

BÁO CÁO TỔNG KẾT NĂM 2011 VÀ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ – KINH DOANH NĂM 2012

Kính gửi: QUÝ VỊ CỔ ĐÔNG

Ban điều hành Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương (APECI) trân trọng báo cáo đến toàn thể Quý vị Cổ đông APECI về tình hình hoạt động Đầu tư - Kinh doanh năm 2011 và kế hoạch hoạt động năm 2012 như sau:

PHẦN 1: TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2011

I. Tình hình chung:

Năm 2011, kinh tế Việt Nam có những tăng trưởng cơ bản, tuy nhiên, vẫn còn nhiều khó khăn do ảnh hưởng của lạm phát, lãi suất cao, các vấn đề vĩ mô thiếu ổn định, tăng trưởng chậm, tác động tiêu cực đến đời sống của người dân.

Thị trường bất động sản suy yếu do thiếu vốn, thiếu sức mua, dòng vốn FDI cho thị trường bất động sản sụt giảm mạnh, người mua có tâm lý chờ giá giảm sâu thêm nên càng làm cho nhà đầu tư và thị trường càng khó khăn, thị trường căn hộ cao cấp gần như đóng băng, phân khúc trung bình và thu nhập thấp giao dịch số lượng không nhiều.

Do khó khăn chung của thị trường, mặc dầu Ban điều hành Công ty đã có nhiều cố gắng, nỗ lực kiểm soát các hoạt động đầu tư và kinh doanh nhưng kết quả kinh doanh chưa hoàn thành mục tiêu đề ra. Dự án có thể tạo nguồn thu trong năm là: Trung tâm Thương mại, Văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên, tuy nhiên, dự án đang trong giai đoạn hoàn tất các thủ tục pháp lý để bán hàng, huy động vốn nên chưa thể ghi nhận doanh thu trong năm 2011. Một số dự án phải quyết định đầu tư chậm lại để tránh đọng vốn, cân đối tiến độ và khả năng tiêu thụ để đảm bảo đầu tư hiệu quả và kiểm soát dòng tiền, tạm thời dự trữ tài chính hợp lý, các dự án khác vẫn đang trong giai đoạn đầu tư, hoàn tất thủ tục pháp lý nên chưa thể tạo ra doanh thu.

Doanh thu trong năm 2011 chủ yếu là doanh thu hoạt động tài chính gồm lãi tiền gửi và thu nhập khác từ nguồn tiền dự trữ tài chính gửi ngân hàng.

Tuy tình hình chung vẫn còn chưa thuận lợi, nhưng với chiến lược đầu tư dài hạn và linh hoạt, cơ cấu lại nguồn lực hợp lý, tinh gọn bộ máy quản lý, tiết kiệm chi phí hoạt động, đầu tư và khai thác tốt các dự án bất động sản và khoáng sản, tìm kiếm các cơ hội, dự án đầu tư hiệu quả, Công ty vẫn có khả năng vượt qua khó khăn, ổn định và phát triển bền vững trong những năm đến.

II. Hoạt động đầu tư – kinh doanh năm 2011:

1. Tình hình triển khai các dự án mới:

1.1 Dự án Khu đô thị An Vân Dương tại thành phố Huế:

Công ty CP APEC Land Huế đã hoàn tất hồ sơ dự thầu tham gia đầu tư và đang chờ UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt, dự kiến được cấp phép đầu tư trong quý II/2012. Quy mô dự án: 34,7 ha, diện tích đất kinh doanh: 10,4 ha.

Ngoài nhiệm vụ chính là xúc tiến đầu tư dự án trên, Công ty CP Apec Land Huế có tham gia hợp tác kinh doanh khai thác đá xây dựng tại mỏ đá Núi Voi - Xã Bình Thành - Thừa Thiên Huế, dự án đang trong giai đoạn bắt đầu khai thác chuẩn bị cung cấp cho các công trình xây dựng.

