



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN ANNUAL REPORT 2014

*Đứng bước*  
một hành trình



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

550 Kinh Dương Vương - Phường An Lạc - Quận Bình Tân - Thành phố Hồ Chí Minh

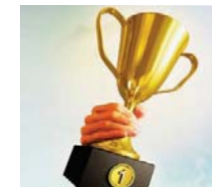
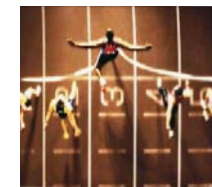
☎ (84.8)3875 3021

📠 (84.8)3875 3552

🌐 www.bcci.com.vn

MỤC LỤC

*Vững bước*  
một hành trình



**BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.....7 - 11**

**TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI.....12 - 13**

**THÔNG TIN CHUNG**  
 Thông tin khái quát.....16  
 Quá trình hình thành và phát triển.....18  
 Ngành nghề kinh doanh.....18  
 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý.....19  
 Công ty con và công ty liên kết.....20  
 Định hướng phát triển.....20 - 21  
 Các rủi ro ảnh hưởng đến Công ty.....22 - 23

**TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**  
 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh.....26 - 27  
 Tổ chức và nhân sự.....28 - 33  
 Tình hình tài chính.....34  
 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu.....35

**BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**  
 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....38 - 39  
 Tình hình tài chính.....39 - 40  
 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.....41  
 Định hướng, chiến lược và kế hoạch năm 2015 và trong tương lai.....41 - 43

**ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY**  
 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty.....46  
 Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty.....46 - 47  
 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị.....47

**QUẢN TRỊ CÔNG TY**  
 Hoạt động của Hội đồng Quản trị.....48  
 Hoạt động của Ban Kiểm soát.....49 - 50  
 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, BDH.....50 - 51

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH.....53 - 85**

## HÀNH TRÌNH 15 NĂM





## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trong giai đoạn hiện nay, sự tồn tại và phát triển của bất kỳ doanh nghiệp nào cũng phải gắn kết với sự tồn tại, phát triển của môi trường và cộng đồng xã hội. Bởi thế giới hiện nay đang phải đối mặt với những vấn đề có tính toàn cầu về ô nhiễm môi trường, cạn kiệt nguồn tài nguyên thiên nhiên, biến đổi khí hậu,... Hiểu rõ tầm quan trọng môi trường là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp và mạnh mẽ đến sự phát triển bền vững trong tăng trưởng và phát triển kinh tế-xã hội, BCCI xác định rõ quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ảnh hưởng đến môi trường như thế nào. Từ đó, BCCI đã đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị giảm thiểu tác động đến môi trường vào hoạt động sản xuất kinh doanh, mà điển hình là hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ khu công nghiệp.



Đường vào KCN Lê Minh Xuân



Đường nội bộ KCN Lê Minh Xuân



Đường vào KCN Lê Minh Xuân

Khu công nghiệp Lê Minh Xuân, khu tiểu thủ Lê Minh Xuân của BCCI hoạt động từ năm 1997 đã góp phần di chuyển những nhà máy, xí nghiệp gây ô nhiễm khói, bụi, tiếng ồn ra khỏi khu dân cư nội thành đến khu công nghiệp tập trung và mang lại công ăn việc làm cho cư dân trong vùng và các vùng lân cận, tăng nguồn thu thuế nộp ngân sách Nhà nước, thực hiện kế hoạch phát triển đô thị của Thành phố... Tuy nhiên, quá trình phát triển công nghiệp nói chung và khu công nghiệp, khu tiểu thủ Lê Minh Xuân nói riêng đang tạo ra nhiều thách thức lớn về ô nhiễm môi trường nước, khí thải, bụi, tiếng ồn từ hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp.

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Trước yêu cầu cấp bách về vấn đề tăng cường kiểm soát ô nhiễm môi trường phát sinh từ khu công nghiệp bởi các cơ quan quản lý, đồng thời phấn đấu xây dựng môi trường sản xuất và làm việc xanh - sạch nhằm giảm thiểu tối đa các loại chất thải ra môi trường xung quanh, BCCI đã đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hệ thống hạ tầng kỹ thuật đáp ứng yêu cầu này. Cụ thể:

- Về nước thải: Công ty đầu tư nhà máy xử lý nước thải tập trung gồm 3 đơn nguyên với công suất 6.000m<sup>3</sup>/ngày đêm, phục vụ nhu cầu xử lý nước thải của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp đạt quy chuẩn 40:2011/BTNMT cột B; mạng lưới thu gom và đầu nối nước thải tại khu công nghiệp;... Thông qua việc đầu tư hệ thống này, BCCI đáp ứng yêu cầu chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả vào hệ thống công trình thủy lợi, phù hợp với quy định cấp phép xả thải từ cơ quan quản lý. Đồng thời BCCI thực hiện lắp đặt hệ thống quan trắc tự động cho nhà máy xử lý nước thải nhằm hỗ trợ hiệu quả cho bộ phận chuyên trách bảo vệ môi trường của khu công nghiệp Lê Minh Xuân trong việc kiểm soát hệ thống xử lý nước thải tập trung, cảnh báo và phát hiện sự cố ô nhiễm, đảm bảo chất lượng nước thải sau khi xử lý đạt tiêu chuẩn xả thải nhằm bảo vệ cuộc sống của cộng đồng xung quanh

khu công nghiệp, đáp ứng các yêu cầu của Cơ quan Nhà nước về bảo vệ môi trường.

- Về chất thải: xây dựng trạm trung chuyển rác nhằm thu gom tập trung trước khi đơn vị thu gom và xử lý đến vận chuyển, tại trạm trung chuyển này có hệ thống thu gom nước rỉ rác dẫn về nhà máy xử lý nước thải.

- Về tiếng ồn và độ rung: chủ yếu phát sinh từ máy móc thiết bị nên BCCI thực hiện cách ly nguồn phát sinh tiếng ồn bằng các vật liệu hút âm; lắp đặt ống giảm thanh cho máy móc (máy phát điện); xây dựng nền móng tốt có rãnh đổ cát chống rung, lắp đặt các đệm cao su, lò xo chống rung cho máy móc thiết bị;...

- Về khí thải: Công ty thúc đẩy doanh nghiệp đầu tư xây dựng hệ thống xử lý khí thải các bộ đối với các doanh nghiệp có hoạt động sản xuất phát sinh mùi hôi và bụi;...

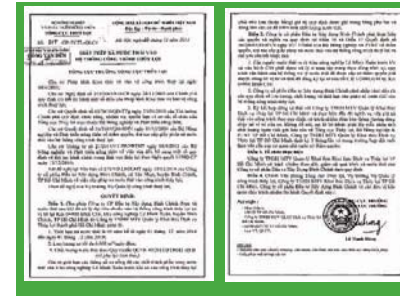
Ngoài ra, Công ty trồng nhiều cây xanh giúp hút, giữ bụi và lọc sạch không khí, giảm ồn, giảm nhiệt độ không khí,.... Song song đó, Công ty phối hợp với cơ quan quản lý tăng cường công tác tuyên truyền, nâng cao nhận thức cùng chung tay bảo vệ môi trường của các doanh nghiệp trong khu công nghiệp hướng tới phát triển bền vững.



Hình ảnh trạm xử lý nước thải KCN Lê Minh Xuân

Trách nhiệm về tính pháp lý của công tác bảo vệ môi trường:

1. Đảm bảo tính pháp lý cao nhất trong công tác quản lý, xử lý hệ thống nước thải tại nhà máy xử lý nước thải của KCN LMX, trong năm 2014, BCCI đã được Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn cấp giấy phép xả thải ra kênh thủy lợi.



Giấy phép xả nước thải của Tổng cục Thủy Lợi cấp cho KCN Lê Minh Xuân

2. Việc vận chuyển các chất thải rắn, BCCI và KCN LMX tuân thủ nghiêm các quy định của cơ quan quản lý. Đối với các đơn vị vận chuyển chất thải rắn và nguy hại mà BCCI ký hợp đồng đều có chức năng thu gom, vận chuyển và xử lý.

3. Nhằm tăng cường công tác phòng chống ô nhiễm môi trường, BCCI đã đầu tư và trang bị hệ thống quan trắc tự động. Việc đầu tư xây dựng các trạm quan trắc tự động để theo dõi chất lượng nước thải là một yêu cầu bức thiết không chỉ đối với cơ quan quản lý nhà nước mà còn của BCCI. Với ưu điểm là theo dõi nước thải một cách thường xuyên, liên tục trong ngày. Bước đầu, việc quan trắc tự động đã thực hiện kết nối và truyền

### TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI

Cộng đồng nhỏ đầu tiên phải kể đến là đội ngũ cán bộ công nhân viên của Công ty. BCCI cam kết bố trí văn phòng làm việc tiện nghi, thoáng mát, sạch sẽ, an toàn; cung cấp đầy đủ máy móc, thiết bị, phương tiện làm việc cần thiết; hỗ trợ trang phục cho cán bộ nhân viên... BCCI luôn thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật lao động về các chế độ bảo hiểm bắt buộc như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp. Đồng thời, Công ty thường xuyên nâng cao chính sách phúc lợi dành cho cán bộ nhân viên theo thỏa ước lao động tập thể hàng năm,...



Hội nghị người lao động và ký kết thỏa ước lao động tập thể năm 2014

dữ liệu về trung tâm xử lý đặt tại Sở Tài nguyên và Môi trường, Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp Tp. HCM, tần suất truyền nhận dữ liệu quan trắc 5 phút/1 lần. Hiện hệ thống đang từng bước hoàn thiện, kết nối hoạt động của các trạm quan trắc để phát hiện kịp thời và ngăn chặn tình huống ô nhiễm nếu có. Giải pháp kiểm soát ô nhiễm bằng các thiết bị quan trắc tự động chắc chắn sẽ đem lại nhiều thuận lợi và hiệu quả trong công tác quản lý môi trường.



Hệ thống trạm quan trắc tự động

4. Định kỳ lấy mẫu kiểm định tại các đơn vị độc lập và luôn đảm bảo nguồn nước xả thải đảm bảo đúng quy định của Nhà nước.



Hội thao chào mừng kỷ niệm 15 năm thành lập Công ty

## BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG



Năm 2014, BCCI tiếp tục thực hiện chương trình tiết kiệm chi phí trong năm 2014, nâng cao nhận thức và ý thức của cán bộ nhân viên sử dụng chi phí tiết kiệm và hiệu quả thông qua: chương trình tiết kiệm điện (tắt các thiết bị dùng điện không cần thiết khi ra khỏi phòng, tận dụng tối đa ánh sáng và thông gió tự nhiên; chỉ sử dụng điều hòa nhiệt độ từ 24oC trở lên và tắt máy điều hòa trước 30 phút hết giờ làm việc; chỉ nên sử dụng thang máy khi đi chuyển cách 2 tầng trở lên...), tiết kiệm chi phí quản trị văn phòng (sử dụng giấy in 1 mặt làm bản in dự thảo, nhập; kiểm tra văn bản kỹ trước khi in, tránh in sai; sử dụng điện thoại công ty vào mục đích công việc, ....);

Song song đó, BCCI còn tham gia, đóng góp vào các hoạt động xã hội bên ngoài Công ty. Điển hình như trong năm 2014 Công ty duy trì việc tham gia, đóng góp, chăm lo

cho quý vị người nghèo, những hoàn cảnh khó khăn của quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh; chương trình đến ơn đáp nghĩa, phụng dưỡng suốt đời Mẹ Việt Nam Anh Hùng của xã Bình Lợi Huyện Bình Chánh, ủng hộ xây dựng 05 căn nhà tình thương tại xã Vĩnh Lộc A, Huyện Bình Chánh,... Các đoàn thể công ty tổ chức các chương trình thăm hỏi Bộ đội Biên phòng, tham gia các hoạt động từ thiện tại các cơ sở nuôi dưỡng trẻ mồ côi, người già neo đơn.



Bảng ghi nhận BCCI tích cực chăm lo phụng dưỡng Mẹ Việt Nam Anh Hùng trên địa bàn Huyện Bình Chánh



Bảng ghi nhận BCCI tích cực ủng hộ Quỹ "Vì người nghèo" Huyện Bình Chánh



Bảng ghi nhận sự đóng góp cho chương trình giao lưu nghệ thuật "Vang mãi bản hùng ca lần 5"



Thăm mẹ VNAH nhân ngày Thương binh liệt sỹ và chúc Tết mẹ năm 2014



Thăm và tặng quà cho trẻ em, người già không nơi nương tựa tại chùa

### Quan hệ cổ đông, nhà đầu tư

Năm 2014, BCCI tiếp tục duy trì và phát huy công tác quan hệ cổ đông, nhà đầu tư để Quý cổ đông, nhà đầu tư có được thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty kịp thời, chính xác. Cụ thể BCCI luôn đảm bảo công bố thông tin đúng quy định, đúng thời hạn của cơ quan quản lý về nghĩa vụ công bố thông tin của doanh nghiệp niêm yết. Ngoài ra, BCCI thường xuyên tổ chức các buổi gặp gỡ các cổ đông, nhà đầu tư tại văn phòng công ty, các buổi tham quan dự án Công ty; tham gia hội nghị đầu tư quốc tế VietNam access day 2014 nhằm chia sẻ những triển vọng, khó khăn mà Công ty có thể trải qua hay giải đáp các thắc mắc liên quan đến hoạt động của Công ty để nhà đầu tư, cổ đông nắm bắt kịp thời. Các buổi họp HĐQT có mời các quan sát viên (đại diện các cổ đông, các quỹ) tham dự

để đảm bảo thông tin và nội dung trung thực và Thông qua các kênh công bố/ chia sẻ thông tin này, BCCI luôn mong muốn tạo dựng sự minh bạch và niềm tin với cổ đông, nhà đầu tư quan tâm đến tình hình hoạt động của Công ty.

Danh sách cổ đông, nhà đầu tư trong năm 2014 có buổi làm việc, trao đổi thông tin với đại diện BCCI tại văn phòng công ty/ tham quan dự án: Viet Capital Securities Joint Stock Company (VCSC), Vietcombank Securities (VCBS), VCBF, Bao Viet Securities (BVSC), vpBANK Securities (VPBS), Red River Holding, Dragon Capital, Vina Capital, VinaWeath, Indochina Capital, Alpha Absolute, Sarus, Tong Yang, SAM, PXP, KIMC, ...



Họp Hội Đồng Quản trị tại trụ sở BCCI



Ông Hoàng Quang Huy - Giám đốc Đầu tư trình bày trong Vietnam Access day



Giấy chứng nhận Top 30 BCTN tốt nhất năm 2014



Bà Trương Mỹ Linh - Phó Tổng Giám đốc nhận giấy chứng nhận Top 30 BCTN tốt nhất năm 2014



## TẦM NHÌN

Trở thành doanh nghiệp hàng đầu về đầu tư – kinh doanh bất động sản tại Việt Nam

## SỨ MỆNH

Cung cấp giải pháp tốt nhất về đầu tư an cư cho khách hàng  
Đầu tư và xây dựng những dự án phục vụ an cư cho cộng đồng và góp phần phát triển hạ tầng xã hội

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Giải pháp sáng tạo, hiệu quả  
Tính chuyên nghiệp cao  
Hướng đến tương lai



*Vững bước*  
một hành trình

**THÔNG TIN CHUNG** >>



## THÔNG TIN CHUNG

### THÔNG TIN KHÁI QUÁT



Tên tiếng Việt:  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH**  
Tên tiếng Anh:  
**BINH CHANH CONSTRUCTION INVESTMENT SHAREHOLDING COMPANY**  
Tên giao dịch: BCCI  
Mã chứng khoán: BCI  
Trụ sở: 550, Kinh Dương Vương, Phường An Lạc,  
Quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Tel: (84.8) 38753021  
Fax: (84.8) 38753552  
Website: [www.bcci.com.vn](http://www.bcci.com.vn)

Vốn điều lệ: 722.670.000.000 đồng  
(Bảy trăm hai mươi hai tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng chẵn)

Tổng số cổ phần: 72.267.000 Cổ phần

Giấy đăng ký kinh doanh số: 0301881016 Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp  
Đăng ký lần đầu ngày 24/12/1996  
Đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 09/06/2011

Nghành nghề kinh doanh: Đầu tư xây dựng khu dân cư, dịch vụ bất động sản, khu công nghiệp;  
Kinh doanh bất động sản: nhà ở, đất ở và khu căn hộ;  
Đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng, xây dựng chợ, nhà trẻ, mẫu giáo;  
Đầu tư xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;  
Thi công, xây lắp, lắp đặt mạng lưới trung hạ thế;  
Cung cấp dịch vụ môi giới, mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất;  
Đầu tư xây dựng và kinh doanh các dịch vụ trong Khu công nghiệp.



## THÔNG TIN CHUNG

### QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



#### GIAI ĐOẠN 1995 - 1998: Xây dựng nền tảng và hướng tới đổi mới

Năm 1995, Công ty được thành lập với tên gọi ban đầu là Công ty Đầu tư Xây dựng Bình Chánh hoạt động với 100% vốn Nhà nước trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng, trên cơ sở sáp nhập của ba Công ty trực thuộc Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh, bao gồm: Công ty Xây dựng Phát triển Nhà, Công ty Bình Phát và Xí nghiệp Công trình Giao thông Đô Thị.

#### GIAI ĐOẠN 1999 - 2008: Phát triển và tăng trưởng bền vững

Năm 1999, Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 6103/QĐ-UB-KT ngày 13/10/1999 của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh với tên gọi là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh, tên gọi tắt là BCCI. Công ty là đơn vị bất động sản đầu tiên thực hiện cổ phần hóa tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/03/2009, Công ty đã chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán là BCI. Tổng số cổ phần niêm yết lần đầu là 54.200.000 cổ phần, tương ứng với vốn điều lệ 542 tỷ đồng. Đến tháng 07/2010 tổng số cổ phần của BCCI là 72.267.000 tương ứng 722,67 tỷ đồng.

#### Các đợt tăng vốn:



#### NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Khu dân cư, dịch vụ bất động sản, khu công nghiệp;  
 Kinh doanh bất động sản: nhà ở, đất ở và khu căn hộ;  
 Đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng, xây dựng chợ, nhà trẻ, mẫu giáo;  
 Đầu tư xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;  
 Thi công, xây lắp, lắp đặt mạng lưới trung hạ thế;  
 Cung cấp dịch vụ môi giới, mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất;  
 Đầu tư xây dựng và kinh doanh các dịch vụ trong Khu công nghiệp.

## THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

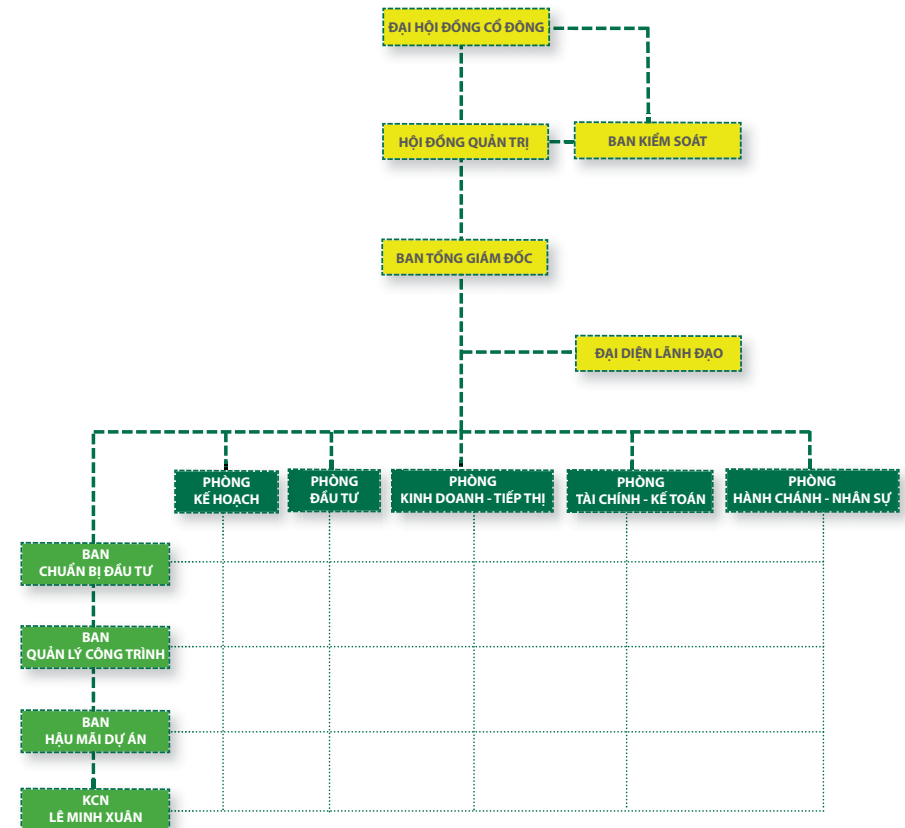
### Mô hình quản trị

Trách nhiệm quản trị nhóm công ty được thực hiện bởi Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban điều hành được xây dựng trên cơ sở pháp luật hiện hành:

- Đại hội đồng cổ đông: là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty;
- Hội đồng Quản trị (HDQT): triển khai các chiến lược, kế hoạch đã được Đại hội cổ đông thông qua;
- Ban Kiểm soát (BKS): thực hiện nhiệm vụ kiểm soát các Nghị quyết, chủ trương của Đại hội cổ đông đã thông qua;
- Ban Điều hành (BDH): Thực hiện triển khai các nhiệm vụ của Hội đồng Quản trị đề ra trong từng thời kỳ



### Cơ cấu bộ máy quản lý



## THÔNG TIN CHUNG

### Các công ty con và công ty liên kết:

#### Công ty TNHH Dịch vụ thương mại và Siêu thị An Lạc (EBA)



Địa chỉ: 1231 Quốc lộ 1A – Khu phố 5, phường Bình Trị Đông B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh;  
 Lĩnh vực hoạt động chính: kinh doanh siêu thị và trung tâm thương mại  
 Vốn điều lệ thực góp: 25,475 triệu USD  
 Tỷ lệ vốn góp: BCCI: 20%, Cavil Retail Limited - Tập đoàn Casino (Pháp): 80%.



Saigon Realty

#### Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á

Địa chỉ: 196 Trần Hưng Đạo, phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;  
 Lĩnh vực hoạt động chính: hoạt động đầu tư kinh doanh sản phẩm bất động sản và cho thuê nhà ở hoặc văn phòng;  
 Vốn điều lệ thực góp: 8 tỷ đồng;  
 Tỷ lệ vốn góp: BCCI: 50%, Công ty Vàng bạc đá quý SJC, Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp, cổ đông khác: 50%.

#### Công ty Cổ phần BCI



Địa chỉ: 510 Kinh Dương Vương, phường An Lạc A, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh;  
 Lĩnh vực hoạt động chính: Đầu tư kinh doanh bất động sản  
 Vốn điều lệ thực góp: 296 tỷ đồng;  
 Tỷ lệ vốn góp: BCCI: 100%

#### Công ty TNHH Đầu tư phát triển BCCI (DVI)



Địa chỉ: 550 Kinh Dương Vương, phường An Lạc, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh;  
 Lĩnh vực hoạt động chính: Quản lý chung cư, Phát triển nông nghiệp, quản lý dịch vụ Bất động sản;  
 Vốn điều lệ thực góp: 11 tỷ đồng;  
 Tỷ lệ vốn góp: BCCI 100%.

#### Công ty Cổ phần Cao Ốc Xanh

Địa chỉ: 1231 Quốc lộ 1A – Khu phố 5 – phường Bình Trị Đông B – quận Bình Tân;  
 Lĩnh vực hoạt động chính: Đầu tư Bất động sản;  
 Vốn điều lệ thực góp: 99,6 tỷ đồng;  
 Tỷ lệ vốn góp: BCCI 20%, Công ty Cổ phần Đầu tư khu đô thị mới Sài Gòn (SaiGon Nic) 80%.

## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

### Mục tiêu hoạt động

Hoạt động kinh doanh chính của BCCI là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà BCCI đã phát triển với phương châm tạo nên những khu đô thị, khu căn hộ, khu công nghiệp chất lượng, tạo giá trị gia tăng cao nhằm mục đích trở thành một trong những công ty dẫn đầu về bất động sản, mang về lợi nhuận cho cổ đông, phục vụ cộng đồng trong lĩnh vực bất động sản



### Chiến lược phát triển trung và dài hạn



#### Tập trung nguồn lực:

Tập trung nguồn lực vào hoạt động bất động sản cốt lõi: nhà thấp tầng, chung cư, khu công nghiệp, bất động sản thương mại và đầu tư có chọn lọc nhà ở xã hội ở vùng ven TPHCM.

Tập trung vào phân khúc khách hàng có nhu cầu nhà ở, đất ở có giá trung bình; Đầu tư các khu đô thị - khu công nghiệp quy mô lớn, như Dự án Corona City, Green Village, Khu định cư Phong Phú 4, Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng; Căn hộ có diện tích trung bình như Cao ốc An Lạc Plaza, Khu căn hộ Nhất Lan 5; Nhà ở xã hội 158 An Dương Vương ...

