn đầu tư. Do vậy, năm 2016, Công ty làm tốt việc huy động nguồn vốn. Công ty đã tiến hành vay vốn từ Ngân hàng TMCP Phương Đông 81 tỷ đồng. Khoản vay vốn trên được tập trung giải ngân cho dự án An Vân Dương Huế, dự án Đa Hội, dự án Trung tâm thương mại Bắc Ninh. Đồng thời trong năm 2016, Công ty cũng thực hiện chuyển nhượng cổ phần và tái cấu trúc các khoản đầu tư. Công ty thực hiện thanh lý cổ phiếu Thép Đình Vũ: bán 94.500 đồng/CP, giá bán: 5.000 đồng/CP, chuyển nhượng Cổ phần Bất động sản Hà Nội: 602.970 cổ phiếu, tổng giá trị thu hồi: 6.502.200.000 đồng để thu hồi vốn đầu tư phục vụ cho việc đầu tư các dự án.

Về tình hình hoạt động tài chính:

Bố 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.

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, Công ty con và Báo cáo hợp nhất năm 2016 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.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên độc lập về Báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty hợp nhất là ý kiến chấp nhận toàn bộ. Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2016, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2016 đến 31/12/2016, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

Tóm tắt tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2016:

- Tổng tài sản: 718.621.177.669 đồng, tăng: 26,35% so với cùng kỳ
- Tài sản ngắn hạn: 368.017.043.929 đồng, tăng 15,01% so với cùng kỳ
- Tài sản dài hạn: 350.604.133.740 đồng, giảm 40,93% so với cùng kỳ
- Nợ phải trả: 345.371.149.360 đồng tăng 80,06% so với cùng kỳ
- Nguồn vốn chủ sở hữu: 373.250.028.309 đồng, giảm 0,98% so với cùng kỳ.

Phân tích một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính

- Khả năng thanh toán tổng quát= Tổng tài sản / tổng nợ = 2,08 lần
- Khả năng thanh toán hiện hành = Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn = 2 lần
- Hệ số nợ = Tổng nợ/Tổng vốn CSH = 0,93 lần
- Khả năng thanh toán của Công ty trong năm 2016 cải thiện tốt hơn so với năm 2015

Kết luận và kiến nghị:

Tập trung thi công các công trình trọng điểm, dở dang để thu hồi vốn nhanh, giảm lãi suất vay.

Tăng vốn điều lệ tại các thời điểm phù hợp để đảm bảo nguồn vốn đối ứng dự án và kế hoạch sản xuất kinh doanh

Đề nghị HĐQT, Ban điều hành chỉ đạo quyết liệt công tác nghiệm thu, thanh quyết toán và đẩy mạnh bán hàng để thu hồi vốn.

Đề nghị HĐQT tiếp tục xây dựng chiến lược trung dài hạn định hướng phát triển và cơ cấu bộ máy tổ chức tài chính của Công ty.

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.

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.

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

Trân trọng cảm ơn Quý vị Cổ đông.

T/M. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban

(đã ký)

Lã Thị Quy



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KIỂM TOÁN 2016

Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc ***
Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “Tập đoàn”, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2017, từ trang 07 đến trang 48, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo được lập bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Bản tiếng Việt là bản gốc khi cần đối chiếu.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Phạm Quang Huy
Phó Giám đốc
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1409-2013-008-1

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2016

Trần Anh Tuấn
Kiểm toán viên
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số 1708-2013-008-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN		368.017.043.929	319.973.461.553
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		10.067.264.124	56.679.841.983
1. Tiền		5.859.793.124	4.868.841.983
2. Các khoản tương đương tiền		4.207.471.000	51.811.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		35.517.843.754	20.488.688.754
1. Chứng khoán kinh doanh		6.440.338.754	17.845.838.754
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.772.495.000)	(2.707.150.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.850.000.000	5.350.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		310.621.145.544	233.254.666.784
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		35.313.242.150	2.164.962.095
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		49.976.208.901	32.114.162.717
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn		678.500.000	5.678.500.000
6. Phải thu ngắn hạn khác		232.903.978.554	201.547.826.033
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(8.250.784.061)	(8.250.784.061)
8. Tài sản Thiếu chờ xử lý		-	-
IV. Hàng tồn kho		2.332.566.963	3.516.757.980
1. Hàng tồn kho		2.332.566.963	3.516.757.980
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác		9.478.223.544	6.033.506.052
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		42.873.600	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ		9.432.753.547	6.033.506.052
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		2.596.397	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN		248.771.737.249	378.553.177.464
I. Các khoản phải thu dài hạn		4.172.000.000	4.172.000.000
Phải thu dài hạn khác		4.172.000.000	4.172.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		-	-
II. Tài sản cố định		173.603.919	465.529.981
1. Tài sản cố định hữu hình		173.603.919	465.529.981
- Nguyên giá		1.076.727.272	1.537.360.605
- Giá trị hao mòn lũy kế		(903.123.353)	(1.071.830.624)
2. Tài sản cố định thuê tài chính		-	-
3. Tài sản cố định vô hình		-	-
- Nguyên giá		52.888.000	52.888.000
- Giá trị hao mòn lũy kế		(52.888.000)	(52.888.000)
III. Bất động sản đầu tư		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn		284.923.404.080	168.659.348.520
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		284.923.404.080	168.659.348.520
V. Đầu tư tài chính dài hạn		61.276.837.360	75.453.247.657
1. Đầu tư vào công ty con		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		51.276.837.360	55.453.247.657
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		10.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	20.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác		58.288.381	21.611.091
Chi phí trả trước dài hạn		58.288.381	21.611.091
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		718.621.177.669	568.745.198.802

NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ		345.371.149.360	191.810.163.274
I. Nợ ngắn hạn		260.712.980.440	149.943.616.774
1. Phải trả người bán ngắn hạn		5.519.059.006	8.006.768.910
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		108.570.372	23.943.918
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		1.101.045.421	1.106.835.988
4. Phải trả người lao động		622.341.632	652.689.157
5. Chi phí phải trả ngắn hạn		5.222.227.232	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác		184.446.698.450	126.241.791.336
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		63.674.616.795	13.823.366.083
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi		18.421.532	88.221.382
13. Quỹ bình ổn giá		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ		-	-
II. Nợ dài hạn		84.658.168.920	41.866.546.500
1. Phải trả người bán dài hạn		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	-
7. Phải trả dài hạn khác		41.866.546.500	41.866.546.500
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		42.791.622.420	-
9. Trái phiếu chuyển đổi		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		373.250.028.309	376.935.035.528
I. Vốn chủ sở hữu		373.250.028.309	376.935.035.528
1. Vốn góp của chủ sở hữu		364.000.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		364.000.000.000	364.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần		46.144.781.818	46.144.781.818
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
5. Cổ phiếu quỹ		(9.481.291.820)	(9.481.291.820)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển		1.293.626.226	1.293.626.226
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(28.727.081.305)	(25.042.089.178)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(25.042.089.178)	(34.902.611.541)
- LNST chưa phân phối kỳ này		(3.684.992.127)	9.860.522.363
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		19.993.390	20.008.482
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
1. Nguồn kinh phí		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		718.621.177.669	568.745.198.802

KẾT QUẢ KINH DOANH & LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

KẾT QUẢ KINH DOANH	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		49.722.122.626	2.238.926.568
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		49.722.122.626	2.238.926.568
4. Giá vốn hàng bán	11		43.549.244.729	2.157.929.175
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		6.172.877.897	80.997.393
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		5.183.892.078	66.075.647.206
7. Chi phí tài chính	22		952.462.899	38.657.162.980
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		887.117.899	61.580.239
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		(4.176.410.297)	39.080.155
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		9.364.632.196	16.855.275.206
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)+24-(25+26)}	30		(3.136.735.417)	10.683.286.568
12. Thu nhập khác	31		222.931.348	3.193.931
13. Chi phí khác	32		180.189.688	442.657.277
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		42.741.660	(439.463.346)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(3.093.993.757)	10.243.823.222
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		591.013.462	383.296.135
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(3.685.007.219)	9.860.527.087
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(3.684.992.127)	9.860.522.363
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(15.092)	4.724
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		(104)	285,57
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		(104)	286

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(3.093.188.757)	10.243.823.222
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		119.188.561	153.736.060
- Các khoản dự phòng	03		65.345.000	8.223.182.966
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	1.855.226
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.954.015.466)	(27.604.617.276)
- Chi phí lãi vay	06		887.117.899	61.580.239
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.976.357.763)	(8.920.439.563)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(81.258.771.807)	(100.808.400.687)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1.184.191.017	10.293.852.496
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		60.577.549.328	33.556.035.530
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(79.550.890)	(21.611.091)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		11.405.500.000	2.056.402.835
- Tiền lãi vay đã trả	14		(694.451.232)	(61.580.239)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(16.285.007.850)	(63.905.740.719)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(116.487.146.469)	(30.398.346.779)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		163.636.264	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13.500.000.000)	(30.350.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.000.000.000	10.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(4.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	53.137.214.065
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.853.066.964	2.962.128.759
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(122.970.443.141)	5.350.996.045
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	97.648.181.818
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(9.481.291.820)
3. Tiền thu từ đi vay	33		169.134.281.974	21.338.366.083
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(76.491.408.842)	(7.840.000.000)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		92.642.873.132	101.665.256.081
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(46.612.577.859)	43.110.511.407
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		56.679.841.983	13.569.330.576
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		10.067.264.124	56.679.841.983

LỜI KẾT

Trên đây là Báo cáo thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á—Thái Bình Dương. Chúng tôi cam đoan những thông tin trên là chính xác, tin cậy, và phản ánh chân thực tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2016 qua. Đồng thời, báo cáo này cũng thể hiện được tầm nhìn, mục tiêu và định hướng của ban lãnh đạo cho năm tài chính 2017 tới đây.

Công ty hi vọng Báo cáo thường niên sẽ cung cấp thêm cho quý cổ đông và những nhà đầu tư quan tâm những thông tin cần thiết để giúp việc ra quyết định và định hướng đầu tư được tốt hơn.

Xin chân thành cảm ơn quý cổ đông đã đồng hành cùng Công ty trong suốt thời gian vừa qua. Kính chúc quý cổ đông sức khỏe, thành công.

Trân trọng ./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Đỗ Lăng