



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG**

---

# **TÀI LIỆU**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012**

## MỤC LỤC TÀI LIỆU

Chương trình đại hội .....	3
Báo cáo tổng kết 2011 & Kế hoạch hoạt động 2012 .....	4
Báo cáo của Hội đồng Quản trị .....	15
Báo cáo của Ban Kiểm soát.....	18
Báo cáo Tài chính kiểm toán.....	21
Tờ trình xin ý kiến biểu quyết của Đại hội cổ đông.....	26

**CHƯƠNG TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012**  
**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG**



<b>THỜI GIAN</b>	<b>NỘI DUNG CUỘC HỌP</b>
<b>8h00 – 9h00</b>	<b>Đăng ký đại biểu tham dự.</b> <b>Khai mạc đại hội.</b> - Giới thiệu đại biểu
<b>9h00 – 9h30</b>	- Giới thiệu Đoàn chủ tịch và Ban Thư ký - Bầu Ban kiểm phiếu - Thông qua chương trình Đại hội. - Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông
<b>9h30 – 10h00</b>	<b>Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2011 và phương hướng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2012.</b>
<b>10h00 – 10h15</b>	<b>Báo cáo của HĐQT</b>
<b>10h15 -10h30</b>	<b>Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát.</b> <b>Thảo luận và biểu quyết các nghị quyết ĐHĐCĐ.</b> - Thông qua báo cáo của HĐQT - Thông qua báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2011 và phương hướng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2012 - Thông qua Báo cáo của BKS 2011
<b>10h30 – 11h15</b>	- Thông qua Báo cáo tài chính 2011 đã được kiểm toán - Thông qua trích quỹ và thù lao HĐQT & BKS 2012 - Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập cho năm tài chính 2012. - Và các vấn đề khác.
<b>11h15</b>	<b>Mời Đại hội nghỉ giải lao, kiểm phiếu</b> <b>Kết thúc đại hội.</b>
<b>11h15 – 11h30</b>	- Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông. - Kết thúc đại hội.



## **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 GĐ1: 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 3000m<sup>2</sup>, 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 đặc 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 Điềm 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 Điềm 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 cổng 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 đắc 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 7.571m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 9460m<sup>2</sup>.

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 Lôi, 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 khoảng 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*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2011</b>
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-
<b>2. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>14.778.905.020</b>
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
<b>6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>5.861.074.001</b>
7. Lợi nhuận khác	(109.347.226)
<b>8. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>5.751.726.775</b>
9. Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.824.153
<b>10. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>5.700.902.622</b>

**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		<b>52</b>	

## 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 Điem 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
<b>Cộng</b>		<b>43 tỷ đồng</b>	<b>14 tỷ đồng</b>

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

#### c/ Dự kiến kết quả kinh doanh năm 2012

DVT : Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012
1	<b>Doanh thu</b>	<b>58</b>
2	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>15</b>
3	Lợi nhuận/lỗ năm trước chuyển sang	- 61,2
4	Lợi nhuận lũy kế	- 46,2
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-
6	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>15</b>



### **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**



Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2012 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

### **Kính gửi: QUÝ VỊ CỔ ĐÔNG**

Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Châu Á-Thái Bình Dương trân trọng báo cáo Quý vị Cổ đông tình hình hoạt động đầu tư - kinh doanh năm 2011 và kế hoạch hoạt động năm 2012.

### **I. Tình hình chung về thị trường bất động sản:**

Kết thúc năm 2011, với những khó khăn chung về vĩ mô của nền kinh tế như giá cả, lạm phát, mặt bằng lãi suất tăng cao... Tỷ suất lợi nhuận doanh nghiệp thấp, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thua lỗ do thiếu vốn, chi phí đầu vào cao, thị trường nhà đất kém thanh khoản, mặc dù các doanh nghiệp địa ốc đã có những chương trình khuyến mãi, giảm giá nhưng sức mua thị trường vẫn còn thấp. Thị trường căn hộ cao cấp trầm lắng, phân khúc căn hộ trung bình và bình dân giao dịch không nhiều như dự báo.