Đến ngày 03/5/2012, tại Quyết định số 752/QĐ-UBND, Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương đã được UBND Tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt kết quả trúng thầu là chủ đầu tư của dự án.

1.2 Dự án Khu đô thị tại tỉnh Bình Định:

a. Dự án KĐT Nhơn Phú (khu vực 4, 5 Phường Nhơn Phú, TP Quy Nhơn, tỉnh Bình Định):

UBND tỉnh đã chấp thuận chủ trương . Hiện đang thực hiện thủ tục xin giới thiệu địa điểm dự án tại Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định. (Các đơn vị có liên quan đã tiến hành kiểm tra thực địa hiện trường vào ngày 15/3/2012).

Dự kiến GD1: quy mô 24,35ha.

b. Dự án KĐT An Nhơn (phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định):

Đã có văn bản số 871/UBND-KTN ngày 27/3/2012 của UBND tỉnh Bình Định về việc chấp thuận chủ trương giao Công ty cổ phần đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương làm chủ đầu tư dự án KDC Bàn Thành, phường Đập Đá, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

Quy mô dự án: 5,8ha.

Các phòng chức năng của công ty đang triển khai nghiên cứu thị trường, đề xuất phương án đầu tư tại dự án này.

1.3 Dự án Khu đô thị tại tỉnh Hà Nam:



Dự án có qui mô 99ha, thuộc địa bàn 2 huyện Bình Lục và Thanh Liêm – tỉnh Hà Nam, nằm trên mặt các 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. Với vị trí đặc địa kết hợp với việc qui hoạch là một 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 có tính liên kết, kết hợp với các khu dân cư hiện hữu do vậy sẽ có sức hút rất lớn đối với nhân dân trong khu vực và các tỉnh lân cận, hứa hẹn sẽ đem lại hiệu quả kinh tế cao.

Hiện nay dự án đã được phê duyệt UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt QH chi tiết 1/500 (Quyết định số 1529/QĐ-UBND ngày 5/12/2012 của UBND tỉnh Hà Nam). Đã tiến hành công bố quy hoạch tại địa phương, đang tiến hành lập công ty tại Hà Nam, thủ tục xin làm chủ đầu tư dự án đầu tư. Trong năm 2012 Công ty dự kiến tiếp tục hoàn thành các công tác chuẩn bị đầu tư, kết hợp với chính quyền địa phương tiến hành công tác lập phương án đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án theo từng giai đoạn trên cơ sở nghiên cứu kỹ nhu cầu sử dụng đất của các nhà đầu tư và tình hình bất động sản.

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



Công ty đang tiến hành thực hiện các thủ tục cần thiết để tiến hành ký kết hợp đồng thuê đất, lập phương án thiết kế, dự án đầu tư Trung tâm TM, VP cho thuê. Quy mô dự án: Diện tích kinh doanh khoảng 3000m², tổng mức đầu tư dự kiến: 50 tỷ đồng.

1.5 Dự án Khu đô thị tại thành phố Thái Bình: Đã có văn bản chấp thuận của UBND thành phố Thái Bình cho phép đầu tư KĐT mới Hoàng Diệu, đang hoàn thành các thủ tục pháp lý với các sở ngành và UBND tỉnh.

Và một số dự án khác đang trong quá trình tìm hiểu thông tin quy hoạch.

2. Triển khai các dự án đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư:

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



Dự án có vị trí đắc địa tại ngã 3 Bắc Nam, phường Gia Sàng, thành phố Thái Nguyên với diện tích 5,2ha. UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt QHCT 1/500 tại Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 2/6/2010.

Một số công tác thi công hạ tầng GD1 – 2,3ha (cơ bản đã hoàn thành san nền, giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, chiếu sáng).

Hiện công ty đang lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500. Sở Xây dựng Thái Nguyên đã có ý kiến sơ bộ, đơn vị tư vấn đang hoàn thiện hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt.

GD2 - 2,9 ha, đang được tích cực triển khai công tác giải phóng mặt bằng.