#### Gia tăng hiệu quả đầu tư, cải thiện lợi nhuận:

Đầu tư có chọn lọc vào các dự án hiệu quả, thu hồi vốn nhanh. Cung cấp các dịch vụ tạo giá trị gia tăng cho dự án bất động sản và tăng hiệu quả cho chuỗi giá trị.

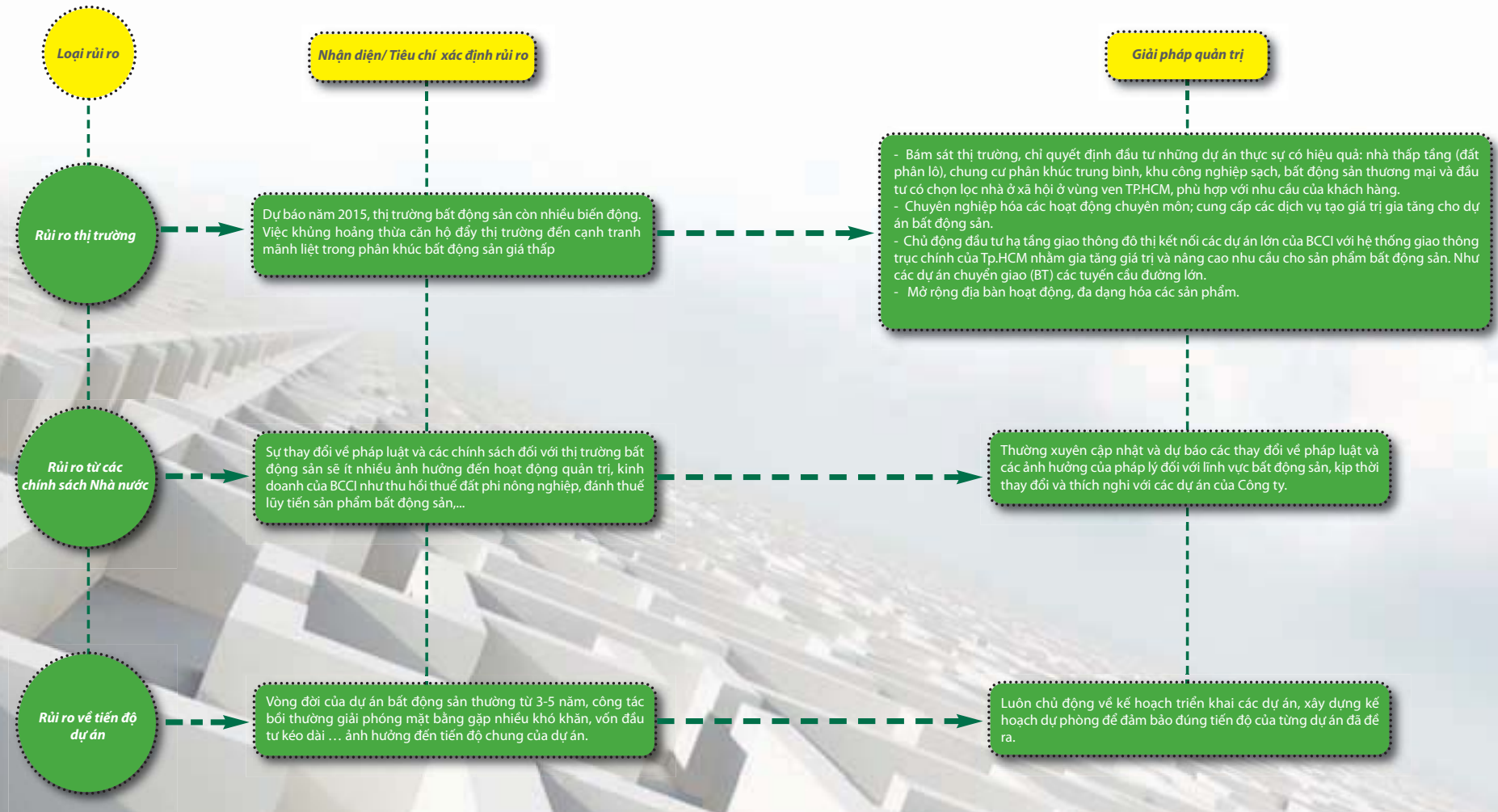
Đầu tư chiến lược vào cơ sở hạ tầng đô thị TP. HCM đồng bộ với các dự án bất động sản đang có.

#### Mở rộng phạm vi đầu tư:

Tập trung khu vực thuộc Quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh, tìm kiếm cơ hội đầu tư ở khu vực trung tâm và khu vực ngoại thành khác của TP.HCM.

# THÔNG TIN CHUNG

## CÁC RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TY



*Ưng bước*  
một hành trình



**TÌNH HÌNH  
HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM** >>>

# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Tình hình kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản:

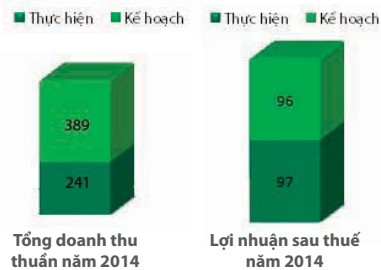


Năm 2014 tình hình chung của nền kinh tế đang dần hồi phục, tình hình thị trường bất động sản chưa thật sự sôi động, nhưng những dấu hiệu tích cực được ghi nhận khi sự xuất hiện các dòng sản phẩm mới, cung cách tiếp cận thị trường mới trên cơ sở tôn trọng quyền lợi của khách hàng là một tín hiệu rất tích cực đối với thị trường bất động sản.

Thời gian qua nhiều dự án căn hộ, nhà phố xây xong mới bán đã thu hút được khách hàng, các giải pháp được nhiều chủ đầu tư áp dụng như giá cả hợp lý, chính sách thanh toán linh hoạt, hỗ trợ lãi suất, chất lượng dịch vụ hậu mãi và uy tín của chủ đầu tư đang từng bước chinh phục khách hàng. Thị trường bất động sản đã hướng tới bộ phận đa số người mua, cung cấp các hàng hóa phù hợp với nhu cầu thực và khả năng thanh toán của thị trường. Luật nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài mua nhà, sở hữu và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, điều này làm tăng dòng tiền đổ vào thị trường bất động sản và mối quan tâm đến bất động sản của các nhà đầu tư nước ngoài.

Từ những chuyển biến tích cực của các nhà đầu tư dự án, sự xuất hiện các dòng sản phẩm phù hợp, sửa đổi chính sách pháp luật và tình hình tài chính có nhiều ưu đãi, lãi suất tiết kiệm giảm mạnh về mức 5 đến 6% tất cả các yếu tố cộng hưởng này đã dần dần tạo niềm tin và lôi kéo khách hàng trở lại với thị trường bất động sản đầy tiềm năng.

### Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chính năm 2014:



Tổng doanh thu thuần thực hiện năm là 241 tỷ đồng đạt 62% kế hoạch năm 2014. Xuất phát từ những khó khăn chung của thị trường nên chưa đạt so với kế hoạch

năm 2014.

BCCI nhận định năm 2014 vẫn còn nhiều khó khăn cho hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty đã chủ động duy trì kiểm soát dòng tiền thông qua việc quản lý chi phí, nâng cao các hoạt động, dịch vụ có dòng tiền về trong ngắn hạn, tăng cường các biện pháp thu hồi công nợ nhằm đảm bảo thanh khoản và kết quả kinh doanh có lãi. Ngoài ra, BCCI tận dụng nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản của Chính Phủ từ năm 2013 như gói tín dụng hỗ trợ nhà ở 30.000 tỷ đồng, chính sách miễn giảm 50% thuế VAT cho người mua nhà ở thương mại với diện tích dưới 70m<sup>2</sup> và giá bán dưới 15 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Từ những nỗ lực thực hiện theo định hướng, kế hoạch hành động của năm 2014, BCCI đã đạt được kết quả lợi nhuận sau thuế năm 2014 là 97 tỷ đồng, vượt 1% so với kế hoạch năm 2014 (96 tỷ đồng). Với tình hình thị trường bất động sản trong năm 2014, BCCI là một trong số các doanh nghiệp bất động sản có kết quả kinh doanh khá cao trong năm 2014.

### Tình hình hoạt động kinh doanh năm 2014:



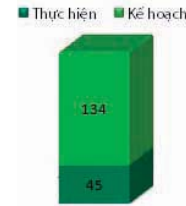
Tổng doanh số năm 2014 là 80 tỷ đồng đạt 19% kế hoạch năm 2014, với 37 sản phẩm chủ yếu từ các dự án: chung cư Nhất Lan 3 (14 tỷ đồng), khu dân cư Phong Phú 4 (11 tỷ đồng), Khu Huyện Ủy (4 tỷ đồng), Khu Tây Tê Lửa (20 tỷ đồng)... và doanh số từ sản phẩm cho thuê và hợp tác đầu tư (6 tỷ đồng), tương ứng với diện tích 9.500m<sup>2</sup> từ Khu công nghiệp Lê Minh Xuân và dịch vụ cấp nước.

Tổng tiến thu từ hoạt động kinh doanh năm 2014 là 213 tỷ đồng đạt 54% kế hoạch năm 2014, tiến thu bán hàng không đạt được kế hoạch là do Công ty chưa triển khai kinh doanh dự án An Lạc Plaza trong năm 2014. Theo đó, nguồn tiến thu năm 2014 chủ yếu đến từ khu công nghiệp Lê Minh Xuân (70 tỷ đồng), dự án căn hộ Nhất Lan 3 (61 tỷ đồng), khu Tây Tê Lửa (14 tỷ đồng), khu định cư Phong Phú 4 (13 tỷ đồng), dịch vụ tiện ích khu dân cư và cho thuê mặt bằng (19 tỷ đồng),...

Hoạt động hậu mãi dự án góp phần chăm sóc, thỏa mãn nhu cầu và tạo niềm tin cho khách hàng đồng hành cùng BCCI. Công ty đã lập trên 200 giấy chứng nhận cho khách hàng.

## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, PHÁT TRIỂN DỰ ÁN:

### Tình hình đầu tư trực tiếp:



### Tổng giá trị đầu tư xây dựng cơ bản các dự án bất động sản năm 2014

Tổng giá trị đầu tư xây dựng cơ bản các dự án bất động sản của BCCI năm 2014 là 45 tỷ đồng đạt 41% kế hoạch năm 2014. Xuất phát từ nguồn thu bán hàng giảm nên việc cắt giảm tối đa chi phí đầu tư vào các dự

án so với kế hoạch là điều tất yếu. Trong năm 2014, Công ty không thực hiện thu hồi đất, chỉ thực hiện tiếp xúc với các chủ đất để thương lượng bồi thường phần đất tại dự án có thể đưa vào kinh doanh được ngay và tỷ lệ đầu tư thấp chủ yếu do việc điều chỉnh định hướng đầu tư dự án cao ốc An Lạc Plaza. Ngoài ra, BCCI tiếp tục thực hiện chính sách tiết kiệm và quản lý chặt chẽ các chi phí nhằm góp phần giảm tối đa chi phí đầu tư chung của năm 2014.

Tình hình xúc tiến đầu tư các dự án được tích cực thực hiện theo chiến lược và định hướng đề ra, tuy nhiên tiến độ còn gặp nhiều khó khăn vì các qui định pháp luật mới hiện hành. Các dự án trọng điểm Corona City (Khu Dân Cư 11A), An Lạc Plaza, chung cư Nhất Lan 5, dự án 158 An Dương Vương và Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng vẫn được tiếp tục theo dõi sát sau tiến độ thực hiện.



### CORONA CITY (KDC 11A)

Đã được phê duyệt điều chỉnh qui hoạch 1/2000 để trình duyệt tại UBND Thành Phố, đồng thời nộp hồ sơ xin làm chủ đầu tư khu dân cư 1 thuộc khu 11A.



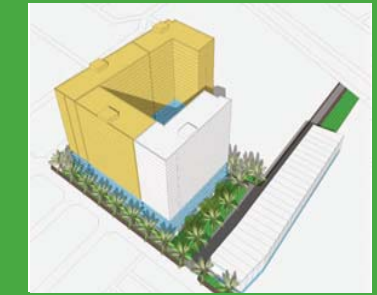
### AN LẠC PLAZA

Đang chờ phê duyệt điều chỉnh dự án của UBND Thành Phố.



### NHẤT LAN 5

Hoàn tất điều chỉnh quy hoạch, đang triển khai tiếp xin chủ trương đầu tư và giấy phép xây dựng.



### 158 AN DƯƠNG VƯƠNG

Hoàn tất phương án nhà ở xã hội, tiếp tục trình hồ sơ tại Sở Quy Hoạch Kiến Trúc.

### Tình hình đầu tư gián tiếp:

Các khoản đầu tư gián tiếp vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết đã được theo dõi tình hình hoạt động sâu sát và có sự hợp tác, hỗ trợ về mặt chuyên môn giữa công ty mẹ và các doanh nghiệp được đầu tư gián tiếp. Lợi nhuận sau thuế đóng góp cho BCCI của vốn đầu tư gián tiếp năm 2014 đạt 37 tỷ đồng.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

#### Hội đồng Quản trị:



**Ông Nguyễn Văn Lệ - Chủ tịch HĐQT**

Năm sinh: 1955

Trình độ: Cử nhân Tài chính kế toán, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh

- 1993 – 1997: Phó phòng – Cục thuế TP. HCM

- 1997 – 2007: Trưởng phòng Tài chính Kế toán Quý Đầu tư Phát triển Đô thị TP.HCM nay là Công ty đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM. Đồng thời, lần lượt kiêm nhiệm các chức vụ Trưởng Ban Kiểm soát và thành viên HĐQT của BCCI từ năm 2004

- Từ 2007 – nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị BCCI

- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI: 13.708.800 (đại diện cho Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước Tp. HCM)



**Ông Trần Ngọc Henri**

**Phó Chủ tịch HĐQT**

Năm sinh: 1955

Trình độ: Quản lý doanh nghiệp

- Từ 1994 – 1999: Thành viên Ban quản lý Dự án Khu dân cư An Lạc – Bình Trị Đông

- 1999 – nay: Thành viên HĐQT BCCI

- 2006 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT BCCI



**Ông Trầm Bê**

**Thành viên HĐQT**

Năm sinh: 1959

Trình độ: Quản lý doanh nghiệp

- Từ 1994 – 1999: Phó ban quản lý dự án Khu dân cư An Lạc – Bình Trị Đông

- 1999 – nay: Thành viên HĐQT BCCI

- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI:

2.214.453



**Ông Phạm Minh Đức**

**Thành viên HĐQT**

Năm sinh: 1952

Trình độ: Cử nhân kinh tế, Cao cấp lý luận chính trị

- 1995 – 1999: Giám đốc KCN Lê Minh Xuân

- 1999 – 2002: Phó Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh Đô thị Sinh Việt

- Từ 2002 – 5/2007: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc BCCI

- Từ 5/2007 – 12/2009: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc BCCI

- Từ 2009 đến nay: Thành viên HĐQT BCCI



**Bà Nguyễn Thị Kim Thoa**

**Thành viên HĐQT**

Năm sinh: 1973

Trình độ: Thạc sỹ Kinh tế

- 2009 – 2010: Phó Phòng Tài chính Kế toán – Công ty đầu tư Tài chính Nhà nước

- 2007 – 2008: Thành viên Ban Kiểm soát BCCI

- 2009 – nay: Thành viên HĐQT BCCI

- 2010 – nay: Phó Tổng Giám đốc BCCI



**Bà Phạm Thị Cẩm Nhung**

**Thành viên HĐQT**

Năm sinh: 1981

Trình độ: Thạc sỹ Tài chính Kế toán

- 08/2003-03/2006: Trợ lý kiểm toán Công ty kiểm toán và tư vấn tài chính kế toán AFC

- 03/2006-06/2006: Chuyên viên Phòng tin

đụng cho vay tiêu dùng Ngân hàng United Overseas Bank – Singapore, Chi nhánh TP.HCM

- 07/2006-12/2007: Tham gia chương trình

300 thạc sỹ tiến sỹ tại Macquarie University, Sydney, NSW, Úc.

- 04/2008-09/2010: Chuyên viên Phòng

thẩm định quỹ đầu tư và phát triển đô thị TP.HCM

- 09/2010-08/2012: Phó phòng kiểm soát nội

bộ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM

- 08/2012 – nay: Trưởng phòng kiểm soát

nội bộ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.HCM



**Bà Trịnh Quỳnh Giao**

**Thành viên HĐQT**

Năm sinh: 1979

Trình độ: Thạc sỹ Kinh tế

- 5/2002- 12/2004: Tư vấn tài chính

doanh nghiệp và phân tích đầu tư – Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam

- 12/2004-08/2005: Phó phòng tư vấn

và quản lý danh mục đầu tư – Công ty

chứng khoán Ngân hàng Công Thương

- 09/2005- 02/2008: Trưởng phòng tư

vấn tài chính doanh nghiệp- Công ty

cổ phần chứng khoán Mekong và

Indochina Capital

- 03/2008- 07/2008: Trưởng phòng phát

triển quan hệ đầu tư – Indochina

Capital

- 07/2008-05/2009: Cố vấn Công ty đầu

tư và tư vấn Trí Việt

- 05/2009-03/2012: Giám đốc dịch vụ

ngân hàng Đầu tư, Công ty chứng

khoản Mekong

- 05/2012- nay: Cố vấn cao cấp, Lde

River Management

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

#### Ban Kiểm Soát



**Ông Trần Ngọc Tiến**  
Trưởng Ban Kiểm soát  
Năm sinh: 1971  
Trình độ: Cử nhân Quản trị Kinh doanh  
Cử nhân Ngoại ngữ  
-1995 – 2000: Chuyên viên cục quản lý vốn Thành phố  
-2000 – 2009: Thành viên Ban Kiểm soát BCCI  
-2009 – nay: Trưởng Ban Kiểm soát BCCI



**Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương**  
Thành viên BKS  
Năm sinh: 1981  
Trình độ: Cử nhân Kinh tế  
-2005 – 2007: Chuyên viên thanh toán – Ngân hàng TMCP Phát triển nhà  
-2007 – nay: Kế toán tổng hợp tại Công ty CP Đất Việt  
-2009 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát BCCI



**Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh**  
Thành viên BKS  
Năm sinh: 1985  
Trình độ: Thạc sỹ Kinh tế  
-08/2007-08/2010: Chuyên viên quản lý các nguồn vốn ủy thác Phòng quản lý các nguồn vốn ủy thác – Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước TP. HCM  
-08/2010 –10/2011: Thạc sỹ kinh tế, chuyên ngành Đầu tư tài chính, chương trình đào tạo 500 thạc sỹ, tiến sỹ của Ban tổ chức Thành ủy TP.HCM tại trường Đại học Nottingham – Vương Quốc Anh  
-11/2011 – nay: Chuyên viên tài chính, Phòng Tài chính kế toán - Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước TP. HCM

#### Ban Tổng Giám đốc



**Ông Nguyễn Thụy Nhân**  
Tổng Giám đốc  
Năm sinh: 1972  
Trình độ: Kỹ sư xây dựng  
-2004 – 2009: Lần lượt giữ các chức vụ Giám đốc Ban quản lý Dự án 1, Giám đốc Ban quản lý Nhà cao tầng, Giám đốc Phòng Kế hoạch Đầu tư BCCI  
-7/2009 – 12/2009: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Phòng Kế hoạch Đầu tư BCCI  
1/2010 – nay: Tổng Giám đốc BCCI



**Bà Trương Mỹ Linh**  
Phó Tổng Giám đốc  
Năm sinh: 1969  
Trình độ: Đại học  
-2002-2006: Phó Giám đốc nhân sự BCCI  
-2006 – 2009: Giám đốc nhân sự BCCI  
-2009 – nay: Phó Tổng Giám đốc BCCI



**Bà Nguyễn Thị Kim Thoa**  
Phó Tổng Giám đốc  
Năm sinh: 1973  
Trình độ: Thạc sỹ Kinh tế  
-2009 – 2010: Phó Phòng Tài chính Kế toán – Công ty đầu tư Tài chính Nhà Nước  
-2007 – 2008: Thành viên Ban Kiểm soát BCCI  
-2009 – nay: Thành viên HĐQT BCCI  
-2010 – nay: Phó Tổng Giám đốc BCCI



# TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

## Cán bộ quản lý

### Ông Hoàng Quang Huy

Năm sinh: 1974  
 Trình độ: Thạc sĩ QTKD  
 -2004 – 2007: Phó phòng quản lý khai thác và phát triển nhà ở.  
 -2007-2007: Phó Tổng giám đốc phân tích đầu tư thuộc công ty cổ phần QLQ Bảo Tín.  
 -2009 – 2010: Tư vấn đầu tư độc lập.  
 -2010 – 6/2012: Quyền Giám đốc Phòng Kế hoạch – Đầu tư BCCI  
 -7/2012 đến nay: Giám Đốc Phòng Đầu tư BCCI

### Ông Lai Ngọc Duy

Năm sinh: 1973  
 Trình độ: Thạc sĩ cơ học ứng dụng xây dựng  
 -2001: Nhân viên XDCB Phòng Kế hoạch BCCI  
 -2002 – 08/2006: Nhân viên XDCB Ban QLDA KĐC Phong Phú BCCI  
 -09/2006 – 12/2007: Phó Bộ phận XDCB Ban QLDA KĐC Phong Phú BCCI  
 -01/2008 – 04/2010: Trưởng Bộ phận XDCB Ban QLDA KĐC Phong Phú BCCI  
 -05/2010 - 03/2012: Phó Giám đốc phòng kế hoạch đầu tư BCCI  
 -04/2012 – 09/2013: Phó Giám đốc Ban Chuẩn bị đầu tư BCCI  
 -10/2013 – 12/2013: Phó Giám đốc phòng kế hoạch BCCI  
 -01/2014 – 03/2014: Phó Giám đốc Ban Quản lý công trình BCCI  
 -04/2014 -> nay: Quyền Giám đốc phòng kế hoạch BCCI

### Ông Nguyễn Thanh Sang

Năm sinh: 1974  
 Trình độ: Cử nhân khoa học  
 -06/2000 – 08/2000: Nhân viên kinh doanh Ban QLDA số 4 BCCI  
 -09/2000 – 01/2001: Trưởng bộ phận kinh doanh Ban QLDA số 4 BCCI  
 -02/2001 – 04/2002: Phó Bộ phận kinh doanh Ban QLDA số 1 BCCI  
 -05/2002 – 09/2002: Trưởng Bộ phận kinh doanh Ban QLDA số 1 BCCI  
 -10/2002 – 12/2003: Nhân viên kinh doanh BCCI  
 -01/2004 – 07/2007: Nhân viên pháp lý Phòng KD-TT BCCI  
 -08/2007 – 12/2008: Tổ trưởng pháp lý sản phẩm Phòng KD-TT BCCI  
 -01/2009 -12/2010: Trưởng Bộ phận pháp lý sản phẩm Phòng Hậu mãi – pháp lý BCCI  
 -01/2011 - 12/2013: Quyền Giám đốc Sàn Giao dịch bất động sản 1 phòng KD-TT BCCI  
 -01/2014 -> nay Phó Giám đốc Phòng KD-TT BCCI kiêm Giám đốc Sàn Giao dịch bất động sản BCCI

### Ông Đặng Đức Dương

Năm sinh: 1975  
 Trình độ: Kỹ sư xây dựng  
 -07/1999 – 12/2000: Nhân viên XDCB Xí nghiệp Xây lắp số 1 BCCI  
 -01/2001 – 12/2001 Nhân viên XDCB chi nhánh An Lạc BCCI  
 -01/2002 – 04/2009: Nhân viên XDCB Khu công nghiệp Lê Minh Xuân thuộc BCCI  
 -05/2009 – 12/2011: TBP XDCB Ban QLDA số 1 BCCI  
 -01/2012 – 04/2014: Phó Giám đốc Ban HMDA BCCI  
 -05/2014 -> nay: Quyền Giám đốc Ban HMDA BCCI

### Ông Nguyễn Tâm

Năm sinh: 1976  
 Trình độ: Cử nhân kinh tế  
 -05/1999 – 06/1999: Nhân viên kế toán Công ty TNHH nhựa Đại Đồng Tiến  
 -10/2000 – 02/2002: Nhân viên kế toán Khu công nghiệp Lê Minh Xuân BCCI  
 -03/2002 – 09/2006: Trưởng bộ phận kế toán Khu công nghiệp Lê Minh Xuân BCCI  
 -10/2006 -> nay: Phó Giám đốc phụ trách tài chính – Phòng TC-KT BCCI

### Ông Nguyễn Liên Trường

Năm sinh: 1973  
 Trình độ: Thạc sĩ xây dựng  
 -01/1999 – 08/1999: Trợ lý Giám đốc kỹ thuật Lyonnaise VN  
 -01/2000 – 09/2006: Nhân viên XDCB chi nhánh Nam Sài Gòn BCCI  
 -10/2006 – 07/2007: Phó Bộ phận XDCB chi nhánh Nam Sài Gòn BCCI  
 -08/2007 – 03/2008: Trưởng Bộ phận XDCB chi nhánh Nam Sài Gòn BCCI  
 -04/2008 – 06/2009: Chuyên viên đầu tư XDCB phòng kế hoạch BCCI  
 -07/2009 – 06/2012: Phó Giám đốc Ban QLDA Khu định cư Phong Phú BCCI  
 -07/2012 – 12/2013: Phó Giám đốc Ban QLCT BCCI  
 -01/2014 – 04/2014: Phó Giám đốc kế hoạch BCCI  
 -05/2014 -> nay: Quyền Giám đốc Khu công nghiệp Lê Minh Xuân thuộc BCCI