Nhận định thị trường trong năm 2012 vẫn chưa có nhiều tín hiệu khả quan, mặc dù nhu cầu phát triển về nhà ở, mặt bằng cung cấp cho thị trường bán lẻ, hạ tầng kỹ thuật tại Việt Nam có nhu cầu rất lớn, là kênh đầu tư hấp dẫn vì đất nước chỉ đang trên đà phát triển, nhưng vì nền kinh tế trong giai đoạn hiện nay đang gặp khó khăn nên chưa thể hỗ trợ tích cực cho hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản.

### **II. Đánh giá kết quả hoạt động kinh doanh năm 2011:**

Trong năm 2011, mặt dù chưa hoàn thành được mục tiêu và kế hoạch đề ra của Đại hội cổ đông, tuy nhiên, một số dự án đầu tư đang bắt đầu vào giai đoạn khai thác, huy động vốn và phải hoàn tất một số thủ tục pháp lý theo quy định nên chưa thể hạch toán doanh thu như: Dự án Trung tâm thương mại, Văn phòng cho thuê, khách sạn cao cấp thành phố Thái Nguyên, Dự án KCN Đa Hội – Bắc Ninh.

Giai đoạn này, Công ty tập trung hoàn thiện các dự án đang dở dang giải quyết thủ tục đầu tư, thiết kế quy hoạch, triển khai đền bù thi công xây dựng hạ tầng, tích cực xúc tiến hoạt động bán hàng để tạo nguồn thu và hoàn thiện thủ tục pháp lý để chuẩn bị hạch toán lợi nhuận.

#### **1. Các Công việc điều hành cụ thể của Hội đồng quản trị:**

Hội đồng quản trị đã ra một số Nghị quyết về việc hoàn thiện các quy định quản lý như:

Quy chế tài chính sửa đổi bổ sung, quy định về chi phí hoạt động đầu tư, quy trình đầu tư, cơ cấu lại bộ máy quản lý điều hành, phê duyệt chính sách bán hàng và cơ chế hợp tác phân phối sản phẩm nhà đất của các dự án đủ điều kiện huy động vốn, chỉ đạo đánh giá khảo sát cung cầu thị trường nhà đất cho từng dự án, lựa chọn nhà thầu.

Thường xuyên kiểm tra giám sát công việc triển khai các dự án của Ban điều

hành, đảm bảo có những điều chỉnh kịp thời nhằm giải quyết khó khăn, vướng mắc. Kiểm tra các báo cáo thường xuyên, định kỳ về công tác điều hành, tiến độ đầu tư các dự án.

Hội đồng quản trị đã phối hợp với Ban kiểm soát tiến hành kiểm tra việc thực hiện các quy định, quy trình quản lý điều hành và đảm bảo sự tuân thủ của Hội đồng quản trị trong việc chỉ đạo thực hiện các mục tiêu, Nghị quyết của Đại hội Cổ đông.

Thực hiện và chỉ đạo việc tìm kiếm các cơ hội hợp tác đầu tư mới tại các tỉnh thành phố có tiềm năng phát triển trong những năm đến như: Thái Bình, Hà Nam, Thừa Thiên Huế, Bình Định ...

## **2. Kết quả hoạt động kinh doanh:**

Do một số vấn đề hạn chế nêu trên, mặc dù Hội đồng quản trị và Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực quyết tâm nhưng kết quả kinh doanh năm 2011 chỉ đạt ở mức thấp so với kế hoạch đề ra: doanh thu đạt: 14,7 tỷ đồng; lợi nhuận: 5,7 tỷ đồng.