Bộ phận Kinh doanh đã triển khai công tác bán hàng tại dự án này.

2.2 Dự án KDC Số 5 Túc Duyên – Thái Nguyên:



Dự án đã được phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết 1/500 (Quyết định số 16134/QĐ-UBND ngày 8/11/2011 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 dự án Khu dân cư số 5 – Phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên).

Công ty APEC Thái Nguyên đã tiến hành giải phóng mặt bằng, đền bù cho phần diện tích hồ khoảng 3 ha để tiến hành đầu tư xây dựng làm khu tái định cư cho giai đoạn 2 của dự án TT TM Thái Nguyên và có quỹ đất sạch để tiến hành kinh doanh. Hiện khu đất 3 ha này đang được triển khai thi công hạ tầng

Đối với phần diện tích đất còn lại của dự án, Công ty đang tổ chức lập phương án đền bù, thu hồi đất để trình thành phố phê duyệt.

2.3 Dự án KCN Điềm Thụy – Thái Nguyên:



Khu công nghiệp Diêm Thụy có diện tích 170ha, thuộc địa phận 2 huyện Phú Bình và Phổ Yên đang được triển khai thực hiện. Đây là khu công nghiệp tập trung, nằm trong danh mục các khu công nghiệp Việt Nam được ưu tiên phát triển từ nay đến năm 2015 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, các doanh nghiệp vào đầu tư tại khu công nghiệp Diêm Thụy sẽ được nhận những chế độ ưu đãi cao nhất của Chính phủ.

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

Dự án đã được phê duyệt QHCT 1/500 (văn bản số 1084/QĐ-UBND ngày 18/5/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

Đã được phê duyệt dự án và thẩm định thiết kế cơ sở (văn bản số 985/SXD-HTKT ngày 20/10/2011 của Sở Xây dựng Thái Nguyên).

Dự án đã tiến hành GPMB được khoảng 10ha. Công ty đang triển khai công tác lựa chọn nhà thầu để tiến hành san lấp diện tích này;

2.4 Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ Tầng KCN nhỏ và vừa Đa Hội



Quy mô dự án : 50ha (Khu 1: 15,56ha, Khu 2: 34,47ha).

Dự án thuộc khu vực có các làng nghề truyền thống lâu năm như sản xuất Thép, Đồ gỗ nội thất Đồng Kỵ, Phù Khê, Thiết Úng, sản xuất bao bì, nông sản Đình Bảng, Ninh Hiệp...Dự án nằm gần QL1A, tuyến đường sắt Hà Nội Lạng Sơn, cách Hà Nội 14km.

Căn cứ tình hình thực tế, hiện công ty đang triển khai dự án tại Khu 2. Mặc dù gặp nhiều khó khăn, nhưng công tác giải phóng mặt bằng được triển khai tích cực. Hiện Khu 2 đã được giao mặt bằng đợt 1 (diện tích 19,35ha).

Công ty đã triển khai thi công hoàn thiện con đường công vụ dài 1,3km và công tạm bắc qua kênh bắc Trịnh Xá, làm thành con đường vào khu đất dự án, phục vụ công tác thi công và vận hành sau này.

Tùy theo tình hình thị trường, dự kiến trong năm 2012, công ty triển khai thi công hoàn thiện hạ tầng 3~4ha tại Khu 2.

2.5 Dự án Đầu tư Xây dựng Trung tâm Tài chính Bắc Ninh:



Dự án có vị trí đặc địa tại trung tâm thành phố Bắc Ninh, nằm bên cạnh trung tâm văn hóa Kinh Bắc, trên mặt đường Kinh Dương Vương là trục đường giao thông quan trọng của Thành phố Bắc Ninh. Dự án có diện tích đất 7.571m², diện tích sàn xây dựng 9460m².