### Ông Nguyễn Dương An

Năm sinh: 1978  
 Trình độ: Thạc sĩ Kinh tế  
 -09/2000 – 01/2002: Nhân viên kế toán Công ty TNHH Hữu Toàn, Thuận Giao, Thuận An, Bình Dương  
 -05/2002 – 05/2006: Kế toán Công ty TNHH Dầu nhờn Totalfin-aelf VN  
 -12/2006 – 10/2007: Phó phòng kế toán Công ty chứng khoán Thăng Long  
 -11/2007 – 06/2012: Trưởng phòng kế toán Công ty chứng khoán Thăng Long  
 -07/2012 – 09/2013: Trưởng phòng kế toán Công ty Cổ phần chứng khoán MB  
 -11/2013 – 05/2014: Phó phòng Ngân hàng TMCP Nam Việt  
 -08/2014 – 12/2014: Kế toán tổng hợp – Phòng TC-KT BCCI  
 -01/2015 -> nay: Kế toán trưởng BCCI

### Bà Nguyễn Kim Phụng

Năm sinh: 1975  
 Trình độ: Cử nhân Kinh tế  
 -2000: Kế toán công ty TNHH Thăng Long  
 -2002 – 2008: Nhân viên kế toán Khu công nghiệp Lê Minh Xuân thuộc BCCI  
 -2009 – 03/2014: Kế toán tổng hợp – Phòng TC-KT BCCI  
 -04/2014 đến nay: Phó Giám đốc phụ trách kế toán – Phòng TC-KT BCCI

### Ông Nguyễn Văn Diệp

Năm sinh: 1977  
 Trình độ: Cử nhân QTKD  
 -01/2000 – 02/2004: Chuyên viên Quản lý Chất lượng kiêm Phó phòng kế hoạch vật tư – Công ty Gốm sứ cao cấp Minh Long 1  
 -03/2004 – 05/2006: Trưởng phòng Quản lý chất lượng Công ty Cổ phần Kém Nghĩa  
 -06/2004 – 04/2010: Trưởng phòng HC-NS Công ty Cơ khí và Xây dựng Hoa Sen kiêm Trưởng Ban Quản lý chất lượng Tập đoàn Hoa Sen  
 -05/2010 – 03/2011: Giám đốc HC-NS Công ty Cổ phần Tập đoàn Trung thủy  
 -06/2011 – 03/2012: Quyền Giám đốc HC-NS BCCI  
 -04/2012 – 11/2013: Phó Giám đốc HC-NS BCCI  
 -12/2013 – 09/2014: Trưởng Bộ phận HC-NS BCCI  
 -10/2014 -> nay: Phó Giám đốc HC-NS BCCI

### Ông Hà Minh Long

Năm sinh: 1976  
 Trình độ: Kiến trúc sư  
 -04/2000 – 04/2004: Nhân viên XDCB Ban QLDA số 1 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
 -05/2004 – 10/2004: Kiến trúc sư Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng Việt Nga  
 -1/2005 - 12/2005: Kiến trúc sư Công ty TNHH TM-DV Bách Mẫn

-01/2006 – 12/2006: Kiến trúc sư Công ty Đầu tư KTXD DVMT An Thuận  
 -03/2007 – 11/2007: Kiến trúc sư Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD CIC  
 -02/2007 – 11/2008: Kiến trúc sư Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hoà Bình  
 -05/2010 – 02/2014: Chuyên viên QTĐT Phòng kế hoạch đầu tư BCCI  
 -03/2014 – 09/2014: Chuyên viên Ban Chuẩn bị đầu tư BCCI  
 -10/2014 -> nay: Phó Giám đốc Ban Chuẩn bị đầu tư BCCI

### Ông Nguyễn Tuấn Hà

Năm sinh: 1978  
 Trình độ: Kỹ sư xây dựng  
 -09/2007 – 04/2008: Chỉ huy công trường Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Dĩ An, Bình Dương  
 -07/2008 – 11/2013: Chuyên viên Quản trị Đầu tư Phòng Kế hoạch Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
 -12/2013 – 06/2014: Nhân viên Quản trị Đầu tư Phòng Kế hoạch Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
 -07/2014 – 01/2015: Chuyên viên Ban Quản lý công trình Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh  
 -01/2015 -> nay: Phó Giám đốc Ban Quản lý công trình Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh



Hội nghị người lao động năm 2014

Tập huấn kỹ năng chọn thầu

Chia sẻ kiến thức về thị trường và kinh doanh

Những thay đổi trong ban điều hành: không có  
 Số lượng cán bộ, nhân viên: đến 31/12/2014, tổng số nhân sự của Công ty là 142 người. Tổng quỹ lương thực hiện chỉ trả là 32,9 tỷ đồng chiếm 88,92% kế hoạch năm 2014.  
 Thu nhập của nhân viên Công ty trong năm 2014 như sau:  
 o Thu nhập bình quân: 15,628 triệu đồng/người/tháng.  
 o Thu nhập thấp nhất: 4,62 triệu đồng/người/ tháng.  
 o Thu nhập cao nhất: 72,34 triệu đồng/ người/ tháng.

Chính sách đối với người lao động: Thực hiện đầy đủ các quy định theo Bộ Luật Lao động, quy chế dân chủ cơ sở và Thỏa ước Lao động tập thể đã ký kết hàng năm.  
 Chính sách tuyển dụng: Đảm bảo tiêu chuẩn tuyển dụng nhân lực; phù hợp về nhu cầu của đơn vị; năng lực của nhân viên; bổ sung cho các đơn vị nhằm đạt được mục tiêu kinh doanh.  
 Chính sách đào tạo: Trong năm 2014, Công ty đã tổ chức được 19 khóa huấn luyện, tập huấn. Các chính sách đào tạo được thực hiện nhằm nâng cao năng suất lao động của nhân viên Công ty. Các khóa đào tạo đã được thực hiện trong năm như: Quản trị tài chính, quản lý dự án, thẩm định dự án đầu tư, quản trị nhân sự, nghiệp vụ kinh doanh các chương trình hội thảo khoa học liên quan đến xây dựng cơ bản, bồi dưỡng kiến thức về an toàn lao động, pháp luật về lao động, bảo hiểm xã hội; soạn thảo văn bản; kỹ năng chọn thầu; kiến thức về thị trường và kinh doanh...

Chính sách lương: Công ty áp dụng chính sách lương phù hợp thị trường vùng, đảm bảo tuân thủ theo quy định của Chính phủ và có tính khuyến khích đối với cán bộ nhân viên Công ty.

Chế độ phúc lợi: mỗi năm đều cao hơn và có lợi hơn cho người lao động. Bao gồm các mục:  
 - Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm nhân mạng 24/24, khám sức khỏe định kỳ, khám cấp thẻ xanh cho nhân viên vận hành.  
 - Tổ chức các chương trình du lịch, thăm viếng ốm đau, thai sản, hiếu hỉ, chúc mừng sinh nhật, tặng học bổng Nguyễn Đức Cảnh cho con cán bộ nhân viên, chế độ ưu đãi về nhà và đất, tặng Logo cho các nhân viên có thâm niên làm việc từ 10 năm,...

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	3.440	3.237	-6%
Doanh thu thuần	350	241	-31%
Lợi nhuận gộp	126	115	-8%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	57	59	5%
Lợi nhuận khác	1,6	1,9	17%
Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	38	36	-6%
Lợi nhuận trước thuế	97	97	1%
Lợi nhuận sau thuế	95	97	3%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	10% (dự kiến)	

Đơn vị: tỷ đồng

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	3,5	4,7
Hệ số thanh toán nhanh	0,7	0,7
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	47%	45%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	91%	83%
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
Vòng quay hàng tồn kho	0,1	0,1
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,1	0,1
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS)	27,4%	40,4%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu (ROE)	5,4%	5,5%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)	2,7%	2,9%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	16,2%	24,7%



Tổng tài sản cuối năm 2014 giảm 6% (203 tỷ đồng) so với cuối năm 2013 chủ yếu do BCCI sử dụng nguồn vốn của Công ty, ít sử dụng vốn vay tài trợ cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Kết quả là lượng tiền cuối năm 2014 của tổng Công ty còn 87 tỷ đồng giảm 63% (146 tỷ đồng) so với năm 2013 (234 tỷ đồng). Công ty tập trung đầu tư vào những hoạt động kinh doanh, dự án mang dòng tiền về trong ngắn hạn trong năm 2014 nên giá trị hàng tồn kho cuối năm 2014 giảm 1% (27 tỷ đồng) so với năm 2013. Công ty đẩy mạnh

thu hồi công nợ trong năm 2014 nên khoản phải thu cuối năm 2014 giảm 1% (3 tỷ đồng) so với năm 2013,... Ngoài ra, hoạt động đầu tư liên doanh với Công ty TNHH TM và DV Siêu thị Big C An Lạc trong năm 2014 đã mang về cho BCCI khoản cổ tức năm 2013 được chia là 7,6 tỷ đồng và lợi nhuận năm 2014 là 35,8 tỷ đồng làm khoản đầu tư tài chính dài hạn cuối năm 2014 tăng 16% (28 tỷ đồng) so với năm 2013, cải thiện mức độ giảm tổng tài sản năm 2014.

Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ năm 2014 tăng 2% (1,6 tỷ đồng) so với năm 2013 mặc dù doanh thu năm 2014 giảm 31% (109 tỷ đồng) so với năm 2013, lợi nhuận gộp năm 2014 giảm 8% (11 tỷ đồng), lợi nhuận từ hoạt động liên doanh với Công ty TNHH TM và DV Siêu thị Big C An Lạc giảm 6% (2 tỷ đồng). Điều này xuất phát chủ yếu từ việc năm 2014 Công ty ít sử dụng vốn vay, trả trước hạn nợ gốc vay và lãi suất giảm nên thu nhập từ hoạt động tài chính của Công ty tăng 13 tỷ đồng, trong đó doanh thu hoạt động tài chính giảm 12 tỷ đồng, chi phí tài chính giảm 25 tỷ đồng. Từ đó cho thấy chỉ tiêu khả năng sinh lời của Công ty trong năm 2014 đã cải thiện so với năm 2013.

### CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU:

#### Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 72.267.000 cổ phần
- Số cổ phần đang lưu hành: 72.267.000 cổ phần
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phiếu phổ thông
- Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 72.267.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: không có

#### Cơ cấu cổ đông:

##### Cơ cấu sở hữu:

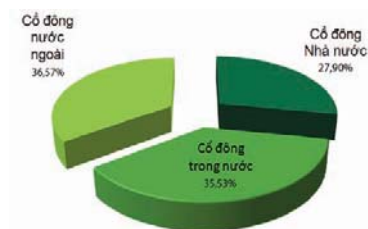
Đối tượng	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
<b>I. Cổ đông đặc biệt</b>	<b>31.337.079</b>	<b>43,36%</b>
1. HĐQT:	31.200.813	43,17%
Trong đó - Nước ngoài	2.985.166	4,13%
- Trong nước	28.215.647	39,04%
2. Ban Giám đốc	29.600	0,04%
3. Ban Kiểm soát	106.666	0,15%
<b>IV. Cổ đông khác</b>	<b>40.929.921</b>	<b>56,64%</b>
<b>1. Trong nước</b>	<b>17.489.587</b>	<b>24,20%</b>
1.1 Cá nhân	6.620.326	9,16%
1.2 Tổ chức	10.869.261	15,04%
<b>2. Nước ngoài</b>	<b>23.440.334</b>	<b>32,44%</b>
2.1 Cá nhân	165.301	0,23%
2.2 Tổ chức	23.275.033	32,21%
<b>CỘNG:</b>	<b>72.267.000</b>	<b>100,00%</b>

#### Danh sách cổ đông lớn:

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh	20.160.000	27,90%
2	Ngân hàng TMCP Phương Nam	9.343.060	12,93%
3	Trần Ngọc Henri	4.818.453	6,67%
4	Wareham Group Limited	3.767.723	5,21%
	<b>Tổng</b>	<b>38.089.236</b>	<b>52,71%</b>

Trong đó: Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh là cổ đông Nhà Nước

#### Cơ cấu cổ đông:



Thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu trong năm: không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

Các chứng khoán khác: không có

A photograph of three swimmers in a pool, captured in motion during a race. They are wearing swim caps and goggles, and are splashing water as they swim. The pool is divided into lanes by blue and white lane markers. The background is a bright blue sky.

*Vững bước*  
một hành trình

**BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ  
CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC** >>

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



### ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

#### Về điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh:

Sau một thời gian dài đồng bằng, thị trường bất động sản như đang âm thầm hồi phục trở lại một cách ổn định hơn. Những thông tin nhà đất được nhắc tới thường xuyên hơn và giao dịch trên thị trường cũng bắt đầu có dấu hiệu sôi động trở lại, nhờ những tác động tích cực như: chính sách pháp luật, hỗ trợ của ngân hàng, nỗ lực của chủ đầu tư từ chất lượng sản phẩm, uy tín cho tới các hình thức khuyến mãi hay các chương trình tri ân khách hàng. Dòng tiền tuy chưa thể trở lại thời "hoàng kim" nhưng rõ ràng bất động sản đang có những bước chuyển mình mạnh mẽ.

Từ tình hình chung của thị trường, BCCI chuyển mình linh động, thích ứng với các điều kiện để khai thác các điểm mạnh, khắc phục tối đa các yếu tố điểm yếu tiềm ẩn để đem về kết quả hoạt động hiệu quả nhất.

Đội ngũ lãnh đạo được nâng cao năng lực quản lý, đội ngũ bán hàng được bồi dưỡng và huấn luyện nghiệp vụ chuyên môn sẵn sàng cho chương trình bán hàng năm 2015. Nghiên cứu thị trường vẫn tiếp tục thực hiện để nắm bắt chính xác nhu cầu thực tế nhằm điều chỉnh sản phẩm hiện hữu và thiết kế sản phẩm mới mang tính cạnh tranh cao so với thị trường.

Hệ thống quản trị chất lượng tiêu chuẩn ISO 9001:2008 tiếp tục vận hành và được chứng nhận sự phù hợp. Hoạt động quản trị văn phòng tiết kiệm chi phí và đáp ứng nhanh hơn yêu cầu công việc và tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin.

Hệ thống CRM được vận hành ngày càng hoàn thiện, nâng cao hiệu quả xử lý thông tin, góp phần xây dựng hình ảnh công ty, trợ giúp ra quyết định bằng các phân tích, thống kê.

Thiết lập, giao chỉ tiêu và đánh giá chỉ tiêu cụ thể cho từng phòng ban hướng đến mục tiêu chung của toàn công ty. Định kỳ họp giao ban, phối hợp triển khai và đánh giá việc thực hiện thành chỉ tiêu kế hoạch từ đó điều chỉnh linh hoạt phù hợp diễn biến môi trường hoạt động đầy biến động. Do đó các hoạt động đầu tư và kinh doanh triển khai nhịp nhàng và chặt chẽ.

#### Về đầu tư – phát triển dự án

##### Tình hình đầu tư trực tiếp:

Thiết lập các công cụ để tăng cường kiểm tra các đơn vị thực hiện dự án, các cuộc họp giao ban là đầu mối để điều phối hài hòa hệ thống đầu tư và kinh doanh. Từ đó đưa ra những cải tiến và đáp ứng kịp thời yêu cầu hệ thống kinh doanh, cũng như kiểm soát chi phí hiệu quả qua các hình thức chào giá tranh tranh, đấu thầu; thiết lập định mức sản xuất và tìm cách giảm hao hụt sản phẩm tiện ích, khai thác các nguồn thu từ dịch vụ kinh doanh.

Giá trị đầu tư trong năm đạt thấp hơn kế hoạch vì chỉ triển khai đầu tư xây lắp, đến bù những hạng mục thật sự cần thiết. Mặt khác, sau khi đánh giá các dự án ưu tiên, thì các hoạt động xúc tiến pháp lý dự án được quan tâm thực hiện, để chuẩn bị nguồn sản phẩm đáp ứng nhu cầu nhà ở khi thị trường hồi phục.

Hoạt động nghiên cứu phát triển (R&D) các loại hình bất động sản từ nhà giá thấp, diện tích nhỏ, khu dân cư khép kín thấp tầng, phân lô hộ lẻ, nhà ở xã hội ... được cập nhật, theo dõi, thu thập tài liệu để bắt nhịp nghiên cứu hình thành cho các dự án tương lai khi thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục.

Để từng bước tạo ra giá trị gia tăng cho các khu dân cư đã hình thành và đảm bảo chính sách an cư, BCCI đã triển khai phương án vệ sinh môi trường cho

dự án Khu dân cư Phong Phú 5 và tiếp theo sẽ triển khai cho dự án Khu dân cư Phong Phú 4.

#### Tình hình đầu tư gián tiếp:

Các doanh nghiệp là công ty con, công ty liên doanh, liên kết đã hình thành với quy trình theo dõi tình hình hoạt động sâu sát và hợp tác, hỗ trợ về mặt chuyên môn. Lợi nhuận sau thuế đóng góp cho BCCI của vốn đầu tư gián tiếp năm 2014 đạt 37 tỷ đồng.

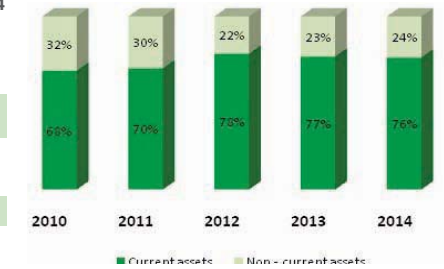


KDC Phong Phú 4 (Việt Phú Garden)

#### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH: Tình hình tài sản

##### H.1-Cơ cấu tài sản giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2014

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
Tài sản ngắn hạn (tỷ đồng)	2.635	2.999	2.795	2.639	2.464
Tài sản dài hạn (tỷ đồng)	1.216	1.295	776	801	773
<b>Tổng</b>	<b>3.851</b>	<b>4.294</b>	<b>3.571</b>	<b>3.440</b>	<b>3.237</b>



Tổng tài sản cuối năm 2014 của BCCI là 3.237 tỷ đồng gồm có 76% (2.464/3.237) là tài sản ngắn hạn và 24% (773/3.237) tài sản dài hạn; giảm 6% (203 tỷ đồng) so với năm 2013 (3.440 tỷ đồng). Trong đó, tài sản ngắn hạn cuối năm 2014 giảm 7% (175 tỷ đồng) so với năm 2013 do:

- Công ty chủ yếu sử dụng nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh, hạn chế sử dụng vốn vay cho hoạt động kinh doanh trong năm 2014 nên lượng tiền cuối năm 2014 (87 tỷ đồng) của Công ty giảm 63% (146 tỷ đồng) so với năm 2013 (234 tỷ đồng).

- Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng đến 65% (2.120/3.237) trong tổng tài sản cuối năm 2014, thành phần chủ yếu là chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng thuộc các dự án: khu trung tâm dân cư Tân Tạo, khu định cư Phong Phú 4, khu dân cư 11A-Corona City, cao ốc An Lạc Plaza, khu dân cư Phong Phú 2, dự án 158 An

Dương Vương, chung cư Nhất Lan 3, chung cư Nhất Lan 12 tầng,...

- Trong năm 2014, Công ty đẩy mạnh việc thu hồi công nợ nên khoản phải thu cuối năm 2014 giảm 1% (3 tỷ đồng) so với năm 2013.

Tài sản dài hạn cuối năm 2014 giảm 3% (27 tỷ đồng) so với năm 2013, chủ yếu do tài sản cố định cuối năm 2014 giảm 11% (57 tỷ đồng) so với năm 2013. Ngoài ra, hoạt động liên doanh, liên kết với Công ty TNHH TM và DV Siêu thị Big C An Lạc trong năm 2014 đã mang về cho BCCI khoản cổ tức năm 2013 được chia là 7,6 tỷ đồng và lợi nhuận năm 2014 là 35,8 tỷ đồng làm khoản đầu tư tài chính dài hạn cuối năm 2014 tăng 16% (28 tỷ đồng) so với năm 2013 đã cải thiện mức độ giảm tài sản cố định cuối năm 2014. Thành phần đáng kể trong cơ cấu tài sản dài hạn cuối năm 2014 là tài sản cố định, chiếm tỷ trọng với 24% (773 tỷ đồng) tổng tài sản cuối năm 2014, trong đó chủ yếu là chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng và Công ty Cổ phần BCI.

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH: Tình hình nợ phải trả

#### H.2-Cơ cấu nguồn vốn đoạn từ năm 2010 đến năm 2014

Chỉ tiêu 2010 2011 2012 2013 2014

Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	1.730	1.734	1.797	1.753	1.771
Nợ phải trả (tỷ đồng)	1.929	2.371	1.687	1.600	1.466
Lợi ích cổ đông thiểu số (tỷ đồng)	193	189	87	86	-

**Tổng 3.851 4.294 3.571 3.440 3.237**



#### H.3-Cơ cấu nợ phải trả đoạn từ năm 2010 đến năm 2014

Chỉ tiêu 2010 2011 2012 2013 2014

Nợ dài hạn (tỷ đồng)	1.124	1.188	1.164	854	942
Nợ ngắn hạn (tỷ đồng)	806	1.183	523	746	525

**Tổng 1.929 2.371 1.687 1.600 1.466**



Nợ phải trả của BCCI cuối năm 2014 (1.466 tỷ đồng) giảm so với năm 2013 khoảng 8%, tương đương 134 tỷ đồng. Điều này xuất phát chủ yếu do trong năm 2014 Công ty trả nợ gốc vay, ít sử dụng vốn vay tài trợ cho hoạt động đầu tư, kinh doanh; đồng thời trong năm 2014 Công ty cũng thực hiện việc cơ cấu và trả trước một phần nợ trái phiếu (300 tỷ đồng) đến hạn trả trong năm 2014 và 2015 thành khoản vay trung dài hạn làm khoản vay và nợ ngắn hạn giảm 68% (225 tỷ đồng), khoản vay và nợ dài hạn tăng 84% (154 tỷ đồng) làm giảm áp lực thanh toán trong ngắn hạn cho Công ty. Ngoài ra, nguyên nhân chủ yếu khác làm nợ phải trả cuối năm 2014 giảm so với năm 2013 là doanh thu chưa thực hiện giảm 10% (66 tỷ đồng) do năm 2014 phần lớn dự án bất động sản của BCCI đang ở giai đoạn hoàn thiện thủ tục pháp lý (An Lạc Plaza, chung cư Nhất Lan 5, Corona City, khu trung tâm dân cư Tân Tạo, khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng...) nên số lượng đất nền, căn hộ mở bán ít hơn so với năm 2013. Và dự kiến doanh thu chưa thực hiện năm 2015 sẽ tăng so với 2014 khi BCCI khai thác dự án An Lạc Plaza, chung cư Nhất Lan 5, ... sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý trong năm 2015.

Đến cuối năm 2014, tổng nợ phải trả của Công ty là 1.466 tỷ đồng, tương đương 45% tổng nguồn vốn tài trợ cho tổng tài sản trị giá 3.237 tỷ đồng. Thành phần chủ yếu trong cơ cấu nợ phải trả cuối năm 2014 gồm có: doanh thu chưa thực hiện chiếm 41% (595/1.466), chủ yếu thuộc các dự án: khu định cư Phong Phú 4, khu công nghiệp Lê Minh Xuân, chung cư Nhất Lan 3, khu Tây Tân Tạo, ... nợ vay ngân hàng chiếm 24% (356/1.466), trong đó vay ngắn hạn và vay dài hạn trả là 19 tỷ đồng, vay dài hạn chưa đến hạn trả là 337 tỷ đồng; chi phí phải trả chiếm 8% (111/1.466), gồm các khoản chi phí trích trước thuộc dự án: khu An Lạc Bình Trị Đông, khu dân cư Phong Phú 5, khu dân cư Ấp 1 Tân Tạo, khu sau Nhất Lan, chung cư Đa Sà, ...



### NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ:



#### Cơ cấu tổ chức:

Định kỳ Ban Tổng Giám đốc cùng Phòng Hành chính – Nhân sự tiến hành rà soát lại cơ cấu tổ chức, chức năng, nhiệm vụ của các đơn vị để có sự điều chỉnh, bổ sung kịp thời nhằm đạt mục tiêu đề ra. Nhân sự được phân bổ đến các đơn vị căn cứ vào chức năng nhiệm vụ và sơ đồ tổ chức của từng đơn vị và được phân công thực hiện công việc theo trình độ và khả năng chuyên môn. Nhìn chung, nhân sự tại các đơn vị đảm nhận tốt và có trách nhiệm đối với công việc được giao theo bảng mô tả chức vụ, hoặc theo sự phân công của Ban lãnh đạo và người quản lý trực tiếp.