## **3. Báo cáo thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2011:**

Tổng các khoản chi phí và thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2011 là: 577 triệu đồng (Bằng 38,45% so với phương án trả thù lao dự kiến cho năm 2011 đã được ĐHĐCĐ 2011 thông qua)

## **III. Chiến lược hoạt động:**

Trong điều kiện môi trường đầu tư và kinh doanh chung đang còn khó khăn, tuy nhiên với đánh giá lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản vẫn là kênh đầu tư quan trọng, hấp dẫn như nhiều chuyên gia nhận định, đặc biệt đối với đất nước đang phát triển và đang còn yếu kém về hạ tầng kỹ thuật và đô thị như Việt Nam, việc duy trì mục tiêu trở thành một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản là hoàn toàn khả thi, đòi hỏi những bước đi linh hoạt trên cơ sở nghiên cứu và phân tích các bài học kinh nghiệm trong quá trình đầu tư những năm qua của Công ty và của Ngành địa ốc trong nước và quốc tế.

**Các lĩnh vực đầu tư chính :** Hạ tầng KCN, khu đô thị, khu dân cư, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, hạ tầng giao thông dưới hình thức dự án BT...Hợp tác đầu tư, liên kết đầu tư các dự án lớn và các dịch vụ bất động sản theo hướng chuyên nghiệp.

## **IV. Nhiệm vụ cụ thể cho năm 2012:**

1. Trên cơ sở kế hoạch hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2012 đã được phê duyệt, tập trung chỉ đạo khẩn trương hoàn thành các dự án dở dang để nhanh chóng đưa vào khai thác thu hồi vốn đầu tư và tạo lợi nhuận gồm các dự án : Dự án Trung tâm Thương mại, Văn phòng cho thuê, Khách sạn cao cấp thành phố Thái Nguyên, dự án Khu công nghiệp Đa Hội-Bắc Ninh, Dự án KDC số 5 Túc Duyên, Dự án TT Tài chính Bắc Ninh, Dự án Quản lý khai thác Chợ Tam Đa, Dự án KCN Điềm Thụy, Dự án Khai thác, chế biến quặng Mangan tại Hà Giang. Cân đối nguồn lực chỉ đạo triển khai xúc tiến lựa chọn đầu tư các dự án mới.

2. Chỉ đạo Ban điều hành về thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2012 (Đã được Hội đồng Quản trị thống nhất như số liệu báo cáo của Ban điều hành) phù hợp với tình hình thực tế, triển khai thực hiện kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và quản lý chi

phí hoạt động.

3. Nghiên cứu và phê duyệt điều chỉnh các cơ chế chính sách bán hàng, chế độ tài chính cho bộ máy hoạt động, phân cấp quản lý điều hành và giám sát

4. Chỉ đạo việc thực hiện các báo cáo tài chính nội bộ và theo quy định của pháp luật, kiểm tra các hợp đồng thi công, các hạn mục công trình, thủ tục đấu thầu thi công.

5. Phối hợp với Ban kiểm soát trong việc kiểm tra giám sát các hoạt động quản lý điều hành Công ty, thực hiện nghiêm túc và đầy đủ các Nghị quyết của đại hội Cổ đông và kế hoạch kinh doanh năm 2012.

#### **V. Kết luận:**

Tuy vẫn còn nhiều khó khăn trong ngắn hạn, nhưng trên cơ sở một số dự án bắt đầu vào giai đoạn khai thác thu lợi, cùng với sự nỗ lực phấn đấu của toàn thể cán bộ nhân viên, Hội đồng quản trị tin tưởng tình hình tài chính Công ty sẽ được cải thiện và hồi phục mạnh mẽ nhờ vào sự thành công trong việc kinh doanh các dự án trong năm nay và các năm tới.

Hội đồng quản trị rất mong tiếp tục nhận được sự ủng hộ, chung tay góp sức của Quý vị Cổ đông, các đối tác nhằm tạo thêm động lực và niềm tin vào việc thực hiện thắng lợi các mục tiêu đề ra.