Hiện nay dự án đã hoàn thành các công tác chuẩn bị đầu tư : Phê duyệt dự án đầu tư, cấp giấy chứng nhận đầu tư. Đã cơ bản hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng (hoàn thành 95% khối lượng) và đã được các Cơ quan ban ngành của Tỉnh Bắc Ninh giao đất đợt 1.

Trong năm 2012 công ty dự kiến hoàn thành công tác đền bù giải phóng mặt bằng, kêu gọi các đối tác hợp tác, góp vốn đầu tư và tiến hành khởi công xây dựng vào cuối năm.

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

Dự án đã được UBND tỉnh Hà Giang cho phép Công ty cổ phần Khoáng sản châu Á – Thái Bình Dương (trong đó Apeco là cổ đông lớn nhất, chiếm 49%) được quyền khai thác, chế biến khoáng sản theo quyết định số 256/UBND-NVKT ngày 10/2/2009. Trữ lượng khoáng 114.750 tấn quặng (loại 35%). Thời gian khai thác khoáng 5 năm.

Công ty đã ký kết hợp đồng khai thác khoáng sản với đối tác tỷ lệ phân chia sản phẩm sau khai thác và chế biến là 50:50, và đã tiến hành chi trả xong tiền đền bù giải phóng mặt bằng. Hiện đang trong giai đoạn tiến hành khởi công xây dựng cơ sở vật chất và khai thác chế biến.

3. Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất:

DVT: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-
2. Doanh thu hoạt động tài chính	14.778.905.020
3. Chi phí tài chính	2.706.672.270
4. Chi phí bán hàng	-
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.211.158.749
6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.861.074.001
7. Lợi nhuận khác	(109.347.226)
8. Lợi nhuận trước thuế	5.751.726.775
9. Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.824.153
10. Lợi nhuận sau thuế	5.700.902.622

4. Nguồn nhân lực:

CƠ CẤU		NĂM 2011	
		Số người	Tỷ trọng(%)
Theo trình độ	<i>Trên đại học</i>	3	5,8
	<i>Đại học</i>	37	71,2
	<i>Cao đẳng/Trung cấp</i>	12	23
Theo giới tính	<i>Nam</i>	37	71
	<i>Nữ</i>	15	29
Tổng số lao động		52	

PHẦN 2: PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2012

I. Định hướng chiến lược :

▪ Với 6 dự án quy mô lớn đang triển khai, 6 dự án tiềm năng và các dự án khác sẽ được phát triển mới bổ sung, Công ty hy vọng trong những năm tới sẽ đem lại những kết quả khả quan, các khoản doanh thu và lợi nhuận sắp được ghi nhận sẽ cải thiện mạnh mẽ, toàn diện giá trị tài sản Công ty và quy mô doanh nghiệp.

Công ty sẽ tập trung đẩy nhanh việc hoàn thành các dự án trọng điểm, có khả năng thu hồi vốn nhanh, hiệu quả cao, đồng thời tập trung quản lý rủi ro đầu tư nhằm đảm bảo mục tiêu chiến lược là trở thành một trong những Công ty bất động sản hàng đầu Việt Nam.

▪ Định hướng trọng tâm phát triển đầu tư – kinh doanh của Công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực :

- ▶ Khu dân cư , khu đô thị, khu công nghiệp
- ▶ Bất động sản thương mại(các toà nhà văn phòng)
- ▶ Bất động sản hỗn hợp (các toà nhà, trung tâm đa chức năng)

▪ Mở rộng hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết thực hiện các dự án đòi hỏi kinh nghiệm và năng lực tài chính lớn, xây dựng thương hiệu và bộ máy điều hành chuyên nghiệp.

▪ Phát triển các dịch vụ bất động sản như: Tư vấn tiếp thị, quản lý và cho thuê BĐS, phát triển dự án.