Ban Lãnh đạo Công ty rất chú trọng đến nguồn lực kế thừa, để đạt các cán bộ trẻ có năng lực vào các vị trí quản lý chủ chốt. Trong thời gian qua, Công ty đã tổ chức các lớp đào tạo và bồi dưỡng về năng lực cho Quản lý cấp trung và chuyên viên chuyên trách tại các đơn vị nhằm bổ sung và cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý. Trong thời gian tới, cần cải vào tình hình hoạt động của từng đơn vị và yêu cầu công tác quản lý, nhân

lực của các đơn vị sẽ được điều chuyển hoặc bổ sung từ nguồn lực kế thừa này.

#### Chính sách quản lý:

Trong tình hình ngành bất động sản gặp nhiều khó khăn như hiện nay thì các chính sách về hoạt động quản lý của Công ty luôn được Ban Lãnh đạo Công ty bổ sung và điều chỉnh linh động, kịp thời để phù hợp với pháp luật, tình hình thị trường và hoạt động thực tế của Công ty.

#### Hệ thống quản lý chất lượng:

Thực hiện theo chu trình quản lý chất lượng PDCA (Plan – Do – Check – Act), hệ thống các quy trình của công ty thường xuyên được rà soát, điều chỉnh để đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và mang lại hiệu quả thiết thực.

Công ty cũng đã thực hiện các hoạt động để duy trì sự phù hợp của hệ thống chất lượng như: Đánh giá nội bộ, xem xét lãnh đạo.

### ĐỊNH HƯỚNG, CHIẾN LƯỢC VÀ KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG NĂM 2015:

#### Định hướng phát triển chung:



#### Các mục tiêu chính:

- Giải quyết hàng tồn kho;
- Nâng cao chỉ số ROE.

#### Định hướng phát triển chung:

- Tiếp tục đầu tư hoạt động cốt lõi bất động sản thương mại nhà thấp tầng (đất phân lô), chung cư phân khúc trung bình.
- Tập trung đầu tư kinh doanh Khu công nghiệp như nhóm giải pháp đảm bảo nguồn thu ổn định và tăng trưởng lợi nhuận.
- Phát triển đô thị kết hợp phát triển hạ tầng: Đầu tư hạ tầng giao thông đô thị kết nối trực tiếp các dự án lớn của BCCI với hệ thống giao thông trực chính của Tp.HCM theo hình thức đối tác công tư (PPP) nhằm tạo giá trị gia tăng cho sản phẩm của BCCI.

## BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### Định hướng phát triển chung (tt):



#### Định hướng về kinh doanh:

- Kinh doanh sản phẩm căn hộ có giá trị phù hợp ở phân khúc thị trường trung bình: Dự án An Lạc Plaza vào đầu quý II/2015 và bán đợt 2 Khu dân cư Phong Phú 4 vào quý I/2015.
- Tập trung khai thác giai đoạn 1 Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng, Khu Tiểu thủ công nghiệp Lê Minh Xuân.
- Nghiên cứu xây dựng và khai thác chương trình phân lô hệ lễ đối với các diện tích đất phù hợp quy hoạch.
- Giữ vững tốc độ tăng trưởng kinh doanh sản phẩm dịch vụ như dịch vụ khu công nghiệp, dịch vụ cung cấp nước nhằm tạo nguồn thu ổn định trong năm 2015.
- Khai thác kinh doanh cho thuê mặt bằng.
- Tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào các dự án cùng ngành nghề cốt lõi của công ty một số dự án chuyển giao (BT) cũng bước đầu được nghiên cứu nghiêm túc trong năm 2014 và tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai xúc tiến đầu tư trong năm 2015.

#### Định hướng về đầu tư:

- Đầu tư các dự án có kế hoạch kinh doanh rõ ràng và phù hợp, ưu tiên đầu tư các dự án đem về nguồn thu từ chính dự án đó hoặc nhìn thấy được nguồn thu mang về trong thời gian ngắn.

#### Định hướng về nguồn nhân lực và hệ thống quản trị nội bộ

- Thực hiện đánh giá định kỳ đối với cán bộ quản lý thông qua kết quả thực hiện chỉ tiêu được giao.
- Cải tiến các quy trình nội bộ như cải tiến qui trình lưu trữ và lưu chuyển thông tin nội bộ...
- Tăng cường kiểm soát để phát hiện rủi ro tiềm ẩn thông qua hệ thống quản lý Công ty.
- Có kế hoạch luân chuyển liên tục để tránh sức ỉ trong nhân viên và tăng cường đánh giá nguồn nhân lực (ưu tiên phát triển nguồn nhân lực nội bộ vào các vị trí quản lý cấp trung và cấp cao).
- Cải tiến cách đánh giá nội bộ thông qua việc đánh giá trực tiếp cá nhân và trực tiếp bộ phận.

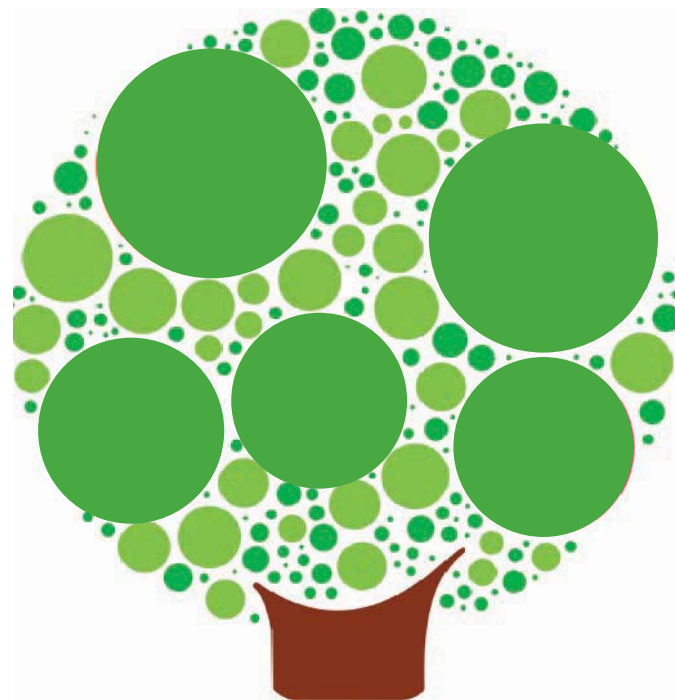
### Chiến lược phát triển trung và dài hạn :

- Tập trung nguồn lực vào hoạt động bất động sản cốt lõi: nhà thấp tầng, chung cư, khu công nghiệp, bất động sản thương mại và đầu tư có chọn lọc nhà ở xã hội ở vùng ven Thành Phố Hồ Chí Minh.
- Tập trung vào phân khúc khách hàng có nhu cầu nhà ở, đất ở có giá trung bình; Đầu tư các khu đô thị - khu công nghiệp quy mô lớn, như Dự án Corona City, Green Village, Khu định cư Phong Phú 4, Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng. Căn hộ có diện tích trung bình như Cao ốc An Lạc Plaza, Khu căn hộ Nhất Lan 5, Nhà ở xã hội 158 An Dương Vương ...

### KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI :

- Thị trường bất động sản 2014 tại TP.HCM đã có những tín hiệu hồi phục trở lại ở các phân khúc sản phẩm và nổi bật là phân khúc trung bình.
- Dựa trên các dự báo, 2015- 2017 sẽ là chu kỳ tăng trưởng của thị trường Bất Động Sản. Để đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty, tối ưu hóa lợi nhuận để đảm bảo nguồn cổ tức chi trả cho các cổ đông, bắt buộc BCCI phải xây dựng phương án cho giai đoạn phát triển mới của thị trường, nhằm tăng trưởng mạnh hơn về doanh thu và cải thiện tỷ suất lợi nhuận. Hoạt động cũng phải hướng đến giảm thiểu rủi ro đặc thù của ngành bất động sản và nâng cao năng lực hoạt động của bộ máy BCCI.
- Các chỉ tiêu tài chính kế hoạch định hướng 2015 chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu tài chính	Kế hoạch 2015
1	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	120
2	Tỷ lệ chia cổ tức/vốn điều lệ	10%



*Vững bước*  
một hành trình

**ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ!  
VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY**



## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY



### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

Trong năm 2014 Công ty còn gặp nhiều khó khăn trong triển khai các dự án, thể hiện qua việc doanh thu chỉ đạt 62% kế hoạch đặt ra. Tuy nhiên, với nỗ lực của Ban điều hành cùng toàn thể cán bộ nhân viên, BCCI đã đạt 97 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, vượt 1% kế hoạch.

Đối với quản lý tài chính và quan hệ tín dụng: trong giai đoạn bất động sản chưa thực sự phục hồi, nguồn thu từ dự án bất động sản còn thấp, BCCI vẫn đảm bảo việc duy trì thanh khoản cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Năm 2014, BCCI vẫn tiếp tục có quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, thể hiện qua việc

các dự án được tài trợ vốn vay từ các Ngân hàng lớn như MB, Sacombank, Vpbank,... với chi phí sử dụng vốn tương đối thấp.

Trong công tác tổ chức bộ máy và nhân sự: tiếp tục kiện toàn cơ cấu tổ chức với mục tiêu sử dụng nhân lực hiệu quả và chuyên nghiệp. Chú trọng tìm kiếm nguồn nhân lực chất lượng nhằm đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong hoạt động kinh doanh của Công ty.

Về công tác quan hệ cổ đông, nhà đầu tư: BCCI luôn đảm bảo việc công bố thông tin chính xác và kịp thời. Bên cạnh đó, BCCI còn thường xuyên tổ chức các buổi gặp gỡ các cổ đông, nhà đầu tư tại văn phòng công ty, các buổi tham quan dự án Công ty; tham gia hội nghị đầu tư quốc tế VietNam Access Day 2014 nhằm chia sẻ những khó khăn và triển vọng của Công ty.

### ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC:

Trong quản lý điều hành, Ban Tổng giám đốc đã phát huy hết vai trò và trách nhiệm, nỗ lực không ngừng và đã hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế đạt 97/96 tỷ đồng (vượt 1% kế hoạch). Bên cạnh đó Ban Tổng giám đốc đã thực hiện tốt các mặt:

- Thực hiện đầy đủ các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành hoạt động toàn Công ty.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, nguồn lực; kiểm soát tốt chi phí, tăng nguồn thu từ các hoạt động dịch vụ bất động sản nhằm nâng cao hiệu quả trong hoạt động kinh doanh, duy trì nguồn thu ổn định cho Công ty như dịch vụ tại KCN Lê Minh Xuân, cho thuê mặt bằng, dịch vụ cung cấp nước sạch tại các dự án mà BCCI làm chủ đầu tư;
- Nhiều tổ chức tín dụng đã chấp thuận cấp hạn mức cho vay, cho vay tín chấp để phát triển các dự án của Công ty.



Tuy nhiên, trong công tác quản lý điều hành những năm tiếp theo, Ban Tổng Giám Đốc cần chú trọng:

- Tích cực nghiên cứu nhu cầu thị trường, phân tích hiện trạng hàng tồn kho của Công ty nhằm đưa ra sản

phẩm phù hợp với thị trường.

- Cần hoàn thiện nhanh các thủ tục pháp lý các dự án để có thể đưa sản phẩm ra thị trường đúng thời điểm.

### CÁC ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH TRONG TƯƠNG LAI:

Tiếp tục đầu tư hoạt động cốt lõi bất động sản thương mại nhà thấp tầng (đất phân lô), chung cư phân khúc trung bình.

Tập trung đầu tư kinh doanh Khu công nghiệp như nhóm giải pháp đảm bảo nguồn thu ổn định và tăng trưởng lợi nhuận.

Phát triển đô thị kết hợp phát triển hạ tầng: Đầu tư hạ tầng giao thông đô thị kết nối trực tiếp các dự án lớn của BCCI với hệ thống giao thông trục chính của Tp.HCM theo hình thức đối tác công tư (PPP) nhằm tạo giá trị gia tăng cho sản phẩm của BCCI.





## QUẢN TRỊ CÔNG TY

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Họ tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần BCI	Phân loại thành viên HĐQT	Chức danh kiêm nhiệm tại các công ty khác
1	Ông Nguyễn Văn Lệ	Chủ tịch HĐQT	- Đại diện vốn Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước TP.HCM (18,97%) - Sở hữu cá nhân (0,53%)	Thành viên HĐQT điều hành	- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BCI - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng - Chủ tịch HĐQT Công ty Đầu tư Phát triển BCCI
2	Ông Trần Ngọc Henri	Phó Chủ tịch HĐQT	6,67%	Thành viên HĐQT không điều hành	- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần địa ốc Ngân Hiệp - Chủ tịch HĐQT Bệnh viện Triều An - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần thương mại địa ốc Bình Chánh - Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Á Châu
3	Ông Trầm Bê	Thành viên HĐQT	3,06%	HĐQT độc lập Thành viên	- Phó chủ tịch thường trực HĐQT NHTMCP Sài Gòn Thương Tín - Phó chủ tịch HĐQT Công ty vàng bạc đá quý Phương Nam - Thành viên HĐQT Bệnh viện Triều An
4	Ông Phạm Minh Đức	Thành viên HĐQT	0,88%	HĐQT không điều hành	- Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại và Siêu Thị An Lạc (EBA)
5	Bà Phạm Thị Cẩm Nhung	Thành viên HĐQT	- Đại diện vốn Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước TP.HCM (8,93%)	Thành viên HĐQT không điều hành	- Phòng kiểm soát nội bộ Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP.Hồ Chí Minh
6	Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên HĐQT	- Đại diện vốn Quỹ đầu tư Red River Holding (4,13%)	HĐQT độc lập	- Cố vấn cao cấp, Red River associates, quản lý quỹ cho Red River Holding
7	Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên HĐQT	0,00%	HĐQT điều hành	- HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI

**Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị:** không có

**Hoạt động của Hội đồng Quản trị:**

Trong năm 2014, Hội đồng quản trị có 15 phiên họp, trong đó có 08 phiên họp thông qua thư tín. Các phiên họp được tiến hành đúng theo Điều lệ của Công ty. Các quyết định thông qua tại phiên họp hoặc thông qua thư tín đều nhận được sự nhất trí 100% của các thành viên. Các nghị quyết Hội đồng quản trị thông qua được giao cho ban Tổng Giám đốc, các đơn vị, cá nhân có trách nhiệm liên quan nghiêm túc triển khai thực hiện, điển hình như:

- Thông qua việc tăng vốn tại Công ty cổ phần BCI.
- Ban hành quy chế quản trị Công ty năm 2014.

- Thông qua chủ trương vay vốn tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – CN Chợ Lớn, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – CN Chợ Lớn – PGD Bình Tân

Ngoài công tác quản lý, chỉ đạo, HĐQT tăng cường hoạt động giám sát đối với hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ liên quan khác với mục tiêu đảm bảo hoạt động của Công ty tuân thủ đúng các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty, triển khai đúng theo các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT



Thành viên HĐQT và BKS nhiệm kỳ V

### HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT:

#### Về tổ chức, hoạt động:

##### Thành viên và cơ cấu Ban Kiểm soát:

Ban Kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh nhiệm kỳ V (2014-2018) gồm 3 thành viên được Đại hội đồng cổ đông năm ngày 24 tháng 4 năm 2014 tín nhiệm bầu ra gồm:

- Ông Trần Ngọc Tiến
- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh
- Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương

Tại phiên họp lần thứ nhất ngày 24 tháng 4 Năm 2014, Ban Kiểm soát đã họp và thống nhất bầu ông Trần Ngọc Tiến làm Trưởng Ban Kiểm soát nhiệm kỳ V (2014-2018).

Tất cả thành viên đều có trình độ đại học trở lên; trong đó 3/3 thành viên có trình độ chuyên môn về tài chính kế toán, 2/3 thành viên có trình độ thạc sỹ.

Các thành viên hoạt động theo chế độ kiêm nhiệm.

#### Về thù lao:

- Ông Trần Ngọc Tiến - Trưởng Ban: 7 triệu đồng/tháng (trước thuế)

- Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh - Thành viên: 6 triệu đồng/tháng

- Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương - Thành viên: 6 triệu đồng/tháng

Các chi phí khác phát sinh: không.

#### Về hoạt động:

Trong năm Ban Kiểm soát đã có 5 cuộc họp về các vấn đề:

- Bầu trưởng ban kiểm soát nhiệm kỳ 2014-2018 (Biên bản 01/BKS 24/4/2014)

- Phân công công tác trong Ban (Biên bản 02/BKS 24/4/2014)

- Đánh giá và kế hoạch hoạt động của Ban Kiểm soát (Biên bản 03/BB 07/7/2014)

- Kiểm tra tình hình hoạt động Công ty 6 tháng năm 2014 (Biên bản kiểm tra số 04/BKS-BB ngày 16/10/2014)

- Kiểm tra tình hình tài chính năm 2014 (Biên bản 05/BKS-BB ngày 10/3/2015)

Ngoài ra Ban kiểm soát thường xuyên có sự trao đổi, báo cáo tình hình giữa các thành viên để nắm bắt tình hình hoạt động của Công ty, qua đó có các kiến nghị trong công tác điều hành đối với Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị.

### Về công tác giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành:

- Trong năm 2014, Ban Kiểm soát đã tham gia các cuộc họp với Hội đồng quản trị (đồng mời tham dự), đồng góp ý kiến về quy chế quản trị Công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư cũng như cơ cấu tổ chức, tình hình nhân sự của Công ty.

- Ban Kiểm soát thường xuyên theo dõi và giám sát hoạt động của HĐQT, Ban điều hành thông qua các biên bản cuộc họp, các nghị quyết của HĐQT và các báo cáo của Ban điều hành, phản ánh của cổ đông và thông tin trên các phương tiện truyền thông. Ngoài ra, BKS có các buổi làm việc với các bộ phận chuyên môn của công ty để kiểm tra sự việc hoặc số liệu khi thấy cần thiết.

- Qua quá trình theo dõi và giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành, Ban Kiểm soát nhận thấy:

+ Các hoạt động của HĐQT và Ban điều hành nhìn chung đã đúng theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

+ Trong năm, ngày 04/9/2014 Công ty đã ban hành Quy chế quản trị Công ty theo quy định tại Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26/7/2012 của Bộ Tài chính và ký hợp đồng với Tổng giám đốc (hợp đồng số 181/HD.BCCI.HĐQT ngày 31/10/2014).

+ Trong tháng 1/2015 Công ty đã bổ nhiệm ông Nguyễn Dương An làm Kế toán trưởng thay cho bà Nguyễn Thị Kim Thoa phụ trách kế toán.

Năm 2014 hoạt động của Công ty còn một số khó khăn, hạn chế:

- Tình hình thị trường năm 2014, giá bán các căn hộ chung cư vẫn chưa thoát khỏi vùng đáy; giá bán biệt thự, nhà liền kề có xu hướng giảm, cạnh tranh nhiều ở phân khúc căn hộ trung bình, các rủi ro trong chính sách quản lý Nhà nước..., dẫn đến bị động trong việc thực kế hoạch hoạt động kinh doanh.

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

- Khiếu kiện nhiều và kéo dài ảnh hưởng công tác điều hành, do phải dành ra nguồn lực và quỹ thời gian để bám sát tình hình và xử lý các vụ tranh chấp

- Nhân sự (đặc biệt là nhân sự cấp trung) có nhiều biến động, chưa bổ sung kịp thời.

- Việc công bố các thông tin về tình hình hoạt động, các sự kiện lớn, báo cáo tài chính hàng quý, báo cáo thường niên, giao dịch của các đối tượng phải công bố thông tin... đều được công khai trên trang website của Công ty và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Trong quá trình hoạt động, Ban kiểm soát nhận được sự hỗ trợ tốt từ các thành viên Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các phòng ban Công ty.

- Trong năm 2014, Ban kiểm soát không nhận được đơn thư khiếu nại nào phản ánh về hoạt động của HĐQT và Ban điều hành của Công ty.

### Về giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty:



- Trong năm, Ban Kiểm soát nắm bắt tình hình, kiểm tra định kỳ báo cáo tài chính của Công ty thông qua bộ phận kế toán và kiểm toán độc lập. Ban kiểm soát đã tiến hành họp xem xét, thông qua số liệu báo cáo 6 tháng và báo cáo năm của Công ty.

- Báo cáo quyết toán tài chính năm của Công ty được lập và phát hành đúng thời hạn quy định và đã được Công ty Kiểm toán độc lập kiểm toán trước khi công bố.

- Ban Kiểm soát thống nhất về mặt cơ bản với báo cáo tài chính 2014 (hợp nhất) của BCCI đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, Công ty kiểm toán do HĐQT Công ty lựa chọn theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông năm 2014, thực hiện kiểm toán theo quy định:

"...báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh

hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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."

Các số liệu cơ bản của hoạt động kinh doanh năm 2014 (hợp nhất) như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Nội dung	Thực hiện 2014	Kế hoạch 2014	Kế hoạch 2013
1	Tổng doanh thu	247,33	394,23	63%
2	Tổng Chi phí	143,43	330,18	43,3%
3	Lợi nhuận trước thuế	97,38	100,55	96,8%
4	Lợi nhuận sau thuế	97,39	96	1,01%

Như vậy, căn cứ các chỉ tiêu cơ bản theo kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông năm 2014; doanh thu, và nhuận trước thuế thực hiện không đạt nhưng về kết quả cuối cùng là lợi nhuận sau thuế Công ty đã vượt kế hoạch để ra 1,3%

### CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT, BAN ĐIỀU HÀNH:

#### Lương, thưởng, thù lao:

##### Hội đồng quản trị

- Chủ tịch: 12 triệu đồng/tháng/người
- Phó Chủ tịch: 10 triệu đồng/tháng/người
- Thành viên: 07 triệu đồng/tháng/người
- Thư ký: 04 triệu đồng/tháng/người

##### Ban Kiểm soát

- Trưởng ban: 07 triệu đồng/tháng/người
- Thành viên: 06 triệu đồng/tháng/người

##### Ban Điều hành

- Tổng Giám đốc : 72 triệu đồng/tháng/người
- Phó Tổng Giám đốc : 49 triệu đồng/tháng/người
- Cán bộ quản lý : 30 triệu đồng/tháng/người

### Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối năm 2014		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Văn Lệ	Chủ tịch HĐQT	0	0%	383.861	0,53%	Mua - Đầu tư tài chính cá nhân
2	Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương	Thành viên Ban Kiểm Soát	136.000	0,19%	56.000	0,08%	Bán - Nhu cầu cá nhân
3	Nguyễn Thị Quỳnh Anh	Thành viên Ban Kiểm Soát	0	0%	0	0%	Đã mua và bán 2.000 cổ phiếu trong năm 2014
4	Nguyễn Thị Mỹ	Mẹ ruột thành viên Ban Kiểm Soát (Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương)	266.760	0,37%	206.760	0,29%	Bán - Nhu cầu cá nhân

### Thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Trong năm 2014, Công ty thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty theo đúng chính sách của Nhà nước. Ngày 04/09/2014, Công ty đã ban hành quy chế quản trị Công ty theo thông tư 121/2012/TT-BTC nhằm đáp ứng yêu cầu hoạt động minh bạch và cung cấp thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông, nhà đầu tư.

*Vững bước*  
một hành trình



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
HỢP NHẤT** >>

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT



Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam  
Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

Số tham chiếu: 60933602/16997008

### BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm Công ty"), được lập ngày 11 tháng 3 năm 2015 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

#### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 Ban 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 Nhóm 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 hợp nhất 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 Nhóm 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 Nhóm 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 Ban 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 để 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 hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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.

#### Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

Lê Thị Tuyết Mai  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1575-2013-004-1  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 11 tháng 3 năm 2015

Đoàn Thị Thu Thủy  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 1070-2013-004-1

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### THÔNG TIN CHUNG

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

#### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Văn Lê	Chủ tịch	
Ông Trần Ngọc Henri	Phó chủ tịch	
Ông Trầm Bê	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên	
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên	
Bà Phạm Thị Cẩm Nhung	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Bà Trịnh Quỳnh Giao	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Nguyễn Hoàng Thúc	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014

#### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Trần Ngọc Tiến	Trưởng ban	
Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Anh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014
Ông Đỗ Văn Cường	Thành viên	từ nhiệm ngày 24 tháng 4 năm 2014

#### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Thụy Nhân	Tổng Giám đốc	
Bà Trương Mỹ Linh	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Phó Tổng Giám đốc	

#### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thụy Nhân.

#### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Bình Chánh (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

ngày 31 tháng 12 năm 2014

B01- DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.463.589.480.470</b>	<b>2.638.892.728.318</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>87.389.499.218</b>	<b>337.727.926.208</b>
111	1. Tiền		1.021.480.019	1.628.030.908
112	2. Các khoản tương đương tiền		86.368.019.199	336.099.895.300
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		-	<b>58.600.000.000</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn		-	58.600.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>248.009.574.272</b>	<b>250.940.661.216</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	216.403.868.291	220.546.988.567
132	2. Trả trước cho người bán		8.453.642.485	8.657.744.439
135	3. Các khoản phải thu khác	7	32.505.230.466	34.384.330.100
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(9.353.166.970)	(12.648.401.890)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.119.941.989.026</b>	<b>2.147.175.124.500</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	2.119.941.989.026	2.147.175.124.500
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>8.248.417.954</b>	<b>7.143.989.888</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		5.093.807.411	4.600.993.965
154	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	27.2	2.242.518.682	-
158	3. Tài sản ngắn hạn khác		912.091.861	2.542.995.923
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>773.466.735.637</b>	<b>800.751.084.691</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>466.974.124.806</b>	<b>523.531.086.723</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	27.324.733.093	31.429.671.504
222	Nguyên giá		76.079.411.750	75.816.761.698
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(48.754.678.657)	(44.387.090.194)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	80.527.133	92.193.545
228	Nguyên giá		1.645.748.781	1.560.403.786
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.565.221.648)	(1.468.210.241)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	439.568.864.580	492.009.221.674
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>94.400.871.519</b>	<b>97.313.281.763</b>
241	1. Nguyên giá		150.001.804.114	149.900.363.205
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(55.600.932.595)	(52.587.081.442)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>207.259.780.460</b>	<b>178.952.655.940</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	205.139.650.460	176.919.735.940
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	3.135.455.455	4.025.535.894
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(1.015.325.455)	(1.992.615.894)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>1.025.624.898</b>	<b>954.060.265</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		628.229.469	823.790.981
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	27.3	364.469.667	97.343.522
268	3. Tài sản dài hạn khác		32.925.762	32.925.762
<b>269</b>	<b>V. Lợi thế thương mại</b>	<b>14</b>	<b>3.806.333.954</b>	-
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.237.056.216.107</b>	<b>3.439.643.813.009</b>

Vững bước một hành trình >>> 57

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

ngày 31 tháng 12 năm 2014

B01- DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.466.168.515.417</b>	<b>1.600.175.908.812</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>524.592.378.397</b>	<b>746.332.718.645</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	107.009.112.858	332.215.172.037
312	2. Phải trả người bán		70.325.320.787	75.155.180.839
313	3. Người mua trả tiền trước		102.539.000	116.942.969
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	2.200.273.297	4.572.008.250
315	5. Phải trả người lao động		11.074.846.694	7.472.612.397
316	6. Chi phí phải trả	18	110.511.374.510	134.913.551.489
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	219.477.677.391	186.969.664.025
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.891.233.860	4.917.586.639
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>941.576.137.020</b>	<b>853.843.190.167</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		9.798.421.793	9.874.388.988
334	2. Vay và nợ dài hạn	20	336.511.634.050	182.773.915.000
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	21	595.266.081.177	661.194.886.179
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.770.887.700.690</b>	<b>1.753.487.712.029</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.770.887.700.690</b>	<b>1.753.476.254.886</b>
411	1. Vốn cổ phần	21.2	722.670.000.000	722.670.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		610.750.058.000	610.750.058.000
417	3. Quỹ đầu tư phát triển		147.097.134.354	142.313.571.835
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		84.252.267.674	79.468.705.155
419	5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		12.332.000.000	12.332.000.000
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		193.786.240.662	185.941.919.896
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>-</b>	<b>11.457.143</b>
432	1. Nguồn kinh phí		-	11.457.143
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>-</b>	<b>85.980.192.168</b>
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>3.237.056.216.107</b>	<b>3.439.643.813.009</b>

CHỈ TIÊU

Nợ khó đòi đã xử lý

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Ngày 31 tháng 12 năm 2013

2.469.845.243

-

Nguyễn Kim Phụng  
Người lập

Nguyễn Dương An  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015  
Annual Report 2014

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B02- DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>01</b>	<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>23.1</b>	<b>240.808.749.046</b>	<b>349.899.428.806</b>
<b>02</b>	<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>23.1</b>	<b>(46.156.110)</b>	<b>(153.878.240)</b>
<b>10</b>	<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>23.1</b>	<b>240.762.592.936</b>	<b>349.745.550.566</b>
<b>11</b>	<b>4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp</b>	<b>24</b>	<b>(125.665.241.530)</b>	<b>(224.081.815.900)</b>
<b>20</b>	<b>5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		<b>115.097.351.406</b>	<b>125.663.734.666</b>
<b>21</b>	<b>6. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>23.2</b>	<b>6.569.195.904</b>	<b>18.900.565.977</b>
<b>22</b>	<b>7. Chi phí tài chính</b>	<b>25</b>	<b>(8.475.287.588)</b>	<b>(33.638.579.889)</b>
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(7.122.431.812)	(32.609.928.082)
<b>24</b>	<b>8. Chi phí bán hàng</b>		<b>(4.873.903.437)</b>	<b>(11.914.842.236)</b>
<b>25</b>	<b>9. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		<b>(48.820.585.587)</b>	<b>(42.358.320.526)</b>
<b>30</b>	<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>59.496.770.698</b>	<b>56.652.557.992</b>
<b>31</b>	<b>11. Thu nhập khác</b>	<b>26</b>	<b>2.107.123.124</b>	<b>1.710.487.705</b>
<b>32</b>	<b>12. Chi phí khác</b>	<b>26</b>	<b>(232.016.947)</b>	<b>(104.036.312)</b>
<b>40</b>	<b>13. Lợi nhuận (lỗ) khác</b>		<b>1.875.106.177</b>	<b>1.606.451.393</b>
<b>45</b>	<b>14. Phần lãi từ công ty liên kết</b>		<b>35.822.914.520</b>	<b>38.262.611.956</b>
<b>50</b>	<b>15. Tổng lợi nhuận trước thuế</b>		<b>97.194.791.395</b>	<b>96.521.621.341</b>
<b>51</b>	<b>16. Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>27.2</b>	<b>(7.640.328)</b>	<b>(1.717.467.154)</b>
<b>52</b>	<b>17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>27.3</b>	<b>267.126.145</b>	<b>24.756.545</b>
<b>60</b>	<b>18. Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>		<b>97.454.277.212</b>	<b>94.828.910.732</b>
61	Phân bổ: 18.1 Phần thuộc các cổ đông thiểu số		213.473.878	(842.339.649)
62	18.2 Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		97.240.803.334	95.671.250.381
<b>70</b>	<b>19. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>24.4</b>		
	- Lãi cơ bản			1.324
	- Lãi suy giảm			1.324

Nguyễn Kim Phụng  
Người lập

Nguyễn Dương An  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B03- DN/HN

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>97.194.791.395</b>	<b>96.521.621.341</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10, 12	7.530.776.023	8.515.770.896
03	Các khoản dự phòng		(4.272.525.359)	56.043.706
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		1.187.563.650	1.053.131.807
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(41.502.029.985)	(57.168.096.167)
06	Chi phí lãi vay	25	7.122.431.812	32.609.928.082
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>67.261.007.536</b>	<b>81.588.399.665</b>
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		62.323.857.974	(47.209.241.749)
10	Giảm hàng tồn kho		62.744.330.861	118.107.965.817
11	Giảm các khoản phải trả		(128.305.486.513)	(116.003.244.956)
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		195.561.512	(661.612.352)
13	Tiền lãi vay đã trả		(56.625.558.367)	(57.034.446.377)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(1.995.153.470)	(61.188.732.915)
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.588.710.309)	(6.944.489.949)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động sản xuất kinh doanh</b>		<b>(2.990.150.776)</b>	<b>(89.345.402.816)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.650.553.059)	(367.650.577)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định		-	23.500.000
23	Tiền (thu) chi gửi định kỳ ngân hàng		58.600.000.000	(58.600.000.000)
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(20.000.000.000)	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức được chia		15.559.885.218	27.752.949.569
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư</b>		<b>52.509.332.159</b>	<b>(31.191.201.008)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN SỬ DỤNG VÀO HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		353.136.563.895	60.029.144.862
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(425.792.467.674)	(32.562.288.732)
36	Cổ tức đã trả	22.2	(64.506.731.100)	(69.625.225.800)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(137.162.634.879)</b>	<b>(42.158.369.670)</b>
<b>50</b>	<b>Giảm tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>		<b>(87.643.453.496)</b>	<b>(162.694.973.494)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>175.032.952.714</b>	<b>337.727.926.208</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>5</b>	<b>87.389.499.218</b>	<b>175.032.952.714</b>

Nguyễn Kim Phụng  
Người lập

Nguyễn Dương An  
Kế toán trưởng

Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 11 tháng 3 năm 2015

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09 - DN/HN

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 24 tháng 12 năm 1999, và các Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã giao dịch là BCI theo Quyết định số 128/QĐ-SGDHCM do Tổng Giám đốc HOSE ký ngày 25 tháng 12 năm 2008.

Hoạt động kinh doanh chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng, môi giới bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 189 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 164).

## Cơ cấu tổ chức

Công ty có 2 công ty con sau:

Công ty Cổ phần BCI (“BCI”), trong đó Công ty nắm giữ 100% vốn chủ sở hữu, là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103009299 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2008 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BCI có trụ sở đăng ký tại số 510, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BCI là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển BCCI (“DVI”) là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 0312212779 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 1 tháng 4 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. DVI có trụ sở đăng ký tại số 550, Đường Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của DVI là kinh doanh bất động sản và trồng trọt

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (“Nhóm Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam (“CMKTVN”) do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);

- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);

- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);

- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và

- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc, và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Theo đó, bảng cân đối kế toán hợp nhất, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục, nguyên tắc, và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 là 189 (ngày 31 tháng 12 năm 2013: 164).

### 2.2 Hình thức số kế toán áp dụng

Hình thức số kế toán được áp dụng của Nhóm Công ty là Nhật ký số cái.

### 2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Nhóm Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Nhóm Công ty là VND.

### 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Nhóm Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của Công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho, chủ yếu là bất động sản được mua hoặc đang được xây dựng để bán trong điều kiện kinh doanh bình thường, hơn là nắm giữ nhằm mục đích cho thuê hoặc chờ tăng giá, được nắm giữ như là hàng tồn kho và được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành bao gồm:

- Quyền sử dụng đất;
- Chi phí xây dựng và phát triển; và
- Chi phí vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuế chuyển nhượng bất động sản và các chi phí khác có liên quan.

Tiền hoa hồng không hoàn lại trả cho đại lý tiếp thị hoặc bán hàng trong việc bán các bất động sản được ghi nhận vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm khi thanh toán.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phần bù các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cần trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm Công ty dự

kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.4 Tài sản cố định

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế và giá trị khấu trừ lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị khấu hao hoặc giá trị khấu trừ lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.5 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 20 năm
Máy móc, thiết bị	3 – 10 năm
Phương tiện vận tải	6 – 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 – 7 năm
Giấy chứng nhận ISO và phần mềm máy tính	3 – 10 năm

#### 3.6 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà xưởng	25 – 46 năm
Cơ sở hạ tầng	25 – 46 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm thanh lý.

B09- DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.6 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

#### 3.7 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê*

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên cho thuê*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

#### 3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí trong năm khi phát sinh, ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

#### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước

B09- DN/HN

dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.10 Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu từ 20% trở lên quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm Công ty trong trường hợp cần thiết.

#### 3.11 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế.

#### 3.12 Dự phòng các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 do Bộ Tài chính ban hành. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09- DN/HN

### 3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Nhóm Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

### 3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi niên độ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Nhóm Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của năm tháng gần nhất tính đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Các thay đổi trong khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 48 của Bộ luật Lao động.

### 3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái và Thông tư số 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ như đã áp dụng nhất quán trong năm trước.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Nhóm Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Nhóm Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Nhóm Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng cổ đông thường niên:

\* Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Nhóm Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

\* Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chi sâu của Nhóm Công ty.

\* Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như một khoản nợ phải trả.

\* Quỹ khác

Quỹ này được trích lập để sử dụng trong tương lai khi Công ty cần tăng vốn cổ phần.

### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế (trước khi trích lập các quỹ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (trước khi trích lập các quỹ và sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

### 3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu:

#### Doanh thu bán bất động sản

Một bất động sản được xem như là đã bán khi các rủi ro trọng yếu và việc hoàn trả chuyển sang cho người mua, mà thông thường là cho hợp đồng không có điều kiện trao đổi. Đối với trường hợp có điều kiện trao đổi, doanh thu chỉ được ghi nhận khi các điều kiện chủ yếu được đáp ứng.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B09- DN/HN

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

##### Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu dịch vụ cung cấp được ghi nhận khi hoàn thành việc cung cấp dịch vụ.

##### Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

##### Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm Công ty được xác lập.

#### 3.19 Thuế

##### Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng giá trị dự kiến phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài chính khi tài sản được thu

hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

#### 3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

#### 3.21 Công cụ tài chính

Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Nhóm Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác và các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Nhóm Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09- DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày (tt):*

#### Nợ phải trả tài chính (tt)

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay và nợ.

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại Thông tư 210 không có hướng dẫn về việc xác

định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá. *Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Nhóm Công ty có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

#### 4. HỢP NHẤT KINH DOANH

Trong năm, Nhóm Công ty đã mua thêm 31% quyền sở hữu của BCI và theo đó tăng tỉ lệ sở hữu của Nhóm Công ty tại BCI từ 69% lên 100%. Việc đầu tư này được phê duyệt bởi Hội đồng Quản trị vào ngày 31 tháng 12 năm 2014. Giao dịch này đã tạo ra một khoản lợi thế thương mại cho Nhóm Công ty với số tiền 3.806.333.954 VND (Thuyết minh số 14).

#### 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	55.583.554	54.102.091
Tiền gửi ngân hàng	965.896.465	10.805.469.988
Các khoản tương đương tiền	86.368.019.199	164.173.380.635
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>87.389.499.218</b>	<b>175.032.952.714</b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện là khoản tiền gửi ngân hàng tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng tiền lãi với lãi suất từ 4%/ năm đến 5,3%/ năm.

#### 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bền liên quan (Thuyết minh số 29)	4.792.000.000	-
Bền thứ ba	211.611.868.291	220.546.988.567
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.567.166.970)	(3.765.554.890)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>214.836.701.321</b>	<b>216.781.433.677</b>

#### 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng để thực hiện các dự án	13.816.709.582	13.673.313.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	8.823.804.698	9.433.778.540
Lãi chậm thanh toán phải thu	8.794.268.760	8.794.268.760
Lãi tiền gửi	653.159.904	2.030.586.186
Khác	417.287.522	452.383.109
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>32.505.230.466</b>	<b>34.384.330.100</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.786.000.000)	(8.882.847.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>24.719.230.466</b>	<b>25.501.483.100</b>

(\*) Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN"), Nhóm Công ty kê khai tạm nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiến trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09- DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

#### 8. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Bất động sản dở dang (*)	2.106.846.787.516	2.131.444.268.652
Hàng hóa bất động sản	12.715.218.796	15.426.690.796
Nguyên vật liệu	379.982.714	304.165.052
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.119.941.989.026</b>	<b>2.147.175.124.500</b>

(\*) Đây là các chi phí phát triển và xây dựng cho các dự án khu dân cư đang trong quá trình thực hiện. Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 20).

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá:	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải		Thiết bị văn phòng		Tổng cộng
	VND		VND		VND		VND		
Số đầu năm	24.220.961.187	37.852.472.674	11.467.019.178	2.276.308.659	75.816.761.698				
Mua mới	-	106.614.000	-	-	106.614.000				
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	208.361.052	-	-	-	208.361.052				
Phân loại lại	-	-	-	(52.325.000)	(52.325.000)				
Số cuối năm	24.429.322.239	37.959.086.674	11.467.019.178	2.223.983.659	76.079.411.750				
<b>Trong đó:</b>									
Đã khấu hao hết	15.575.635.799	4.351.765.953	3.085.866.422	2.223.983.659	25.237.251.833				
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>									
Số đầu năm	(7.465.276.313)	(26.218.994.197)	(8.516.575.443)	(2.186.244.241)	(44.387.090.194)				
Khấu hao trong năm	(1.147.811.953)	(2.058.778.420)	(1.123.258.672)	(90.064.418)	(4.419.913.463)				
Phân loại lại	-	-	-	52.325.000	52.325.000				
Số cuối năm	(8.613.088.266)	(28.277.772.617)	(9.639.834.115)	(2.223.983.659)	(48.754.678.657)				
<b>Giá trị còn lại:</b>									
Số đầu năm	16.755.684.874	11.633.478.477	2.950.443.735	90.064.418	31.429.671.504				
Số cuối năm	15.816.233.973	9.681.314.057	1.827.185.063	-	27.324.733.093				

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09 - DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

#### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

	Giấy chứng nhận ISO		Phần mềm máy tính		Tổng cộng
	VND		VND		
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	331.744.151	1.228.659.635	1.560.403.786		
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	85.344.995	85.344.995		
Số cuối năm	331.744.151	1.314.004.630	1.645.748.781		
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu trừ hết	331.744.151	1.068.659.635	1.400.403.786		
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(331.744.151)	(1.136.466.090)	(1.468.210.241)		
Khấu trừ trong năm	-	(97.011.407)	(97.011.407)		
Số cuối năm	(331.744.151)	(1.233.477.497)	(1.565.221.648)		
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	-	92.193.545	92.193.545		
Số cuối năm	-	80.527.133	80.527.133		

#### 11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng	210.738.596.773	210.638.080.203		
Dự án 510 Kinh Dương Vương	200.580.735.081	252.917.103.994		
Dự án 175 An Lạc	27.967.140.000	27.967.140.000		
Khác	282.392.726	486.897.477		
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>439.568.864.580</b>	<b>492.009.221.674</b>		

#### 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà xưởng		Cơ sở hạ tầng		Tổng cộng
	VND		VND		
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	7.146.210.413	142.754.152.792	149.900.363.205		
Tăng trong năm	-	101.440.909	101.440.909		
Số cuối năm	7.146.210.413	142.855.593.701	150.001.804.114		
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(5.631.975.208)	(46.955.106.234)	(52.587.081.442)		
Khấu hao trong năm	(126.186.268)	(2.887.664.885)	(3.013.851.153)		
Số cuối năm	(5.758.161.476)	(49.842.771.119)	(55.600.932.595)		
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	1.514.235.205	95.799.046.558	97.313.281.763		
Số cuối năm	1.388.048.937	93.012.822.582	94.400.871.519		

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2013. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ trên cơ sở bất động sản đầu tư (khu công nghiệp) hầu hết đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09 - DN/HN

#### 13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

##### 13.1 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)	VND	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á	4.862.761.310	50	4.862.761.310	50
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C")	180.217.290.593	20	152.035.616.663	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB")	20.059.598.557	20	20.021.357.967	20

**TỔNG CỘNG** **205.139.650.460** **176.919.735.940**

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2014 bao gồm:

	VND			
	BDS Sài Gòn Châu Á	Big C	COX	Tổng cộng
<b>Giá trị đầu tư:</b>				
Số đầu năm và số cuối năm	4.000.000.000	57.197.127.688	20.060.312.372	81.257.440.060

##### Phân lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:

Số đầu năm	862.761.310	94.838.488.975	(38.954.405)	95.662.295.880
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	35.784.673.930	248.367.703	35.822.914.520
Có tức được chia trong năm	-	(7.603.000.000)	-	(7.603.000.000)
Số cuối năm	862.761.310	123.020.162.905	(713.815)	123.882.210.400

##### Giá trị còn lại

Số đầu năm	4.862.761.310	152.035.616.663	20.021.357.967	176.919.735.940
Số cuối năm	4.862.761.310	180.217.290.593	20.059.598.557	205.139.650.460

Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á ("BDS Sài Gòn Châu Á") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 4103007346 do Sở KH&ĐT Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 7 năm 2007 và các Giấy Chứng nhận điều chỉnh. BDS Sài Gòn Châu Á có trụ sở đăng ký tại 115, Đường Nguyễn Công Trứ, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của BDS Sài Gòn Châu Á là đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc ("Big C") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy phép Đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 2013 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến.

Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("GB") là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 411022000448 do Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14 tháng 8 năm 2010. GB có trụ sở đăng ký tại số 1231, Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của GB là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09 - DN/HN

#### 13.2 Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Đầu tư cổ phiếu				
- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("TDH")	15.300	1.312.145.455	15.300	1.312.145.455
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh ("HDB")	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Đầu tư dài hạn khác		1.700.000.000		2.590.080.439

**TỔNG CỘNG** **3.135.455.455** **4.025.535.894**

Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (1.015.325.455) (1.992.615.894)

**GIÁ TRỊ THUẬN** **2.120.130.000** **2.032.920.000**

#### 14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm	-
Tăng trong năm (Thuyết minh số 4)	3.806.333.954
Số cuối năm	3.806.333.954

##### Giá trị khấu trừ lũy kế:

Số đầu năm	-
Khấu trừ trong năm	-
Số cuối năm	-

##### Giá trị còn lại:

Số đầu năm	-
Số cuối năm	3.806.333.954

#### 15. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 35.472.195.387 VND (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013: 20.563.973.062 VND). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4, dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza.

#### 16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	17.765.312.858	-
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 20)	89.243.800.000	332.215.172.037
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>107.009.112.858</b>	<b>332.215.172.037</b>

Chi tiết khoản vay dài hạn ngắn hạn như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 014/2014/HDTD/ CMB-HCM ngày 17 tháng 1 năm 2014	17.765.312.858	Từ 23/03/2015 đến 30/06/2015	Tài trợ vốn lưu động	Lãi suất bán vốn nội bộ +2%/ năm	Tin chấp

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09 - DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

#### 17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	1.537.517.615	3.698.484.790
Thuế thu nhập cá nhân	596.818.876	468.517.230
Thuế tài nguyên	65.936.806	50.037.928
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	354.968.302
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.200.273.297</b>	<b>4.572.008.250</b>

#### 18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	107.653.717.390	118.014.187.267
Chi phí lãi vay	2.728.423.359	16.710.091.495
Khác	129.233.761	189.272.727
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>110.511.374.510</b>	<b>134.913.551.489</b>

#### 19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đến bù đất (*)	84.569.677.499	84.569.677.499
Cố tức phải trả cho các cổ đông	73.525.644.600	65.765.375.700
Phải trả khác	61.382.355.292	36.634.610.826
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>219.477.677.391</b>	<b>186.969.664.025</b>

(\*) Đây là khoản phải trả đến bù đất cho các chủ đất nơi Công ty đang phát triển dự án Khu dân cư ấp 2 Tân Tạo. Khoản phải trả này sẽ được thanh toán bằng các lô đất đã được đầu tư phát triển từ dự án nói trên.

#### 20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng (i)	333.899.719.050	122.600.935.687
Vay đối tượng khác (ii)	4.331.915.000	6.051.915.000
Nhận nợ Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	87.523.800.000	86.336.236.350
Trái phiếu phát hành	-	300.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>425.755.434.050</b>	<b>514.989.087.037</b>
Trong đó:		
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16)	89.243.800.000	332.215.172.037
Vay và nợ dài hạn	336.511.634.050	182.773.915.000

(i) Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Chợ Lớn</b>					
Hợp đồng vay số 89.14.701.479633 TDTH ngày 26 tháng 6 năm 2014	131.932.448.535	Từ ngày 5 tháng 4 năm 2016 đến ngày 1 tháng 7 năm 2019	Dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza	Lãi suất tiết kiệm +3,5%/năm	7.648,6 m2 quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại P.An Lạc A, Q. Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh thuộc dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09 - DN/HN4

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

#### 20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tt)

(i) Chi tiết các khoản vay ngân hàng như sau (tt):

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Chợ Lớn</b>					
Hợp đồng vay số 90.14.701.479633 TDTH ngày 26 tháng 6 năm 2014	150.000.000.000	Từ 05/04/2016 đến 01/07/2019	Dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A và dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo	Lãi suất tiết kiệm +3,5%/năm	17.244 m2 quyền sử dụng đất số T00013/1aQSDĐ/4028/UB và 1.148 m2 quyền sử dụng đất số 00230/2aQSDĐ/2580/UB tại số 158A, Đường An Dương Vương, P.An Lạc, Q. Bình Tân thuộc dự án 158 An Dương Vương.

#### Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Phòng Giao Dịch Bình Tân

Hợp đồng vay số LD1424800048 ngày 5 tháng 9 năm 2014	51.967.270.515	Từ 05/09/2016 đến 05/09/2019	Dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất tiết kiệm + 3,2%/năm	20.996 m2 quyền sử dụng đất tại Xã Phong Phú, Q.Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh thuộc dự án KDC Phong Phú 4
--	----------------	------------------------------	------------------------------	-------------------------------	---

#### TỔNG CỘNG 333.899.719.050

(ii) Chi tiết các khoản vay đối tượng khác như sau:

Bên cho vay	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
<b>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Hợp đồng vay số 17/2010/HĐTD-QĐT-TD ngày 27 tháng 5 năm 2010	4.331.915.000	Từ 15/03/2015 đến 15/06/2017	Dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung KCN Lê Minh Xuân	10,8%/năm	4.086,1 m2 quyền sử dụng đất số BB971671 P.An Lạc, Q.Bình Tân, TP. Hồ Chí Minh thuộc dự án Minh cư BCCI

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	1.720.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.331.915.000</b>

Trong đó:

Vay dài hạn đến hạn trả	1.720.000.000
Vay dài hạn	2.611.915.000

(iii) Đây là khoản nhận nợ tiền thuê đất phải trả cho Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh để góp vốn thành lập Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc theo Hợp đồng thuê đất số 6063/HD-GTD ngày 30 tháng 10 năm 1998 với Sở Địa chính Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 4.095.000 đô la Mỹ. Khoản nợ này không chịu lãi suất, đã đến hạn vào ngày 16 tháng 12 năm 2010 và vẫn chưa được thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

#### 21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản thu trước tiến bán nền, nhà (*)	383.068.735.882	443.152.815.148
Khoản thu trước tiến cho thuê đất KCN Lê Minh Xuân	212.197.345.295	218.042.071.031
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>595.266.081.177</b>	<b>661.194.886.179</b>

(\*) Đây là số tiền mà Nhóm Công ty xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng cho khách hàng ứng trước tiền mua các nền đất và nhà đang xây dựng.