*Trân trọng cảm ơn !*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH HĐQT**

**NGUYỄN ĐỖ LĂNG**



Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương

## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012

**Kính gửi: Quý vị Cổ đông Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương**

- Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương;
- Căn cứ vào chức năng và nhiệm vụ của Ban Kiểm soát được quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương;
- Căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty CP Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO;

Ban Kiểm soát xin được báo cáo trước Đại Hội Đồng Cổ đông kết quả hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2011 như sau:

### **I. Tình hình hoạt động công việc của Ban Kiểm soát:**

Trong năm 2011, Ban Kiểm soát đã hoạt động theo đúng chức năng nhiệm vụ. Ban Kiểm soát thực hiện việc phân công nhiệm vụ đến các thành viên Ban Kiểm soát. Thực hiện nguyên tắc làm việc theo chế độ trách nhiệm cá nhân của kiểm soát viên kết hợp chế độ làm việc tập thể của Ban Kiểm soát.

Ban Kiểm soát hoạt động theo đúng Quy chế và Điều lệ Công ty. Tham dự các phiên họp thường kỳ của HĐQT để tham gia góp ý về định hướng điều hành kinh doanh, hoàn thiện các Quy chế quản lý nội bộ; các nghị quyết và việc triển khai thực hiện nghị quyết, quyết định của HĐQT; cũng như các vấn đề liên quan đến quản lý và điều hành của Công ty:

- 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);

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

### **II. Về công tác điều hành của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc**

- Hội đồng Quản trị Công ty đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ quản lý Công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty và các Quyết định Đại Hội Đồng Cổ đông.

- Hội đồng Quản trị Công ty có cơ cấu tổ chức hợp lý, có sự phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên để đảm bảo thực hiện được các nhiệm vụ được Đại hội đồng Cổ đông giao.



- Trong năm 2011, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã năng động trong việc tìm kiếm cho Công ty nhiều dự án đầu tư trọng điểm có tính khả thi cao về hiệu quả kinh tế xã hội. Về công tác điều hành Công ty, trong năm 2011 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.

### **III. 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 2011, thị trường bất động sản phụ thuộc vào chính sách tài khóa và tín dụng của nhà nước. Cùng với đó, việc ban hành nghị định 69 của chính phủ làm cho giá đất đền bù GPMB tăng lên, chính vì vậy việc khai thác các dự án đã bị chậm lại. Những lý do khách quan trên đã làm ảnh hưởng rất nhiều đến kết quả kinh doanh của Công ty. Đứng trước tình hình này, Công ty đã làm tốt công tác kiểm soát dòng tiền đầu tư vào của các dự án để tránh bị đọng vốn, đồng thời tăng cường công tác quảng bá, tiếp thị trong và ngoài nước để nhanh chóng thu hút đầu tư. Trong năm 2012, Công ty thực hiện triển khai tiếp tục các dự án Khu công nghiệp Đa hội – Bắc Ninh, Dự án Khu công nghiệp Diềm Thụy – huyện Phú Bình - Tỉnh Thái Nguyên, Dự án khai thác mỏ Mangan Khau Lôi, xã Đồng Tâm, huyện Bắc Quang, tỉnh Hà Giang, Dự án khu đô thị An Vân Dương – Thành Phố Huế, Dự án khu đô thị Hà Nam, tỉnh Hà Nam, Dự án Khu dân cư số 5 Túc Duyên, TP Thái Nguyên và một số dự án khác.