II. Kế hoạch hoạt động đầu tư - kinh doanh:

1. Hoạt động triển khai đầu tư dự án:

- Tập trung triển khai đầu tư khai thác các dự án trọng điểm bao gồm:
 - ▶ Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng cho thuê, Khách sạn cao cấp thành phố Thái Nguyên
 - ▶ Dự án KDC số 5 Túc Duyên
 - ▶ Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ Tầng KCN Nhỏ và Vừa Đa Hội – Khu số 2
 - ▶ Dự án TT Tài chính Bắc Ninh
 - ▶ Dự án Quản lý khai thác Chợ Tam Đa
 - ▶ Dự án KCN Diềm Thụy
 - ▶ Dự án Khai thác, chế biến quặng Mangan tại Hà Giang.
- Đẩy nhanh công tác xin cấp phép đầu tư, triển khai Giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng các dự án Công ty đang có chủ trương đầu tư như: Dự án KĐT

An Vân Dương; Dự án KĐT tại tỉnh Bình Định; Dự án KĐT Hà Nam; Dự án KĐT tại thành phố Thái Bình.

2. Hoạt động kinh doanh:

- Tổ chức tốt công tác giới thiệu và bán sản phẩm đất/nhà của các dự án đang đủ điều kiện kinh doanh như: Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng cho thuê, Khách sạn cao cấp thành phố Thái Nguyên; Dự án KDC số 5 Túc Duyên; Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng KCN Đa Hội – Khu số 2; Dự án TT Tài chính Bắc Ninh; Dự án KCN Đầm Thụy; Hợp tác tổ chức sản xuất Dự án Khai thác, chế biến quặng Mangan tại Hà Giang.

- Quản lý hiệu quả việc kinh doanh vốn, tạo doanh thu hoạt động tài chính và các khoản thu nhập khác.

DỰ KIẾN DOANH THU VÀ LỢI NHUẬN NĂM 2012

a/ Thu từ các dự án :

Stt	Danh mục dự án dự kiến đưa vào kinh doanh	Ước thực hiện doanh thu nếu đủ điều kiện ghi nhận	Ước thực hiện lợi nhuận
1	Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng cho thuê, Khách sạn cao cấp thành phố Thái Nguyên	16 tỷ đồng	5 tỷ đồng
2	Dự án KDC số 5 Túc Duyên	8 tỷ đồng	2,5 tỷ đồng
3	Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng KCN Đa Hội – Khu số 2	16 tỷ đồng	5 tỷ đồng
4	Dự án Khai thác, chế biến quặng Mangan tại Hà Giang	3 tỷ đồng	1,5 tỷ đồng
Cộng		43 tỷ đồng	14 tỷ đồng

b/ Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác : 15 tỷ đồng

c/ Dự kiến kết quả kinh doanh năm 2012 ĐVT : Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012
1	Doanh thu	58

2	Lợi nhuận trước thuế	15
3	Lợi nhuận/lỗ năm trước chuyển sang	- 61,2
4	Lợi nhuận lũy kế	- 46,2
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-
6	Lợi nhuận sau thuế	15

3. Các biện pháp nâng cao hiệu quả điều hành quản lý :

- Nghiên cứu chi tiết về cung cầu và hiệu quả từng dự án trên cơ sở các thông tin đầy đủ và tin cậy
- Thiết kế, quy hoạch tạo ra sản phẩm bất động sản phải phù hợp với phân khúc thị trường, phù hợp với địa phương và trong từng giai đoạn.
- Tăng cường quản lý rủi ro và tiết kiệm chi phí hoạt động
- Sử dụng hiệu quả nguồn nhân lực
- Tăng cường quảng cáo tiếp thị, quản lý bán hàng hiệu quả và xây dựng thương hiệu

Với tình hình và kế hoạch hoạt động đầu tư kinh doanh như trình bày trên đây, nếu nhận được sự ủng hộ và chia sẻ của Quý vị Cổ đông, Ban lãnh đạo Công ty và toàn thể cán bộ nhân viên vững tin quyết tâm tập trung mọi nguồn lực để vượt qua khó khăn ổn định, phát triển Công ty ngày càng vững mạnh trong năm 2012 và các năm đến.

Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu VT, VP.

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN DUY KHANH