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09 - DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

## 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 22.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>							
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	136.210.275.252	73.365.408.572	12.332.000.000	241.575.719.629	1.796.903.461.453
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	95.671.250.381	95.671.250.381
Trích lập các quỹ	-	-	6.103.296.583	6.103.296.583	-	(12.206.593.166)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(9.017.856.948)	(9.017.856.948)
Có tức công bố	-	-	-	-	-	(130.080.600.000)	(130.080.600.000)
Số cuối năm	722.670.000.000	610.750.058.000	142.313.571.835	79.468.705.155	12.332.000.000	185.941.919.896	1.753.476.254.886
<b>Năm nay</b>							
Số đầu năm	722.670.000.000	610.750.058.000	142.313.571.835	79.468.705.155	12.332.000.000	185.941.919.896	1.753.476.254.886
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	97.240.803.334	97.240.803.334
Trích lập các quỹ	-	-	4.783.562.519	4.783.562.519	-	(9.567.125.038)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(7.562.357.530)	(7.562.357.530)
Có tức công bố	-	-	-	-	-	(72.267.000.000)	(72.267.000.000)
Số cuối năm	722.670.000.000	610.750.058.000	147.097.134.354	84.252.267.674	12.332.000.000	193.786.240.662	1.770.887.700.690

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09 - DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 22.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm và cuối năm	722.670.000.000	722.670.000.000
<b>Cổ tức công bố</b>	<b>(72.267.000.000)</b>	<b>(130.080.600.000)</b>
<b>Cổ tức đã chi trả bằng tiền</b>	<b>(64.506.731.100)</b>	<b>(69.625.225.800)</b>

#### 22.3 Cổ phiếu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ				
Cổ phiếu phổ thông	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	72.267.000	722.670.000.000	72.267.000	722.670.000.000

#### 22.4 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu được tính toán như sau:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	97.240.803.334	95.671.250.381
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	72.267.000	72.267.000
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản	1.346	1.324
Lãi suy giảm	1.346	1.324

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

### 23 DOANH THU

#### 23.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>240.808.749.046</b>	<b>349.899.428.806</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	156.752.195.418	276.731.561.225
Doanh thu cung cấp dịch vụ	64.143.086.151	54.488.234.739
Doanh thu cho thuê hoạt động - đất	11.702.453.997	11.576.616.950
Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	8.211.013.480	7.103.015.892
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm giá dịch vụ cung cấp	(46.156.110)	(153.878.240)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>240.762.592.936</b>	<b>349.745.550.566</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	156.752.195.418	276.731.561.225
Doanh thu cung cấp dịch vụ	64.096.930.041	54.334.356.499
Doanh thu cho thuê hoạt động - đất	11.702.453.997	11.576.616.950
Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	8.211.013.480	7.103.015.892







## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

#### 30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực là phát triển và kinh doanh bất động sản, bao gồm nhà xưởng, kho bãi và đất cho thuê; cung cấp dịch vụ cho các công ty trong khu công nghiệp. Theo đó, các hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Giáp áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thông tin về doanh thu, chi phí và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	176.665.662.895	64.813.290.106	(716.360.065)	240.762.592.936
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>176.665.662.895</b>	<b>64.813.290.106</b>	<b>(716.360.065)</b>	<b>240.762.592.936</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	84.825.095.533	30.844.845.918	(572.590.065)	115.097.351.406
Chi phí không phân bổ			(53.694.489.024)	6.569.195.904
Thu nhập hoạt động tài chính			(8.475.287.588)	1.875.106.177
Chi phí tài chính			6.569.195.904	35.822.914.520
Lợi nhuận khác			1.875.106.177	97.194.791.395
Phần lãi từ công ty liên kết			35.822.914.520	(7.640.328)
Lãi thuần trước thuế			97.194.791.395	267.126.145
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(7.640.328)	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			267.126.145	
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>97.454.277.212</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	2.879.256.528.874	18.330.672.945	(2.556.546.131)	2.895.030.655.688
Tài sản không phân bổ			342.025.560.419	
<b>Tổng tài sản</b>				<b>3.237.056.216.107</b>
Công nợ bộ phận	505.323.776.262	10.516.443.047	(1.994.151.614)	513.846.067.695
Công nợ không phân bổ			952.322.447.722	
<b>Tổng công nợ</b>				<b>1.466.168.515.417</b>

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

#### 30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Nhóm Công ty như sau:

	Bất động sản	Dịch vụ	Loại trừ	Tổng cộng
<b>Doanh thu thuần</b>				
Doanh thu từ bán hàng ra bên ngoài	295.411.194.067	54.334.356.499	-	349.745.550.566
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>295.411.194.067</b>	<b>54.334.356.499</b>		<b>349.745.550.566</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận gộp của bộ phận	100.813.692.492	24.850.042.174	-	125.663.734.666
Chi phí không phân bổ			(54.273.162.762)	18.900.565.977
Thu nhập hoạt động tài chính			(33.638.579.889)	1.606.451.393
Chi phí tài chính			38.262.611.956	96.521.621.341
Lỗ khác			(1.717.467.154)	24.756.545
Phần lãi từ công ty liên kết			38.262.611.956	
Lợi nhuận thuần trước thuế			96.521.621.341	
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(1.717.467.154)	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			24.756.545	
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>94.828.910.732</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	2.965.413.487.394	22.698.774.118	-	2.988.112.261.512
Tài sản không phân bổ			451.531.551.497	
<b>Tổng tài sản</b>				<b>3.439.643.813.009</b>
Công nợ bộ phận	581.273.241.031	8.871.026.845	-	590.144.267.876
Công nợ không phân bổ			1.010.031.640.936	
<b>Tổng công nợ</b>				<b>1.600.175.908.812</b>

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09 - DN/HN

### 31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh. Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

#### Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ và tiền gửi.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

\* Độ nhạy của bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;

\* Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và 31 tháng 12 năm 2013.

#### Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Nhóm Công ty chủ yếu liên quan đến vay và nợ dài hạn với lãi suất thả nổi.

Nhóm Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Nhóm Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

#### Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi chủ yếu ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế và chi phí phát triển các dự án bất động sản do Nhóm Công ty vay các khoản vay này để phát triển dự án và được trình bày như sau:

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên bảng cân đối kế toán hợp nhất		Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
<b>Năm nay</b>				
VND	+300	8.343.539.320		(1.673.452.252)
VND	-300	(8.343.539.320)		1.673.452.252
<b>Năm trước</b>				
VND	+300	4.991.408.095		(7.868.177.426)
VND	-300	(4.991.408.095)		7.868.177.426

#### Rủi ro về bất động sản

Nhóm Công ty đã xác định được rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí của các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Nhóm Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi để án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

B09 - DN/HN

### 31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Nhóm Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình (chủ yếu là tiền gửi ngân hàng).

#### Khoản phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Nhóm Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng bằng cách yêu cầu khách hàng thanh toán trước khi thực hiện chuyển giao quyền sở hữu, do vậy, rủi ro tín dụng khách hàng được giảm thiểu đáng kể.

#### Tiền gửi ngân hàng

Nhóm Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi Ban Tổng Giám đốc theo chính sách của Nhóm Công ty.

Rủi ro tín dụng tối đa của Nhóm Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán hợp nhất tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi số như trình bày trong Thuyết minh số 4. Nhóm Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Nhóm Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Nhóm Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Nhóm Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Nhóm Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở chưa được chiết khấu:

	Dưới 1 năm	Từ 1 đến 5 năm	Tổng cộng
<b>Số cuối năm</b>			
Vay và nợ	107.009.112.858	336.511.634.050	443.520.746.908
Phải trả người bán	70.325.320.787	-	70.325.320.787
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	329.989.051.901	-	329.989.051.901
	<b>507.323.485.546</b>	<b>336.511.634.050</b>	<b>843.835.119.596</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Vay và nợ	332.215.172.037	182.773.915.000	514.989.087.037
Phải trả người bán	75.155.180.839	-	75.155.180.839
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	321.883.215.514	-	321.883.215.514
	<b>729.253.568.390</b>	<b>182.773.915.000</b>	<b>912.027.483.390</b>

Nhóm Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Nhóm Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng có thể được tái tục với các bên cho vay hiện tại.

#### Tài sản đảm bảo

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 20). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013.

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

B09- DN/HN

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
 Vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014  
**32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty.

	Giá gốc		Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>						
Đầu tư tài chính dài hạn	3.135.455.455	(1.015.325.455)	4.025.535.894	(1.992.615.894)	2.120.130.000	2.032.920.000
Tiền gửi ngắn hạn	-	-	58.600.000.000	-	-	58.600.000.000
Phải thu khách hàng	211.611.868.291	(1.567.166.970)	220.546.988.567	(3.765.554.890)	210.044.701.321	216.781.433.677
Phải thu bên liên quan	4.792.000.000	-	4.792.000.000	-	4.792.000.000	-
Phải thu khác	32.505.230.466	(7.786.000.000)	34.384.330.100	(8.882.847.000)	24.719.230.466	25.501.483.100
Tiền và các khoản tương đương tiền	87.389.499.218	-	175.032.952.714	-	87.389.499.218	175.032.952.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.434.053.430</b>	<b>(10.368.492.425)</b>	<b>492.589.807.275</b>	<b>(14.641.017.784)</b>	<b>329.065.561.005</b>	<b>477.948.789.491</b>

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Vay và nợ	443.520.746.908	514.989.087.037	443.520.746.908	514.989.087.037
Phải trả người bán	70.325.320.787	75.155.180.839	70.325.320.787	75.155.180.839
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	329.989.051.901	321.883.215.514	329.989.051.901	321.883.215.514
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>843.835.119.596</b>	<b>912.027.483.390</b>	<b>843.835.119.596</b>	<b>912.027.483.390</b>

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

B09- DN/HN

vào ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

### 32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tt)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- \* Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- \* Giá trị hợp lý của các khoản vay và nợ được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay và nợ có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

### 33. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Nhóm Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Nhóm Công ty.



Nguyễn Kim Phụng  
Người lập



Nguyễn Dương An  
Kế toán trưởng

Ngày 11 tháng 3 năm 2015



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

# For a solid journey

## CONTENTS



### SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT.....91 - 95

### VISION, MISSION, CORE VALUE.....96-97

#### ABOUT BCCI

General information.....	100
The process of formation and development.....	102
Scope of Business.....	102
Corporate governance -Businessmanagementmodel- Organization structure.....	103
Subsidiary companies - Affiliate companies.....	104
Development Orientations.....	105
Risks influencing on the Company.....	106 - 107

#### ACTIVITIES WITHIN THE YEAR

Business production activities.....	110
Oranization on and human resources.....	112 - 117
Financial situation.....	118
Shareholder structure - Changes in owner's equity.....	119

#### REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS

Evaluation of the business production activities.....	122 - 123
Financial status.....	123 - 124
Progresses about organizational structure, policies and management.....	125
The orientations, strategies and plans of business in 2015 and in future.....	125 - 127

#### EVALUATION MADE BY THE BOARD OF DIRECTORS ABOUT THE COMPANY'S ACTIVITIES

The evaluation of Board of Directors on the operation aspects of the Company.....	130
Evaluation made by the Board of Directors about the activities of the Management.....	130 - 131
Plans and orientations of the Board of Directors.....	131

#### COMPANY GOVERNANCE

The activities of the Board of Directors.....	132
The activities of the Board of Super vision.....	133
Remuneration of the board of directors, inspection committee and board of executives.....	134 - 135

#### FINANCIAL STATEMENTS.....137 - 169



# 15 YEAR JOURNEY

BinhChanh Construction Investment Shareholding Company was established from the merger of two firms of BinhChanh District, which were Transportation Engineering Enterprise, Binh Phat Company and Housing Development Construction Company.

The company carried out manufacturing business activities into construction investment areas in Industrial Park, Le Minh Xuan industrial park, AnLac - Binh Tri Dong residential area, Tan Tao residential area, Binh Hung residential area, Bac Luong Beo residential area, Huong Lo 5 residential area.

**1999**  
 The Company implemented equitization transferred from State enterprises into Joint Stock Company under the name of Binh Chanh Construction Investment Company, referred to as the BCCI with a charter capital of 18 billion VND.

**07/2005**  
 BCCI increased the actual charter capital to 36 billion VND and invested to build PhongPhu 4 residential area, PhongPhu 5 residential area.

BCCI increased the actual charter capital to 54 billion VND and invested to build residential area: Apartment and Da Sa market area, Tan Tao residential area, NhatLan 1 apartment, Nam Hung Vuong residential area.

**05/2007**  
 BCCI increased the actual charter capital to 270 billion VND and invested to build PhongPhu 2 residential area

**06/2007**  
 BinhChanh Construction Investment Shareholding Company officially became a public company.

**11/2007**  
 BCCI increased the actual charter capital to 542 billion VND and invested to build Tan Tao urban area (320ha)

**2009**  
 BCCI invested to build Nhat Lan 2 apartment.

**2010**  
 10th anniversary of the company establishment and receiving Labor Medal, third class by Vice President awarded. BCCI increased the actual charter capital to 722.67 billion VND and invested to develop project.

**2011**  
 Investing in NhatLan3 apartment construction.

**2013**  
 Establishment of BCCI Development Investment Co., Ltd. with 100% of BCCI capital

**2014**  
 15th anniversary of the company establishment. Continued investment and business of projects were implemented during the year.

The company continues to implement investment projects An Lac Plaza Building, NhatLan 5 Apartment, Corona City, The Green Village, 158 An Duong Vuong



## SUSTAINABLE DEVELOPMENT

### Environmental responsibility

During this period, the existence and development of any businesses always engage in the environmental and social development. The reason for that is due to the world has to cope with the global issues such as environmental pollution, scarce resources and climate changes. Understanding the vital role of environment is the key factor that directly and strongly affects to the sustainable growth and development of the economy and society. BCCI clearly determined how the BCCI's business activities affected to the environment. Therefore, BCCI invested to construct the infrastructures' systems, facilities that can reduce the environmental influences in the company's business activities. Particularly, the industrial services' businesses are the examples.



*Le Minh Xuan industrial park's access route*



*Le Minh Xuan industrial park's internal route*



*Le Minh Xuan industrial park's access route*

Le Minh Xuan and partial Le Minh Xuan industrial zones of BCCI operated in 1997. For a start, they contributed to transfer the factories and enterprises, which released the air and noise pollution, from urban areas to the center of industrial zone. Moreover, those zones created jobs to the residents in this area and surroundings. Next, they increased the State Budget from taxation and implemented the urban development plan of the City. However, the development of Le Minh Xuan and partial Le Minh Xuan industrial zones created many challenges to water, air and noise pollution from the others businesses' activities in the zones.

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

The urgent requirements of management authorities for increasing the control of environmental pollution stemmed from industrial zones and simultaneously striving for construct the green, clean operating and working environment in order to reduce the maximum of pollutants to the surrounding environment. BCCI completely invested in the infrastructure systems to satisfy those requirements. Specific examples:

- Sewage: The Company invested in the sewage treatment factory including three units with the capacity of 6,000 m<sup>3</sup>/ night and day. It served the demand for sewage treatment of the other companies in the industrial zone with the standard of 40:2011/BTNMT column B which was the gathering and linking sewage net in this zone. By investing in this system, BCCI responded to the quality of sewage requirement after the treatment achieved the draining standard into the water system and satisfy the sewage releasing requirement of management authorities. Besides that, BCCI implemented to set up the automatic monitoring system in the sewage treatment factory to support environmental protection department of the Le Minh Xuan industrial zone in controlling the sewage system effectively. The system also warned and figured out the pollution issues in order to guarantee the quality of treated sewage achieved the draining

standard, made sure the healthy lives of surrounding residents and satisfied the requirements of Authorities about environmental protection.

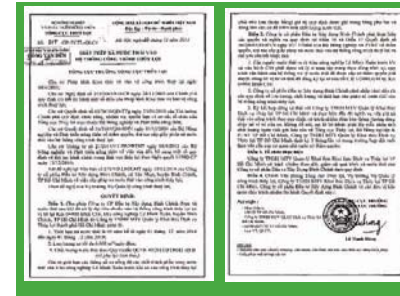
- Waste: The Company built the waste intermediate station to collect them before the responsible unit came and transferred. This intermediate station had waste water gathered system to sewage treatment factory.

- Noise and vibration: The noise mainly came from the equipment and machineries so BCCI implemented to isolate the noisy places by sound isolating materials, setting up the sound reduction pipes for machineries (electronic generator), constructing the strong foundation that had sand slots to resist the vibration, setting up the rubber pad and spiral spring vibration resistance.

- Exhausted fumes: The Company promoted businesses to invest in constructing the air treatment system that had the activities relating to releasing smell and dust. Moreover, the Company grew many trees that can help to absorb, keep and filter the air, noisy and air temperature reduction. Simultaneously, The Company cooperated with management authorities to raise the propaganda and awareness of the businesses in this industrial zone about protecting the environment and aiming to the sustainability.

The legal responsibility of environmental protection:

1. In order to guarantee the highest legality in management and treat the sewage treatment system in the sewage treatment factory of Le Minh Xuan industrial zone in 2014, BCCI was approved by Ministry of Agriculture and Rural Development to release the waste into the waterway.



The certificate presents the sewage releasing permission of General Department of Water to Le Minh Xuan industrial park

2. BCCI and Le Minh Xuan industrial zone complied with the regulations of management authorities about the transformation of hard waste. The units, which transferred the hard and dangerous waste, had the contract with BCCI and had functions like gathering, moving and treating.

3. In order to strengthen the environmental protection, BCCI invested and equipped the automatic monitoring system. The construction of automatic monitoring system to trace the quality of sewage was the urgent requirement both management authorities and BCCI. The advantage of the system was to trace the sewage during the day frequently and continuously. In the first

stage, the automatic monitoring, which implemented the connection and transfer the data to the center located at Ministry of Natural Resources and Environment and the management department of export processing and industrial zones of Ho Chi Minh City, transferred data with the frequency of 5 minutes per time. The current system was gradually completed and connected the other monitors' activities to detect the timely and prevent the pollution situations (if any). The solution of



Automatic monitoring system

xpollution controlled by the automatic monitor equipment will surely bring many benefits and effects in environmental management.

4. Tested samples need to be collected in the independent units periodically and guarantee the sewage satisfying the government regulations



The picture presents the sewage treatment station in Le Minh Xuan industrial park

### Social responsibility

The small society is namely the Company's officers and employees. BCCI commits to arrange the convenient, airy, clean and safe offices. Machineries, equipment, needed tools and clothes are fully provided to the staff. BCCI always complies with the labor regulations about compulsory insurances such as social, medical and unemployment insurances. Simultaneously, The Company often improves beneficial policy for officers and employees complied with the labor agreements yearly.



The labor conference and the signing of the group labor agreement in 2014



The sports day is to welcome the 15 year of the Company anniversary

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT



In 2014, BCCI continuously implemented costs saving and raising the awareness of staff about costs saving by the saving electricity program (turning off the unused devices, taking the most advantages of natural light and air, only using the air conditioners with the temperature at 24 degree and above, turning off the air conditioners before 30 minutes finished work and only using the elevators when there are more than two floors.....), saving the management costs ( using the one side printed papers to print the drafts, checking the documents before printing to avoid wrong printing, using the company phones for works only).

BCCI attended and contributed in the social activities outside the Company in 2014. For example, The Company maintained the participation, contribution and taking care of charity for poor people, in needed situations in Binh Tan and Binh Chanh, gratitude program, supporting the Vietnamese hero mother program of Binh Loi commune, Binh Chanh district and supporting to build 5 sheltered houses in Vinh Loc A commune, Binh Chanh district. The company union organized the programs that visited the border guards, participated in charity activities in the house of orphan child and the elderly.

program, supporting the Vietnamese hero mother program of Binh Loi commune, Binh Chanh district and supporting to build 5 sheltered houses in Vinh Loc A commune, Binh Chanh district. The company union organized the programs that visited the border guards, participated in charity activities in the house of orphan child and the elderly.



Thanked certificate to BCCI which supported actively to the Vietnamese Hero Mothers in BinhChanh District



Acknowledgeable certificate to BCCI which supported to the charity for poor people in BinhChanh District



Acknowledgeable certificate of the contribution to the art exchanges program "Vangmai ban hung ca 5"



Visiting the Vietnamese Hero Mother on Wounded Soldier Day and greeting her in 2014



Visiting and presenting gifts to orphan children and elderly in Pagoda

### Shareholders and investors' relations

In 2014, BCCI continuously maintained and promoted shareholders and investors' relations in order to provide them the current information of company's business activities timely and exactly. BCCI always disclosed the information complied with the regulations, schedules of management authorities about the disclosing the information's obligation of IPO companies. Furthermore, BCCI often organized the meetings with shareholders and investors in the office, visits the Company's projects and participated in the international investment conference "Vietnam access day 2014" to share the prospects and difficulties in which the Company experienced. Next, the Company explained the questions relating to the business activities to ensure the investors and shareholders were able to absorb timely. The board of directors meetings invited the observers (shareholders and fund representatives) to guarantee the integrity of information and contents. They were shared and announced through these channels.

BCCI always desired to create the integrity and trust to shareholders and investors caring of the Company's activities.

The 2014 shareholders and investors' lists worked and discussed to the BCCI representative in the company office/ visited the projects: Red River Holding, Dragon Capital, Vina Capital, VinaWeath, Indochina Capital, Viet Capital Securities Joint Stock Company (VCSC), Vietcombank Securities (VCBS), VCBF, Bao Viet Securities (BVSC), VPBank Securities (VPBS), Alpha Absolute, Sarus, Tong Yang, SAM, PXP, KIMC, ...



The meeting of the Board of Directors in BCCI head office



Mr. Hoang QuangHuy, who is the Investment Director, presents on Vietnam Access day

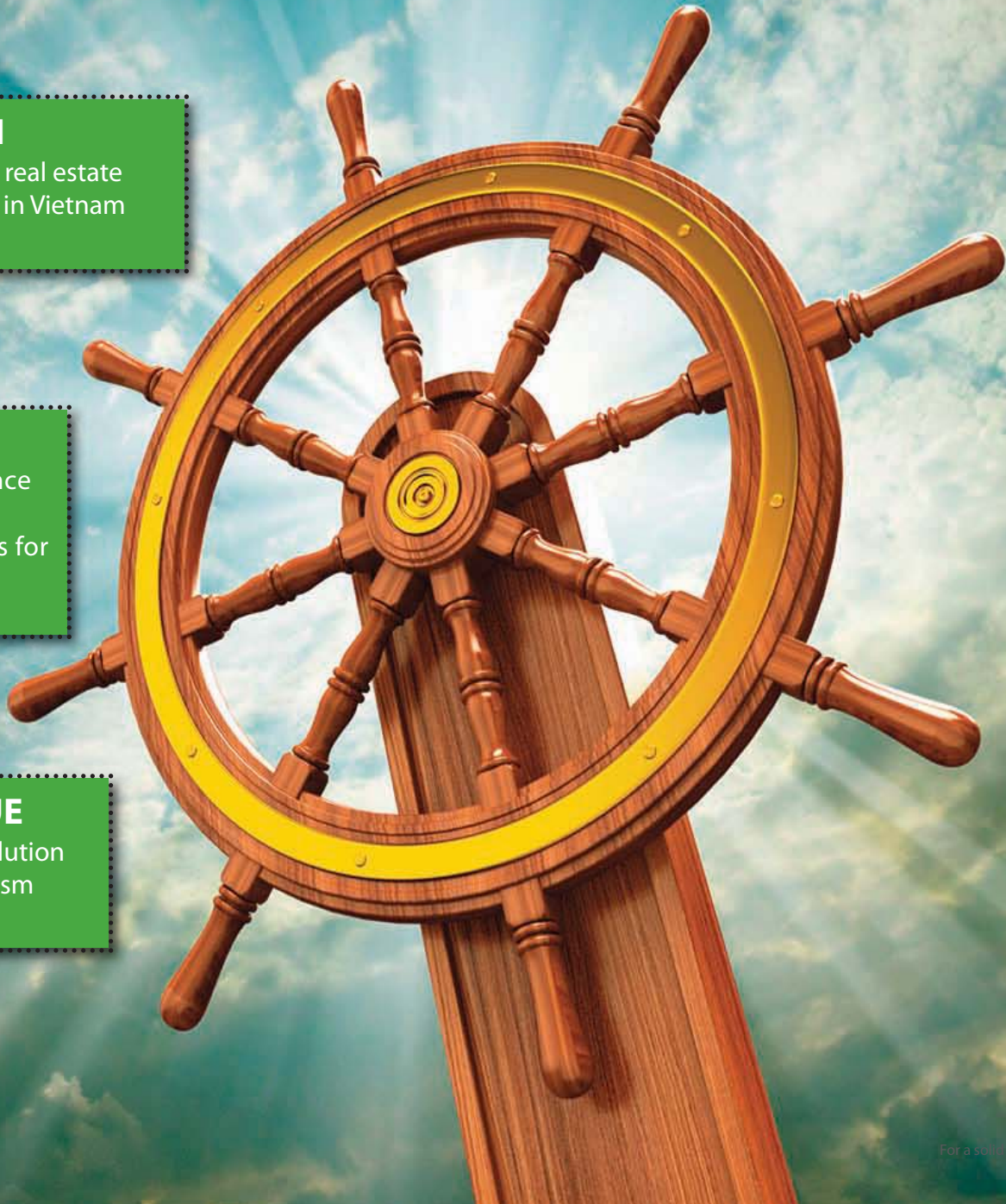


The certificate is about the top 30 of the best Annual reports in 2014



Mrs. Truong My Linh, who is Vice General Director, received the top 30 of the best Annual reports in 2014 certificate





## **VISION**

Becoming a leading real estate investor and developer in Vietnam

## **MISSION**

Offering the best investment and residence solution to customers;  
Investing and developing resident projects for the benefits of communities and social infrastructure development.