#### **2. Về mặt tổ chức:**

Trong năm 2011, Công ty có sự thay đổi mạnh mẽ về mặt tổ chức, cả về số lượng và chất lượng. Do sự phát triển mở rộng của các dự án ở các Tỉnh, Thành phố, nên hệ thống nhân sự của Công ty cần tuyển những người có kinh nghiệm phụ trách các dự án. Mục tiêu của của bộ phận nhân sự:

- Tăng cường chuyên môn hóa, xác định rõ vai trò và trách nhiệm của mỗi vị trí trong bộ máy;
- Đẩy mạnh sự phối hợp hoạt động giữa các cá nhân/bộ phận/các khối kinh doanh; chủ động thực hiện theo dõi và kiểm soát;
- Phát triển và duy trì năng lực chuyên môn cạnh tranh trong các lĩnh vực hoạt động;
- Nuôi dưỡng phát triển lớp lãnh đạo tài năng kế cận.

Chúng tôi đánh giá đây là một bước đi cần thiết và hết sức quan trọng đánh dấu sự phát triển của Công ty trong tương lai.

#### **3. Về tình hình hoạt động tài chính:**

Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, Công ty con và Báo cáo hợp nhất năm 2011 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 VACO. Báo cáo tài chính hợp nhất gồm 2 Công ty con là Công ty CP Đầu tư APEC Thái Nguyên, Công ty TNHH Châu Á Thái Bình Dương Bắc Ninh và Công ty CP Đầu tư APEC Land Huế

Ý kiến của Kiểm toán viên độc lập về Báo cáo tài chính năm 2011 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 2011, kết quả hoạt động kinh doanh, lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn tài chính từ 01/01/2011 đến 31/12/2011, phù hợp với các quy định của hệ thống kế toán hiện hành và các quy định pháp lý liên quan.

Các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2011 như sau: *Đơn vị tính: đồng*

<b>Kết quả kinh doanh năm 2011</b>	<b>Số liệu báo cáo Công ty hợp nhất</b>
1. Doanh thu hoạt động tài chính năm 2011	14.778.905.020
2. Chi phí tài chính năm 2011	2.706.672.270
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.211.158.749
4. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	5.861.074.001
5. Lợi nhuận khác	(109.347.226)
6. Lợi nhuận trước thuế	5.751.726.775
7. Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.824.153
8. Lợi nhuận sau thuế	5.700.902.622

(Trích nguồn: Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty CP Đầu tư Châu Á Thái Bình Dương)

#### **IV. Kết luận và kiến nghị:**

Mặc dầu, mục tiêu kế hoạch đặt ra chưa hoàn thành như mong muốn vì một số điều kiện khách quan như đã nêu, tuy nhiên các công việc mà Công ty đã làm trong năm 2011 là công tác chuẩn bị, tạo đà cho việc hoàn thành kế hoạch doanh thu lợi nhuận trong năm 2012 và những năm tiếp theo.

Năm 2012, được đánh giá tiếp tục là một năm khó khăn của thị trường bất động sản, do đó Ban Kiểm soát kiến nghị HĐQT và Ban Tổng Giám đốc cần nỗ lực đưa ra các giải pháp khắc phục khó khăn, cải thiện hoạt động kinh doanh, duy trì hoạt động kiểm soát rủi ro, nghiêm chỉnh tuân thủ các quy chế, quy định của Nhà nước.

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

Trân trọng cảm ơn Quý vị Cổ đông.

**T/M. BAN KIỂM SOÁT**

**Trưởng ban**

**Lã Thị Quy**

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**

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

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán bằng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2011 cùng với 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 thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập ngày 30/03/2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương (gọi tắt là "Công ty") từ trang 03 đến trang 21. Các báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc và Kiểm toán viên**

Như đã trình bày trong báo cáo của Ban Giám đốc tại trang 1, Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập các báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác, báo cáo kiểm toán để ngày 28/02/2011, trong đó đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

**Cơ sở của ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thuyết minh trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Giám đốc cũng như đánh giá về việc trình bày các thông tin trên báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2011 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 Việt Nam. Chế độ Kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan.

**Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính như sau**

Các khoản đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Thái Nguyên và Công ty Cổ phần Đầu tư APEC Land Huế có tỷ lệ góp vốn là 84% và 55%. Tại ngày 31/12/2011, các cổ đông thiểu số chưa thực hiện góp vốn vào hai công ty con này. Theo đó, Công ty đã hợp nhất toàn bộ số liệu báo cáo tài chính của hai Công ty này.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6 và số 14, phần Thuyết minh báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2011, Công ty có khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn vào cổ phiếu chưa niêm yết, ngoại trừ khoản cổ phiếu của Công ty Cổ phần Nam Dược đã được trích lập dự phòng, các cổ phiếu còn lại chưa được Công ty trích lập dự phòng giảm giá do không có cơ sở xác định giá trị thị trường của các cổ phiếu này.



Nguyễn Đức Tiến  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0517/KTV  
Thay mặt và đại diện cho  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2012

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Phạm Xuân Sơn.

Phạm Xuân Sơn  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 1450/KTV

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

**MÃ SỐ B 01 - DN**  
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	31/12/2010
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	<b>100</b>		<b>122.627.478.707</b>	<b>132.054.984.986</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>19.127.234.881</b>	<b>66.316.441.153</b>
1. Tiền	111		698.984.634	1.916.441.153
2. Các khoản tương đương tiền	112		18.428.250.247	64.400.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>6</b>	<b>22.643.015.591</b>	<b>12.725.481.761</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		25.616.741.991	18.796.124.761
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129		(2.973.726.400)	(6.070.643.000)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>34.496.348.704</b>	<b>17.083.772.880</b>
1. Phải thu khách hàng	131		214.439.120	1.213.866.693
2. Trả trước cho người bán	132	7	25.662.750.162	6.976.616.765
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	2.670.000
4. Các khoản phải thu khác	135	8	8.619.159.422	8.890.619.422
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>9</b>	<b>251.212.241</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		251.212.241	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>46.109.667.290</b>	<b>35.929.289.192</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		240.910.078	6.011.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.154.804.189	1.425.380.926
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	10	43.713.953.023	34.497.897.266
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>282.071.967.724</b>	<b>135.016.411.190</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>193.012.150.724</b>	<b>37.344.016.190</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.529.622.940	1.263.599.842
- Nguyên giá	222		2.055.655.878	1.582.230.378
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(526.032.938)	(318.630.536)
2. Tài sản cố định vô hình	227		12.580.648	5.580.648
- Nguyên giá	228		75.888.000	64.888.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(63.307.352)	(59.307.352)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	12	191.469.947.136	36.074.835.700
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>85.887.817.000</b>	<b>94.497.671.000</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	13	8.007.400.000	5.477.004.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	14	82.918.167.000	89.020.667.000
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	14	(5.037.750.000)	-
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.172.000.000</b>	<b>3.174.724.000</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	2.724.000
2. Tài sản dài hạn khác	268	15	3.172.000.000	3.172.000.000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>404.699.446.431</b>	<b>267.071.396.176</b>

MẪU SỐ B 01 - DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011		31/12/2010	
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>152.145.424.524</b>		<b>20.218.276.891</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>144.018.728.940</b>		<b>15.378.966.391</b>	
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-		1.000.000.000	
2. Phải trả người bán	312	16	54.462.948.829		12.624.270.072	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	156.658.885		65.250.348	
4. Phải trả người lao động	315		288.457.550		878.379.460	
5. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	88.542.568.333		211.271.168	
6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		568.095.343		599.795.343	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>8.126.695.584</b>		<b>4.839.310.500</b>	
1. Doanh thu chưa thực hiện	338	19	8.126.695.584		4.839.310.500	
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410+439)</b>	<b>400</b>	<b>20</b>	<b>252.554.021.907</b>		<b>246.853.119.285</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>252.554.021.907</b>		<b>246.853.119.285</b>	
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		264.000.000.000		264.000.000.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		48.496.600.000		48.496.600.000	
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		1.268.874.614		1.268.874.614	
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		24.751.612		24.751.612	
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(61.236.204.319)		(66.937.106.941)	
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐỒNG THIỂU SỞ</b>	<b>439</b>		<b>-</b>		<b>-</b>	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>404.699.446.431</b>		<b>267.071.396.176</b>	