## **CORE VALUE**

Creative, effective solution  
High professionalism  
Future focus



*For a solid*  
journey

**ABOUT BCCI**



## ABOUT BCCI

### General information



#### Certificate of business registration number:

0301881016 (Issued by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment for the first time on December 24th 1996, the 18th registration for change on June 09th 2011)

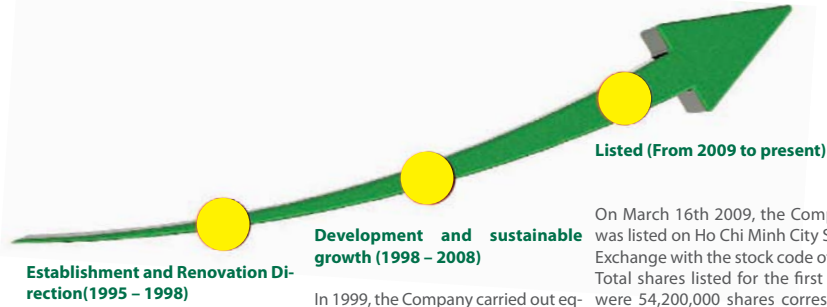
#### Scope of Business:

Residential area, industrial park, realstate service;  
Trading in realestate: residential house, residential land and apartments;  
Investing and constructing in apartments, markets, kindergartens, preschools;  
Investing and building civil, industrial, traffic and irrigational works;  
Constructing and installing low and medium-voltage electric systems;  
Supplying brokerage service, trading in house and transferring the right of land use;



## ABOUT BCCI

### The process of formation and development



#### Establishment and Renovation Direction (1995 – 1998)

In 1995, the Company was established with the initial name of Binh Chanh Construction Investment Company operating with 100% State capital in the real estate and construction sector, on the basis of a merger of three companies directly under People's Committee of Binh Chanh Rural District including: House Development Construction Company, Binh Phat Company and Urban Traffic Work Enterprise.

#### Development and sustainable growth (1998 – 2008)

In 1999, the Company carried out equitization according to Decision No. 6103/QĐ-UB-KT dated October 13th 1999 by People's Committee of Ho Chi Minh City with the name of Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company, or BCCI for short. The Company was the first real-estate unit which carried out equitization in Ho Chi Minh City.

On March 16th 2009, the Company was listed on Ho Chi Minh City Stock Exchange with the stock code of BCI. Total shares listed for the first time were 54,200,000 shares corresponding to the charter capital of 542 billion VND. Total shares listed were 72,267,000 shares corresponding to the charter capital of 72,267 billion VND in July 2010.

### The stages of capital increase



### Scope of Business

- Residential area, industrial park, real estate service;
- Trading in real estate: residential house, residential land and apartments;
- Investing and constructing in apartments, markets, kindergartens, preschools;
- Investing and building civil, industrial, traffic and irrigation works;
- Constructing and installing low and medium-voltage electric systems;
- Supplying brokerage service, trading in house and transferring the right of land use;
- Investing, building and trading in industrial park services.

### Corporate governance - Business management model - Organization structure

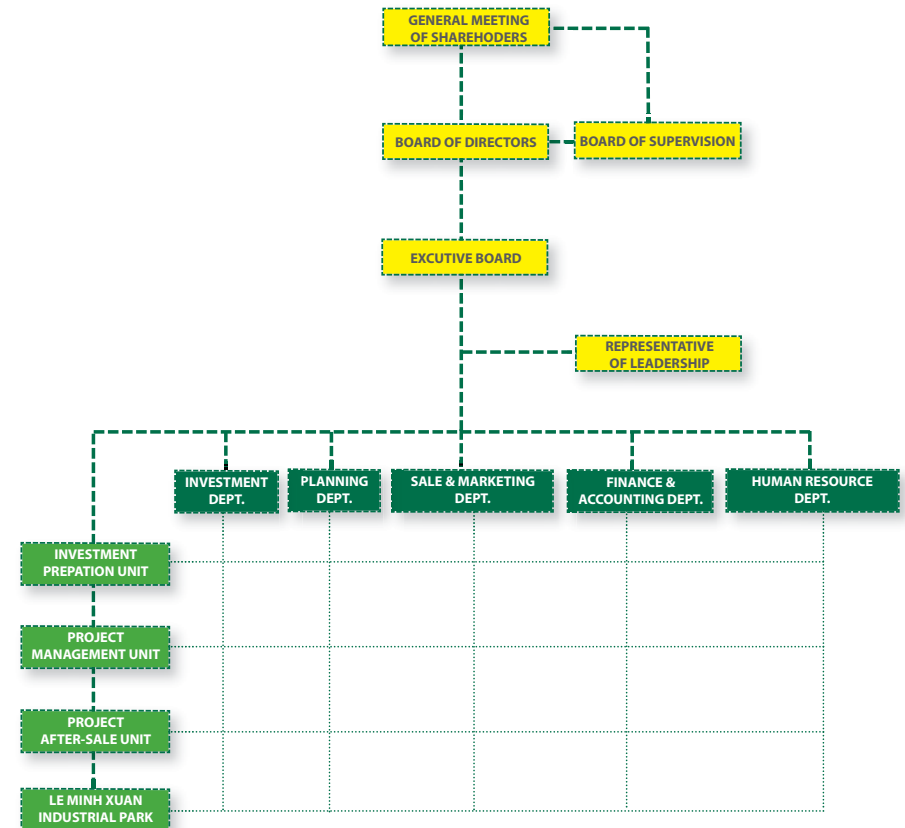
#### Corporate Governance Model

The Group's corporate governance relies on a combination of Board of Directors, Inspection Committee, Board of Executives put in place within the context of the relevant laws and regulations.

- General Meeting is the highest management body of the Company;
- Board of Directors is responsible for the implementation of strategies, plans which are passed by General Meeting;
- Inspection Committee is responsible for the control of General Meeting's Resolutions, guidelines after those resolutions are passed.
- Board of Executives is responsible for the deployment of Board's tasks in each period.



#### Organization Structure



## ABOUT BCCI

### Subsidiary companies - Affiliate companies

#### An Lac Supermarket and Trade Service Company Ltd. (EBA)



- Address: 1231 Highway 1A, Quarter 5, Binh Tri Dong B Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City;
- Scope of business: Investing and Operating in Supermarket and Commercial Center
- Actual charter capital: 25,475 million USD
- Ratio of capital contribution: BCCI: 20%; Cavil Retail Limited - Casino group (France):80%

#### Saigon – Asian Investment and Property Joint Stock Company (SaigonRealty)



- Address: 196 Tran Hung Dao Street, Nguyen Cu Trinh Ward, District 1, Ho Chi Minh City
- Scope of business: Investing and Trading in real estate: renting house or office.
- Actual charter capital: 8 billion VN dong
- Ratio of capital contribution: BCCI: 50%; Sai Gon Jewelry Company Limited, Ngan Hiep Real State Joint Stock Company and other shareholders: 50%

#### BCI Joint Stock Company



- Address: 510 Kinh Duong Vuong Street, An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.
- Scope of business: Investing and Trading in real estate.
- Actual charter capital: 296 billion VN dong
- Ratio of capital contribution: BCCI: 100%

#### BCCI Development Investment Company Limited (DVI)



- Address: 510 Kinh Duong Vuong Street, An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.
- Scope of business: Condominium Operations and management, agricultural development projects development, real estate management services
- Actual charter capital: 11 billion VN dong
- Ratio of capital contribution: BCCI: 100%

#### Green Village Joint Stock Company

- Address: 1231 Highway 1A, Quarter 5, Binh Tri Dong B Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.
- Scope of business: Investing in real estate.
- Actual charter capital: 99,6 billion VN dong
- Ratio of capital contribution: BCCI: 20%; New Town Investment Corporation (Saigon Nic): 80%.

### Development Orientations

#### Operation Targets

- BCCI's main business objectives are including: investing and developing in real estate projects and launching those products according to the motto 'becoming the leading company in supplying high quality products such as: new townships, apartments, industrial parks; and thereby contributing new value to Shareholders and Community'



### Middle-term and long-term strategy



#### To keep all resources on core real estate business:

- Land lots, apartments, industrial park, commercial real estates and selected society housing at HCM City suburban
- Focusing on market segment of landing, housing and resident area for middle income customer; Investing in township and industrial parks such as: Corona City, Green Village, Phong Phu 4 Residential Area, Le Minh Xuan IP – Expansion; Medium-square apartments such as: An Lac Plaza Buiding, Nhat Lan 5 Apartment Building; Society housing such as: 158 An Duong Vuong...

#### Increasing investment efficiency, improving profit:

- Investing selectively in projects and launching products fast in order to gain the best revenue and profit. Supplying services to create value of real estate projects and increase efficiency of value series.
- Strategic investing in HCM City infrastructure synchronous with exist real estate projects.

#### Expanding investment area :

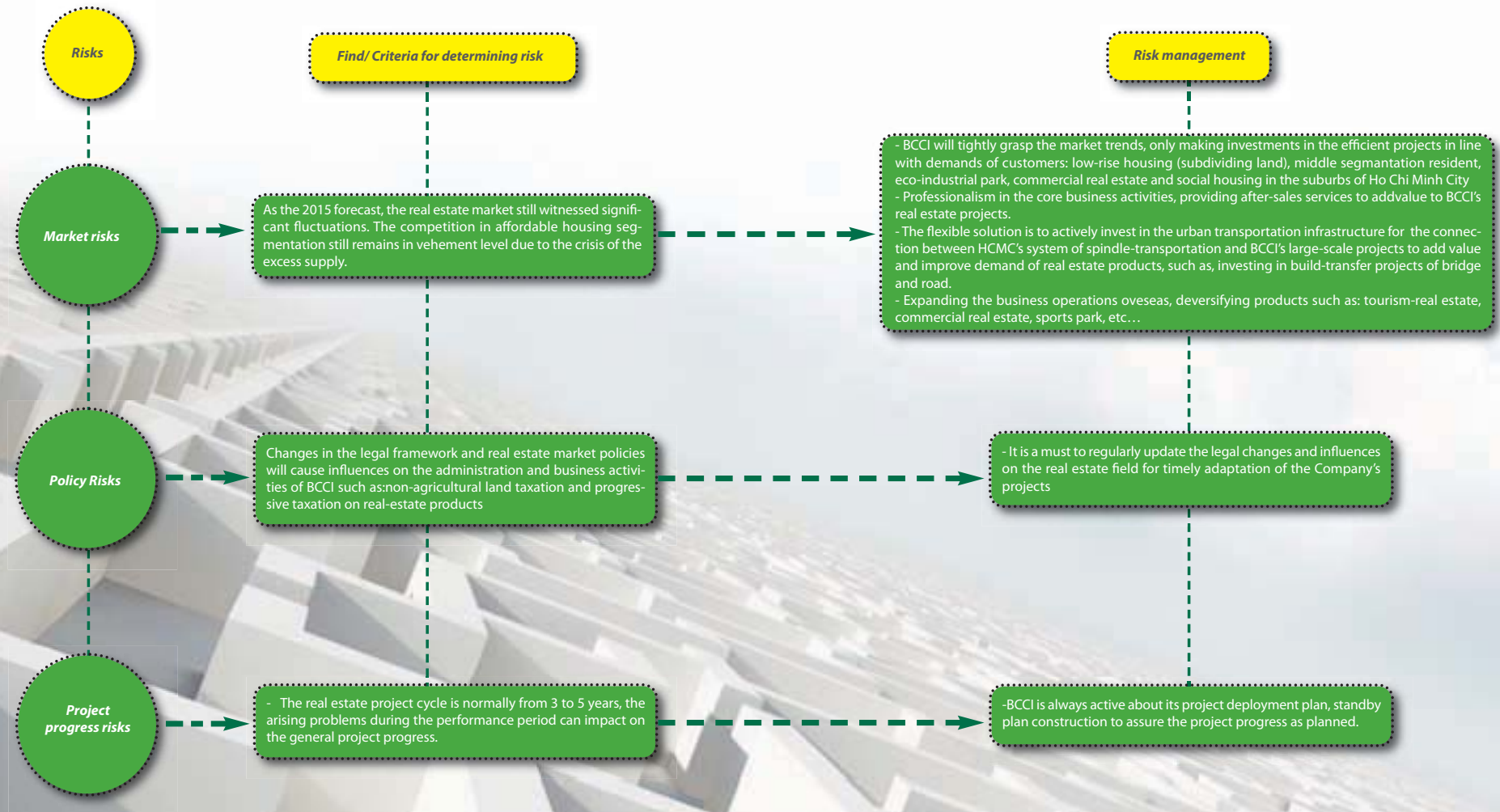
- Focus on Binh Tan and Binh Chanh district, looking for investment opportunities in center area and other suburban areas of HCM City

#### Developing the organizational structure under mother – subsidiary company model

- In which the mother company concentrates on setting strategies, researching the investments and management.

## ABOUT BCCI

### Risks influencing on the Company



*For a solid*  
journey



**THE ACTIVITIES  
WITHIN 2014**



## THE ACTIVITIES WITHIN 2014

### The macroeconomics and the real estate market

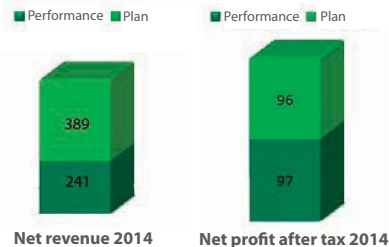


The economy was gradually recovered in 2014. The real estate market was not really recoverable. However, the positive signals were recorded when there were the appearance of new products and the market access methods based on the respect of customers' rights. These signals positively affected to the real estate market.

Many constructed apartments and houses attracted consumers during this period. Many solutions, which were fair prices, flexible payment policies, interest supporting, the after-sales' services and reputation of the investment owner, were applied and convinced the customers. The real estate market aimed at the majority of consumers, provided products that were appropriated to the demands and the ability to repay the debts of market. The stimulated law was allowed the foreigners to purchase the houses, own and perform the real estate business activities in Vietnam. This action increased the amount of cash that flew into the real estate market and the considerations of foreign investors.

The positive conversion of the projects' investors, the emergence of appropriated products, law changings, the advantages of finance and the 5 to 6 % of interest created the reputation and lure the customers back to the potential real estate market.

### The implemented results of main targets in 2014



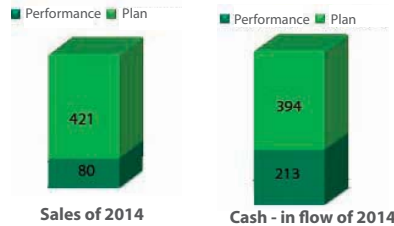
The total net revenue was 241 billion VND and achieved 62 percent of the planned 2014. The difficulties in the real estate market reasoned for the unachievable planned 2014.

BCCI judged the year of 2014 which still had many dif-

iculties in the real estate market. The Company was active in managing the cash flow by managing costs, improving short-term cash activities and services, promoting debt collection methods to ensure the repayments and the cash inflow. Besides that, BCCI took the advantages of many solutions to deal with the State real estate market's difficulties in 2013. For instances, housing loans package 30,000 billion VND, 50 percent reduction VAT for below 70m<sup>2</sup> commercial houses and below 15 million VND per square meter prices.

From maintaining the efforts with planned and targeted 2014, BCCI achieved 97 million VND profit after tax in 2014 that exceeded 1 percent compared to the planned 2014 (96 million VND). BCCI, which was the one of real estate companies, had highly results in real estate market in 2014.

### The business activities in 2014:



The total of sales was 80 billion VND and achieved 19 percent compared to planned 2014. The 37 products included NhatLan 3 (14 billion VND), PhongPhu 4 residential area (11 billion VND), District Committee area (4 billion VND), Western Ten Lua area (20 billion VND) and products from leasing and cooperating (6 billion VND) with the size of 9,500 m<sup>2</sup>.

The total of cash-in flow from sales of goods and services was 213 billion VND and achieved 54 percent planned 2014. The account receivable was unachievable due to the non-collection from An Lac Plaza business. And the cash-in flow of 2014 is essentially from Le Minh Xuan industrial area (70 billion VND), Nhat Lan 3 apartment (61 billion VND), Ten Lua Resident area (14 billion VND), Phong Phu 4 resident area (13 billion VND), and services of water supply and leasing (19 billion VND)...

The after-sales contributed to taking care of and satisfy the customer demands and built the trust to BCCI customers. The Company formed more than 200 certifications for consumers.

### Investment and development situation of project Direct investments:



Total basic construction investment 2014

The total basic construction of real estate projects' investment of BCCI was 45 billion VND and achieved 41 percent planned in 2014. Deriving from the decrease in sales, which led to the reduction in projects' investment

compared to the planned, were appropriate. In 2014, the Company did not implement to reclaim lands. The Company only contacted to land owners to negotiate and compensate for the lands where located in the salubility projects. The basic construction costs were 25 billion VND and achieved 24 percent compared to the planned 2014 (25/104). The low investment rate derived from targets' stimulations of An Lac Plaza. Moreover, BCCI implemented the saving policy and costs management to lessen the investment costs in 2014.

The projects' promotion performed regularly according to the plans and targets. However, the process got some troubles because of new laws. The main projects were Corona City (11A residential area), An Lac Plaza, NhatLan 5, 158 Kinh Duong Vuong, Le Minh Xuan industrial park-expansion. Their performances were traced closely.



#### CORONA CITY (11A RESIDENTIAL AREA):

it was appraised 1/2000 project and submitted in People's Committee of Ho Chi Minh City. The Company also was submitted the document of becoming the investment owner for residential area number 1 in 11A area.



#### AN LAC PLAZA:

It was waiting for the stimulation of project from People's Committee of Ho Chi Minh City.



#### NHAT LAN 5

it was completed stimulated project and implemented to ask for being investment and building permission.



#### 158 AN DUONG VUONG

it was completed social houses' project and was continued to work with the Department of Planning and Architecture.

### Indirect investments:

The indirect investments in the subsidiary and affiliate companies were tracked strictly. They were cooperated and supported about the professionalism by mother company and other companies which were invested indirectly. The net profit after tax of indirect investments in 2014 contributed to BCCI 37 billion VND.



## THE ACTIVITIES WITHIN 2014

### Organization and Human Resources

#### Board of Directors



**Mr. Nguyen Van Le**

Date of birth: 1955

Qualification: Bachelor of Accounting Finance, Master of Business Administration  
 -1993 – 1997: Deputy Manager – Ho Chi Minh City Taxation Bureau  
 -1997 – 2007: Manager of Accounting Finance Department – Ho Chi Minh City Investment Fund for Urban Development, currently Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company (HFIC). Concurrent positions: Head of Control Committee and Member of the Board since 2004  
 -2007 – now: Chairman of the Board – BCCI



**Mr. Tran Ngoc Henri**

Date of birth: 1955

Qualification: Enterprise Management

- 1994 – 1999: Member of Management Board of An Lac – Binh Tri Dong residential area project  
 - 1999 – 2006: Member of the Board – BCCI  
 -2006 – now: Vice Chairman of the Board – BCCI



**Mr. Tram Be**

Date of Birth: 1959

Qualification: Enterprise Management

-1994 – 1999: Deputy Head of Management Board of An Lac – Binh tri Dong residential area project  
 -1999 – now: Member of the Board – BCCI



**Mr. Pham Minh Duc**

Date of Birth: 1952

Qualification: Bachelor of Economics  
 Advanced political theory

-1995 – 1999: Director of Le Minh Xuan industrial park  
 -1999 – 2002: Vice General Director of Sinh Viet Urban Joint Venture Company  
 -2002 – 5/2007: Chairman of the Board cum General Director – BCCI  
 -06/2007 – 12/2009: General Director – BCCI  
 -2007 – now: Member of the Board – BCCI



**Ms. Nguyen Thi Kim Thoa**

Date of Birth: 1973

Qualification: Master of Economics

-2007 – 2008: Member of The Inspection Committee – BCCI  
 -2009 – 2010: Vice Manager of Accounting Finance Department – HFIC  
 -From 2009: Member of the Board – BCCI  
 -From 2010: Vice General Director – BCCI



**Ms. Pham Thi Cam Nhung**

Date of Birth: 1981

Qualification: Master of Finance Accounting

-08/2003 – 03/2006: Audit assistant – AFC Audit and Finance Accounting consultancy Company  
 -03/2006 – 06/2006: Expert of Consumer Credit Department – United Overseas Bank, HCMC Branch  
 -07/2006 – 12/2007: Participated in 300 Master and Doctor program at Macquarie University, Sydney, NSW, Australia.  
 -04/2008 – 09/2010: Expert of appraisal department – Ho Chi Minh City Investment fund and urban development.  
 -09/2010 – 08/2012: Vice Manager of internal control – HFIC  
 -08/2012 – now: Manager of internal control department - HFIC



**Ms. Trinh Quynh Giao**

Date of Birth: 1979

Qualification: Master of Economics

-5/2002 – 12/2004: Enterprise financial consultant and investment analyst – Bank for Investment and Development of Vietnam Securities Joint Stock Company.  
 -12/2004 – 08/2005: Vice manager of consultant and Investment portfolio management department - Vietnam Bank for Industry and Trade Securities Joint Stock Company  
 -09/2005 – 02/2008: Manager of enterprise financial consultant – Mekong and Indochina Capital Securities Joint Stock Company  
 -03/2008 – 07/2008: Manager of Investment relation development Department – Indochina Capital  
 -07/2008 – 05/2009: Advisor – Tri Viet Investment and Consultancy Corporation  
 -05/2009 – 03/2012: Director of investment banking services – Mekong Securities Joint Stock Company  
 -05/2012 – now: Senior Advisor – Red River Management

## THE ACTIVITIES WITHIN 2014

### Organization and Human Resources Board of Supervision



**Mr. Tran Ngoc Tien**  
Date of Birth: 1971  
Qualificatin: Bachelor of Business Administration  
Bachelor of Foreign Language

-1995 – 2000: Expert of City Fund Management Bureau  
-2000 – 2009: Member of Control Committee – BCCI  
-2009 – now: Head of Control Committee - BCCI



**Ms. Tran Nguyen Ngoc Thien Huong**  
Date of Birth: 1981  
Qualification: Bachelor of Economics

-2005 – 2007: Payment Expert – House Development Bank  
-2007 – now: General accountant at Dat Viet Joint Stock Company  
-2009 – now: Memner of Control Committee – BCCI



**Ms. Nguyen Thi Quynh Anh**  
Date of Birth: 1985  
Qualification: Master of Economics

-08/2007 – 08/2010: Expert of commission capital management – commission capital management department - HFIC  
-08/2010 – 10/2011: Master of Economics, specialized in Financial Investment, 500 Master and Doctor training program of HCMC Committee at Nottingham University, United Kingdon  
-11/2011 – now: Expert of Accounting Finance Department – HFIC

### Board of Executives



**Mr. Nguyen Thuy Nhan**  
Date of Birth: 1972  
Qualification: Bachelor of Civil Engineering

-2004 – 2009: Consecutively Director of No.1 Project Management Board; Director of the High Building Management Board; Director of Planning and Investment Department – BCCI  
-7/2009 – 12/2009: Vice General Director cum Director of Planning and Investment Department – BCCI  
- 1/2010 – now: General Director - BCCI



**Ms. Truong My Linh**  
Date of Birth: 1969  
Qualification: Bachelor

-2002 – 2006: Vice Director of Human Resouce Department – BCCI  
-2006 – 2009: Director of Human Resource Department – BCCI  
-2009 – now: Vice General Director - BCCI



**Ms. Nguyen Thi Kim Thoa**  
Date of Birth: 1973  
Qualification: Master of Economics

-2007 – 2008: Member of The Inspection Committee - BCCI  
-2009 – 2010: Vice Manager of Finance Accounting – HFIC  
-2009 – now: Member of the Board of Directors – BCCI  
-2010 – now: Vice General Director - BCCI

## THE ACTIVITIES WITHIN 2014

### Management Staff

#### Mr. Hoang Quang Huy

Date of Birth: 1974  
 Qualification: Master of Business Administration  
 -2004 – 2007: Vice manager of exploit management and housing development department. Housing development fund in Ho Chi Minh City.  
 -2007 – 2008: Vice General Director of Investment Analysis – Bao Tin Fund Management Joint Stock Company  
 -2009 – 2010: Independent Investment Consultant  
 -2010 – 6/2013: Acting Director of Planning and Investment Department – BCCI  
 -07/2013 – now: Director of Investment Department - BCCI