Nguyễn Duy Khanh  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2012

Nguyễn Văn Hiếu  
 Kế toán trưởng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 02 - DN  
 Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm 2011	Năm 2010
	số	minh		
1. Doanh thu bán hàng	01		-	-
2. Giá vốn hàng bán	11		-	-
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng	20		-	-
4. Doanh thu hoạt động tài chính	21	22	14.778.905.020	13.835.112.571
5. Chi phí tài chính	22	23	2.706.672.270	7.618.596.621
6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		6.211.158.749	6.998.535.128
7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-25)	30		5.861.074.001	(782.019.178)
8. Thu nhập khác	31		424.459.293	27.137.413.961
9. Chi phí khác	32		533.806.519	675.051.964
10. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(109.347.226)	26.462.361.997
11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.751.726.775	25.680.342.819
12. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	24	50.824.153	-
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	25	-	-
14. Lợi nhuận sau thuế (60=50-51-52)	60		5.700.902.622	25.680.342.819
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	62		5.700.902.622	25.680.342.819
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	216	973

Nguyễn Duy Khanh  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2012

Nguyễn Văn Hiếu  
 Kế toán trưởng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

MẪU SỐ B 03 - DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm	
		2011	2010
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	5.751.726.775	25.680.342.819
2. Điều chỉnh cho các khoản:		(11.860.910.348)	(32.866.787.470)
- Khấu hao tài sản cố định	02	211.402.402	177.591.745
- Các khoản dự phòng	03	1.940.833.400	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(14.013.146.150)	(33.044.379.215)
3. Lợi nhuận từ HĐKD trước thay đổi vốn lưu động	08	(6.109.183.573)	(7.186.444.651)
- Tăng các khoản phải thu	09	(21.763.712.198)	(14.762.755.080)
- Tăng hàng tồn kho	10	(251.212.241)	-
- Tăng các khoản phải trả	11	131.409.911.031	7.674.168.886
- Tăng chi phải trả trước	12	(232.175.078)	(6.011.000)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	12.210.300.000	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(2.141.700.000)	(98.332.881)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	113.122.227.941	(14.379.374.726)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(170.076.067.133)	(39.957.809.664)
2. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(42.090.265.440)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	48.090.265.440
4. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25	(100.132.270.861)	(36.431.222.761)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	76.707.917.384	118.319.595.809
6. Tiền thu lãi cho vay	27	14.778.905.020	11.656.028.743
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(178.721.515.590)	59.586.592.127
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành CP và nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	19.410.081.377	14.161.316.000
2. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	1.000.000.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	18.410.081.377	14.161.316.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(47.189.206.272)	59.368.533.401
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	66.316.441.153	6.947.907.752
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	70	19.127.234.881	66.316.441.153

  
  
 Nguyễn Duy Khánh  
 Tổng Giám đốc  
 Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2012

  
 Nguyễn Văn Hiếu  
 Kế toán trưởng

**TỜ TRÌNH CÁC NỘI DUNG XIN Ý KIẾN  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2012**

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

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

**1/ NỘI DUNG 1: THÔNG QUA BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2011 VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2011 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN BỞI CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO; BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2011 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2012, BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**

**1. Báo cáo Tài chính năm 2011 và Báo cáo Tài chính Hợp nhất năm 2011 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán VACO.**

Báo cáo kiểm toán đã được Công ty công bố trên website: [www.apeci.com.vn](http://www.apeci.com.vn) theo quy định của pháp luật.

**2. Thông qua Báo cáo tổng kết của Hội đồng quản trị và Ban điều hành về tình hình hoạt động năm 2011 và kế hoạch hoạt động năm 2012:**

a/ **Kết quả hoạt động năm 2011 của APEC Investment.** Đơn vị: đồng

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2011</b>
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	-
<b>2. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>14.778.905.020</b>
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
<b>6. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>5.861.074.001</b>
7. Lợi nhuận khác	(109.347.226)
<b>8. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>5.751.726.775</b>
9. Thuế thu nhập doanh nghiệp	50.824.153
<b>10. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>5.700.902.622</b>

**b/ Kế hoạch hoạt động năm 2012.**

Đơn vị: tỷ đồng

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2012</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>58</b>
<b>2</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>15</b>
3	Lợi nhuận/lỗ năm trước chuyển sang	- 61,2
4	Lợi nhuận lũy kế	- 46,2
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-
<b>6</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>15</b>

**3. Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát năm 2011.**

( Báo cáo gửi đính kèm).

**2/ NỘI DUNG 2: THÔNG QUA CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT VÀ BKS NĂM 2011, KẾ HOẠCH CHI PHÍ NĂM 2012 CHO HĐQT VÀ BKS**

Để đảm bảo quyền lợi và trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát đối với việc quản trị, điều hành, kiểm soát hoạt động của công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua mức chi phí hoạt động cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát trong năm 2011 là 577.000.000 đồng (Năm trăm bảy bảy triệu đồng) (Bằng 38,45% so với phương án trả thù lao dự kiến cho năm 2011 đã được ĐHĐCĐ 2011 thông qua)

Tổng mức thù lao và chi phí dự kiến cho HĐQT và BKS trong năm 2012 là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

**3/ NỘI DUNG 3: THÔNG QUA VIỆC BỔ SUNG NGÀNH NGHỀ ĐĂNG KÝ KINH DOANH, KHAI THÁC VÀ QUẢN LÝ CHỢ.**

Nhằm phục vụ việc quản lý kinh doanh Chợ Tam Đa trong hiện tại và hướng tới việc phát triển mô hình kinh doanh sang lĩnh vực xây và cho thuê các Khu phức hợp, trong đó bao gồm loại hình kinh doanh, khai thác và quản lý chợ, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc bổ sung ngành nghề **Kinh doanh, khai thác và quản lý chợ** vào ĐKKD.

**4/ NỘI DUNG 4: THÔNG QUA VIỆC LỰA CHỌN ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH 2012**

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyền lựa chọn Công ty kiểm toán năm tài chính 2012 theo danh sách các Công ty kiểm toán được UBCK cho phép kiểm toán đối với các công ty niêm yết.

**5/ NỘI DUNG 5: ỦY QUYỀN CHO HĐQT QUYẾT ĐỊNH MỘT SỐ VẤN ĐỀ THUỘC THẨM QUYỀN CỦA ĐHĐCĐ**

5.1 Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy quản lý và điều hành của Công ty; quy chế nhân viên, quỹ lương và các chi phí quản lý khác.

5.2 Ủy quyền cho Hội đồng quản trị tìm kiếm đối tác, quyết định mọi vấn đề đối với việc liên doanh, liên kết, góp vốn, mua cổ phần, quyết định tỷ lệ góp vốn, quyết định giá mua cổ phần vào các công ty khác.

5.3 Ủy quyền cho Hội đồng quản trị tiến hành các thủ tục và quyết định các vấn đề liên quan trong việc thành lập các công ty con trực thuộc phù hợp với kế hoạch chiến lược phát triển của Công ty.

5.4 Ủy quyền cho HĐQT sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty cho phù hợp với bổ sung ngành nghề kinh doanh.

Trên đây là các nội dung dự kiến trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012. Trân trọng trình Quý cổ đông xem xét trước để việc biểu quyết xin ý kiến tại Đại hội được thuận lợi.

**T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Nơi nhận:**

- Hội đồng quản trị, ban kiểm soát
- Ban Tổng giám đốc công ty
- Cổ đông công ty

**NGUYỄN ĐỖ LĂNG**