#### Mr. Lai Ngoc Duy

Date of Birth: 1973  
 Qualification: Master of Applicable Mechanics  
 -2001: Capital construction officer – Planning department – BCCI  
 -2002 – 08/2006: Capital construction officer – Management Board of Phong Phu residential area project – BCCI  
 -09/2006 – 12/2007: Vice Head of capital construction unit – Management Board of Phong Phu residential area project – BCCI  
 -01/2008 – 04/2010: Head of capital construction unit – Management Board of Phong Phu residential area project – BCCI  
 -05/2010 – 03/2012: Vice Director of Planning and Investment Department – BCCI  
 -04/2012 – 09/2013: Vice Director of Board of investment preparation – BCCI  
 -10/2013 – 12/2013: Vice Director of Planning department – BCCI  
 -01/2014 – 03/2014: Vice Director of Management Board of Construction – BCCI  
 -04/2014 – now: Acting Director of Planning department - BCCI

#### Mr. Nguyen Thanh Sang

Date of Birth: 1974  
 Qualification: Bachelor of Science  
 -06/2000 – 08/2000: Business officer – Management Board of No. 4 project – BCCI  
 -09/2000 – 01/2001: Head of Business Unit – Management Board of No. 4 project – BCCI  
 -02/2001 – 04/2002: Deputy Head of Business Unit – Management Board of No. 1 project – BCCI  
 -05/2002 – 09/2002: Head of Business Unit – Management Board of No. 1 project – BCCI  
 -10/2002 – 12/2003: Business Officer – BCCI  
 -01/2004 – 07/2007: Legal Officer – Sale and Marketing Department – BCCI  
 -08/2007 – 12/2008: Product Legal Captain – Sale and Marketing department - BCCI  
 -01/2009 – 12/2010: Head of Legal Unit – After-sale and Legal Department - BCCI  
 -01/2011 – 12/2013: Acting Director of Real Estate Trading Center 1 – Sale and Marketing department - BCCI  
 -01/2014 – now: Vice Director of Sale and Marketing department - BCCI cum Director of BCCI Real Estate Trading Center

#### Mr. Dang Duc Duong

Date of Birth: 1975  
 Qualification: Civil Engineering  
 -07/1999 – 12/2000: Capital construction officer – No.1 Assembly Enterprise - BCCI  
 -01/2001 – 12/2001: Capital construction officer – An Lac Branch – BCCI  
 -01/2002 – 04/2009: Capital construction officer – Le Minh Xuan industrial park – BCCI

-05/2009 – 12/2011: Head of Capital construction Unit – Management Board of No.1 project – BCCI  
 -01/2012 – 04/2014: Vice Director – Project After-Sale unit – BCCI  
 -05/2014 – now: Acting Director of Project After-Sale unit – BCCI

#### Mr. Nguyen Tam

Date of Birth: 1976  
 Qualification: Bachelor of Economics  
 -05/1999 – 06/1999: Accountant – Dai Dong Tien Plastic Limited Liability Corporation  
 -10/2000 – 02/2002: Accountant at Le Minh Xuan industrial park – BCCI  
 -03/2002 – 09/2006: Manager of Accounting department at Le Minh Xuan industrial park – BCCI  
 -10/2006 – now: Vice Director of Finance – Finance Accounting Department – BCCI

#### Mr. Nguyen Lien Truong

Date of Birth: 1973  
 Qualification: Civil Engineering  
 -01/1999 – 08/1999: Assistant Director of Technology – Vietnam Lyonnais  
 -01/2000 – 09/2006: Capital construction officer – South Saigon Branch – BCCI  
 -10/2006 – 07/2007: Deputy Head of Capital construction unit – South Saigon Branch – BCCI  
 -08/2007 – 03/2008: Head of Capital construction Unit – South Saigon Branch – BCCI  
 -04/2008 – 06/2009: Capital construction investment expert – Planning department – BCCI  
 -07/2009 – 06/2012: Vice Director of Management Board of Fixed residential area project – BCCI  
 -07/2012 – 12/2013: Vice Director of Management Board of Competition – BCCI  
 -01/2014 – 04/2014: Vice Director of Planning – BCCI  
 -05/2014 – now: Acting Director of Le Minh Xuan industrial park - BCCI

#### Mr. Nguyen Duong An

Date of Birth: 1978  
 Qualification: Master of Economics  
 -09/2000 – 01/2002: Accountant – Huu Toan Limited Liability Corporation, Tuan Giao, Tuan An, Binh Duong  
 -05/2002 – 05/2006: Accountant – Totalfinal Lubricant Limited Liability Corporation  
 -12/2006 – 10/2007: Vice Manager of Accounting Department – Thang Long Securities Joint Stock Company  
 -11/2007 – 06/2012: Manager of Accounting Department – Thang Long Securities Joint Stock Company  
 -07/2012 – 09/2013: Manager of Accounting Department – MB Securities Joint Stock Company  
 -11/2013 – 05/2014: Deputy Manager of Accounting Department – Nam Viet Commercial Joint Stock Bank  
 -08/2014 – 12/2014: General Accountant – Finance Accounting Department – BCCI  
 -02/2015 – now: Chief Accountant – BCCI

#### Ms. Nguyen Kim Phung

Date of Birth: 1975  
 Qualification: Bachelor of Economics  
 -2000: Accountant – Thang Long Limited Liability Corporation  
 -2002 – 2008: Accountant at Le Minh Xuan industrial park – BCCI  
 -2009 – 03/2014: General Accounting – Finance Accounting department – BCCI  
 -04/2014 – now: Vice Director of Accounting – Finance Accounting department – BCCI

#### Mr. Nguyen Van Diep

Date of Birth: 1977  
 Qualification: Bachelor of Business Administration  
 - 01/2000 – 02/2004: Expert of Quality Management cum Vice Manager of Material Planning – Minh Long I High Quality Ceramic and Porcelainwares Company  
 - 03/2004 – 05/2006: Manager of Quality Management department – Kem Nghia Joint Stock Company  
 - 06/2004 – 04/2010: Manager of Administration – Human resource department – Hoa Sen Mechanic and Construction Company cum Head of Quality Management Board of Hoa Sen Group  
 - 05/2010 – 03/2011: Director of Administration – Human resource – Trung Thuy Group Joint Stock Company  
 - 06/2011 – 03/2012: Acting Director of Administration – Human resource – BCCI  
 - 04/2012 – 11/2013: Vice Director of Administration – Human resource – BCCI  
 - 12/2013 – 09/2014: Head of Administration – Human resource – BCCI  
 - 10/2014 – now: Vice Director of Administration – Human resource – BCCI

#### Mr. Ha Minh Long

Date of Birth: 1976  
 Qualification: Architecture  
 -04/2000 – 04/2004: Capital construction officer - Management Board of No. 1 project – BCCI  
 -05/2004 – 10/2004: Architect – Viet Nga Infrastructure Invest-

ment Joint Stock Company  
 -1/2005 – 12/2005: Architect – Bach Man Services and Trade Limited Liability Corporation  
 -01/2006 – 12/2006: Architect – An Thuan Services and Trade Construction Architecture Investment Company  
 -03/2007 – 11/2007: Architect – HUD CIC Investment consultancy and Construction Joint Stock Company  
 -02/2007 – 11/2008: Architect – Hoa Binh Design consultancy Limited Liability Corporation  
 -05/2010 – 02/2014: Expert of Investment Administration - Planning and Investment department – BCCI  
 -03/2014 – 09/2014: Expert – Board of Investment Preparation – BCCI  
 -10/2014 – now: Vice Director of Board of Investment Preparation – BCCI

#### Mr. Nguyen Tuan Ha

Date of Birth: 1978  
 Qualification: Civil Engineering  
 -09/2007 – 04/2008: Commander of construction works – Di An Construction and Trade Joint Stock Company, Binh Duong  
 -07/2008 – 11/2013: Expert of Investment Administration – Planning department – BCCI  
 -12/2013 – 06/2014: Investment Administration officer – Planning department – BCCI  
 -07/2014 – 01/2015: Expert of Management Board of construction – BCCI  
 -01/2015 – now: Vice Director of Management Board of construction - BCCI



Changes in Board of Management: No.

Total number of employees, as of 31 December 2014, was 142 persons. Payroll was 32.9 billion VN dong, achieving 88.92% plan in 2014

The income of Company's staff in 2014 was as follows:

- o Average Income: 15.628 million VND/person/month
- o Minimum Income: 4.62 million VND/person/month
- o Maximum Income: 72.34 million VND/person/month

**Labor Policies:** to fully perform the regulations as per the Labor Code, democracy rules and regulations based on the annually signed Collective Labor Agreement.

**Recruitment policies:** selecting candidates based on the Company's standards and demands, employee's capacity in order to serve the Company's business targets.

**Training policies:** In 2014, the Company conducted 19 training courses. Training policies were implemented to enhance employees' productivity. Training courses conducted within the year included finance administration, project management, investment project appraisal, human resource management, business skills of the scientific seminars and programs related to the capital construction, improving labor safety knowledge, legal labour, medical insurance, documents preparation, market and business knowledge...

**Salary policies:** The Company applied salary policies in line with market frame, assuring the compliance as per the Government regulations and encouraging the Company's employees.

**Welfare policies:** these policies have been higher and better for employees every year. Included are the following:  
 - Medical insurance, social insurance, life insurance 24/24, periodical medical check up, medical check up for green cards for operating employees

- Organized travel programs, visited the ill, maternity, happy birthday, presented Nguyen Duc Canh scholarship to staff's children, house and land subsidy, presented Logo for staff working for 10 years and above with the Company

## THE ACTIVITIES WITHIN 2014

### FINANCIAL SITUATION:

Unit: billion VND

Indicators	Year 2013	Year 2014	% Change
Total Assets	3,440	3,237	-6%
Net Revenue	350	241	-31%
Gross profit	126	115	-8%
Profit from Business Activities	57	59	5%
Other Profit	1.6	1.9	17%
Share of Profit in Associates	38	36	-6%
Profit before Tax	97	97	1%
Net Profit after Tax	95	97	3%
Dividend Pay-out Ratio	10%	10%(Expected)	

### Main financial indicators:

Unit: billion VND

Indicators	Year 2013	Year 2014
<b>Indicators of liquidity</b>		
Current Ratio	3.5	4.7
Quick Ratio	0.7	0.7
<b>Indicators of capital structure</b>		
Debt / Total Assets	47%	45%
Debt/Owner's Equity	94%	83%
<b>Indicators of operation ability</b>		
Inventory turnover	0.1	0.1
Net revenue / Total assets	0.1	0.1
<b>Indicators of profitable ability</b>		
Profit after tax/ Net revenue (ROS)	27.4%	40.4%
Profit after tax / Owner's Equity (ROE)	5.4%	5.5%
Profit after tax / Total assets (ROA)	2.7%	2.9%
Operating profit / Net revenue	16.2%	24.7%



The total asset at the end of 2014 decreased by 6% (203 billion VND) compared to the end of 2013. The main result was using company capital and limitation of using operating activity's supporting loan. As a result, the amount of cash of company at the end of 2014 was 87 billion VND which fell by 63% (146 billion VND) compared to 2013 (234 billion VND). The company focused on investing in operating activities and projects that brought short-term current cash flow in 2014 so the inventory at the end-2014 reduced by 1% (27 billion VND) compared to 2013. The company promoted collecting

debts in 2014 so current account receivable at the end-2014 dropped by 1% (3 billion VND) compared to 2013. Besides that, the joint-venture investing activities in An Lac Supermarket and Trade Service Company Ltd (EBA) in 2014 that brought to BCCI apart of dividend received in 2013 was 7.6 billion VND and profit in 2014 was 35.8 billion VND. Therefore, the long-term investment at the end-2014 increased by 16% (28 billion VND) compared to 2013, improving the decreasing level of total assets in 2014.

The net profit after tax of mother company in 2014 rose by 2% (1.6 billion VND) compared to 2013 despite of revenue in 2014 decreased by 31% (109 billion VND) compared to 2013. The gross profit in 2014 reduced by 8% (11 billion VND), the profit from joint-venture investing activities in An Lac Supermarket and Trade Service Company Ltd (EBA) dropped by 6% (2 billion VND). As the result of limitation of using loan capital, pay off loan before loan maturity and interest rate reduction so the profit from financial activities increased by 13 billion VND in which the revenue from financial activities went down by 12 billion VND, financial spending fell by 25 billion VND. Therefore, company indicator of profitable ability was improved compare to 2013.

### Shareholder structure:

#### Share:

- Total shares: 72,267,000
- The number of outstanding share: 72,267,000
- Type of outstanding shares: ordinary shares
- Quantity of freely transferable shares: 72,267,000
- Quantity of restrictively transferable shares: None

### Shareholder Structure:

#### The owner's Equity Structure:

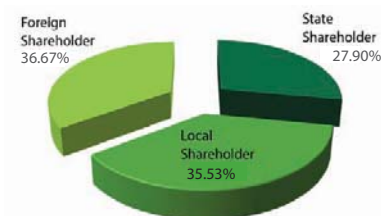
Subjects	Quantity of share	Ownership ratio
<b>I. Special shareholder</b>	<b>31,337,079</b>	<b>43.36%</b>
1. Board of Directors:	31,200,813	43.17%
Include: - Foreign	2,985,166	4.13%
- Domestic	28,215,647	39.04%
2. Board of Executive	29,600	0.04%
3. Board of Supervision	106,666	0.15%
<b>IV. Other shareholders:</b>	<b>40,929,921</b>	<b>56.64%</b>
<b>1. Domestic</b>	<b>17,489,587</b>	<b>24.20%</b>
1.1 Individual	6,620,326	9.16%
1.2 Organization	10,869,261	15.04%
<b>2. Foreign</b>	<b>23,440,334</b>	<b>32.44%</b>
2.1 Individual	165,301	0.23%
2.2 Organization	23,275,033	32.21%
<b>CỘNG:</b>	<b>72,267,000</b>	<b>100.00%</b>

#### The list of leading shareholders:

No.	Organization/Individual	Quantity of Share	Ownership ratio
1	Ho Chi Minh City Finance and Investment State – Owned Company (HFIC)*	20,160,000	27.90%
2	Southern Bank	9,343,060	12.93%
3	Tran Ngoc Henri	4,818,453	6.67%
4	Wareham Group Limited	3,767,723	5.21%
	<b>TOTAL</b>	<b>38,089,236</b>	<b>52.71%</b>

\*Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company is a state shareholder.

#### Shareholder Structure:



Changes in owner's equity in 2014: None

Fund share trading: None

Other securities: None

A photograph of three swimmers in a pool, captured in motion during a race. They are wearing swim caps and goggles, and are splashing water. The pool is divided into lanes by blue and white lane lines. The background is a bright blue sky.

*For a solid*  
journey

**REPORT AND EVALUATION  
OF THE BOARD OF DIRECTORS**



## REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS



### THE BOARD OF EXECUTIVES' EVALUATIONS

#### Business activities' management

For a long period of sag, the real estate market seems to be recoverable stably. The real estate information is reviewed more frequently. Next, the trading in the market has positive signs to recover again. Those things are happened due to regulations, banking supports, the quality of products, reputation, special offers and grateful programs to customers. The cash flows do not really reach a peak like the past results but the real estate has many significant turning points.

From the general market situations, BCCI is flexible to and suitable for the conditions in order to exploit the strengths, overcome the weaknesses and seek for opportunities to obtain the most efficient businesses.

The group of leaders was improved the management ability. Furthermore, sellers were trained and improved their specific skills in order to get ready for the sale program in 2015. Researching the market has been performed continuously to capture the real demands exactly, adjust the existing products and design the new competitive products.

The management system with the standard ISO 9001:2008 standard had been operated and valued appropriately. The management activities saved the costs and satisfied quickly the demanded works and reinforced applying the information technologies. CRM system is developed executed day by day, improv-

ing efficiency of information processing, contributing to company image, supporting to set up decision by processing, statistic.

Establish, creating indicators and evaluating particular indicators for each of departments to focus on main goal of company.

#### Investment – development project: Direct investments:

To establish the tools to facilitate the inspection work of the project implementation by the units, shift handing over meetings as the focal point to harmonize the business and investment system as a good base to propose renovations and meet the demands of the controlling cost efficiently via competitive offered prices, bidding, establishing production norms and seeking for solutions to reduce facilities product loss, exploiting receivable generated from business service.

The investment value within the year was lower than the set plan due to the investment development of installation contraction, compensation for necessary item such as infrastructure maintenance or economics efficiency. On the other hand, after having assessed the priority project, project legal promotion activities were paid attention to for implementation and preparation of the assets to meet the residential demand at the time market recovery.

Research and development on the real estate model from the low price house, small size, low level self-contained residential buildings, dispersive apartment lots, ect... was updated, data were collected to catch up with the upcoming research for the future projects when the real estate market shows recovery signs.

In order to create the value residential building was formed and ensure stable stay, BCCI has executed environmental sanitation for Phong Phu 5 residential

building project and continue to execute Phong Phu 4 residential building project.

#### Direct investments:

The subsidiary and affiliate companies were formed with the monitoring process of business activities strictly and cooperated and supported about the professionalism. The net profit after tax of indirect investments contributed 37 million VND.



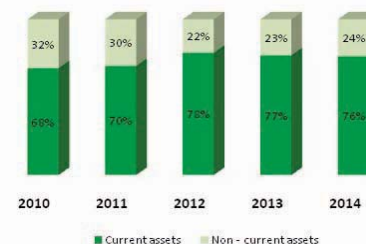
Phong Phu 4 resident area ( Viet Phu Garden)

### FINANCIAL STATUS

#### Assets status

#### H1. Structure of Assets in the period 2010 – 2014

Items	2010	2011	2012	2013	2014
Current assets (billion VND)	2.635	2.999	2.795	2.639	2.464
Non current assets (billion VND)	1.216	1.295	776	801	773
<b>Total</b>	<b>3.851</b>	<b>4.294</b>	<b>3.571</b>	<b>3.440</b>	<b>3.237</b>



Up to the end of 2014, total assets of the Company valued at 3,237 billion VND in which the current assets of (2,464/3,237) accounted for 76% and the non-current assets of (773/3,237) accounted for 24%; decreased by 6% (203 billion VND) compared to 2013 (3,440 billion VND). Including, current assets at end-2014 decreased by 7% (175 billion VND) compared to 2013 because of:

- The main result was using company capital and limitation of using operating activity's supporting loan in 2014. As a result, the amount of cash of company at the end of 2014 was 87 billion VND which fell by 63% (146 billion VND) compared to 2013 (234 billion VND).

- The company focused on investing in operating activities and projects such as: real estate projects (Nhat Lan 3 Apartment, Viet Phu Garden, ect...), water supply services at projects, Le Minh Xuan Industrial Park, ect... that brought current cash flow in 2014 so the inventories at the end-2014 decreased by 1% (27 billion VND) compared to 2013. The inventory accounted for 65% (2,120/3,237) of the total assets in the end-2014, main component was infrastructure investment spending for the projects, including: Tan Tao Resident Center, Phong

Phu 4 Resident area, 11A resident area/ Corona City, An Lac Plaza building, Phong Phu 2 resident area, 158 Kinh Duong Vuong project, Nhat Lan 3 apartment, Nhat Lan apartment, etc...

- In 2014, company promoted collecting debts so current account receivable at the end-2014 decreased by 1% (3 billion VND) compared to 2013

Non-current asset at end-2014 reduced by 3% (27 billion VND) compared to 2013, primary reason was fixed assets at end-2014 decreased by 11% (57 billion VND) compared to 2013. Besides that, the joint-venture investing activities in An Lac Supermarket and Trade Service Company Ltd (EBA) in 2014 that brought to BCCI apart of dividend received in 2013 was 7.6 billion VND and profit in 2014 was 35.8 billion VND. Therefore, the long-term investment at the end-2014 increased by 16% (28 billion VND) compared to 2013, improving the decreasing level of fixed asset in 2014. Significant part of non-current assets structure at the end-2014 was fixed assets, accounted for 24% (773 billion VND) of total asset at the end-2014, in which primary is construction in progress of Le Minh Xuan industrial park-expansion and BCI joint stock company.

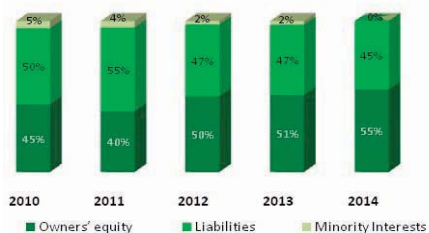
## REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS

### FINANCIAL STATUS (continued)

#### Payables picture:

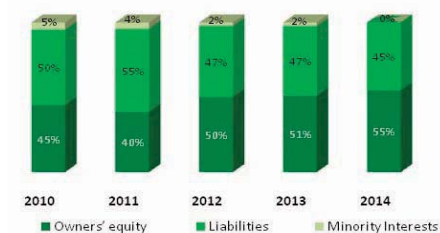
#### H.2-Capital structure from 2010 to 2014

Items	2010	2011	2012	2013	2014
Owners' equity (billion VND)	1.730	1.734	1.797	1.753	1.771
Liabilities (billion VND)	1.929	2.371	1.687	1.600	1.466
Minority Interests (billion VND)	193	189	87	86	-
<b>Total</b>	<b>3.851</b>	<b>4.294</b>	<b>3.571</b>	<b>3.440</b>	<b>3.237</b>



#### H.3-Liquidity structure from 2010 to 2014

Items	2010	2011	2012	2013	2014
Non-current liabilities (billion VND)	1.124	1.188	1.164	854	942
Current liabilities (billion VND)	806	1.183	523	746	525
<b>Total</b>	<b>1.929</b>	<b>2.371</b>	<b>1.687</b>	<b>1.600</b>	<b>1.466</b>



The liabilities of BCCI at the end-2014 (1,466 billion VND) was lower than 2013 about 8%, equivalent to 134 billion VND. The main reason was company pay off principle, limited using investment and business activity's supporting loan in 2014. Simultaneously, in 2014, the Company executed construction and pay apart of coupon interest on deal date in advance (300 billion VND) in 2014, and in 2015 that amount is transferred to middle-term and long-term loan. As result, loans and non-current liabilities decrease by 68% (225 billion VND), loan and long-term liability increased by 84% (154 billion VND) that reduced short-term payment pressure. Besides that, other primary reason of reduction of liability at the end-2014 compared to 2013 was 10% decrease in unearned revenue (66 billion VND). As a result, in 2014, the majority of BCCI real estate projects were in period of completed legality procedure (An Lac Plaza, Nhat Lan 5 apartment, Corona City, Tan Tao resident center, Le Minh Xuan industrial park- expansion, etc...). Therefore, the number of land lots and apartments open-sale was lower than 2013. Unearned revenue in 2015 is expected to be higher than 2014 when BCCI exploit An Lac Plaza project, Nhat Lan 5 apartment, etc... after completing legality procedure in 2015.

At the end-2014, total liabilities of company were 1,466 billion VND, equivalent to 45% of total asset supporting fund which was value equal to 3,237 billion VND. Primary element of liability structure at the end-2014 including: unearned revenue accounted for 41% (595/1.466), primarily be belonged to projects: Phong Phu 4 resident area, Le Minh Xuan industrial park, Nhat Lan 3 apartment, the Western Ten Lua area,...; bank loans accounted for 24% (356/1.466), in which the short-term liabilities and due date long-term liabilities were 19 billion VND, the long-term liabilities that were not by due date were up to 337 billion VND; payable expending accounted for 8% 111/1.466), including expenditures which were extracted before for projects: An Lac Binh Tri Dong area, Phong Phu 5 resident area, Tan Tao Ap 1 resident area, Nhat Lan back area, Da Sa apartment,...



## PROGRESSES ABOUT ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES AND MANAGEMENT



### Organizational structure:

Periodically, Board of Executives, together with Administrative – Human Resources Department reviewed organizational structure, function, mission of each unit to have timely adjustment, supplement in order to achieve the targets. The personnel is appointed to relevant units based on responsibilities and organizational chart of each unit and are assigned with tasks in accordance with their professional skills. Generally, the personnel in units perform their assigned tasks well based on their job description or the assignment from the leaders or the line managers.

The leaders attach special importance to the succession benches and nominating young talents to the key management positions. In the past time, the Company has held training courses to cultivate the capability of the middle management levels and experts at the units to supplement and update the management knowledge and skills. In the upcoming time, based on the operating situation of each unit and the

management requirements, personnel of units will be rotated or supplemented from the succession benches.

### Managerial policy:

In the situation in which real-estate industry is facing a lot of difficulties, policies on the management activities of the company are always supplemented and adjusted flexibly and timely conform to the law, market situation, and practical activities of the Company.

### Quality Management System:

Implemented as per the quality management cycle PDCA (Plan – Do – Check – Act), the process system of the company is regularly checked, adjusted to be in line with the actual situation and to bring about practical efficiency.

The company has also taken actions to maintain the suitability of the quality system such as internal evaluation, assessing leaders.

## THE ORIENTATIONS, STRATEGIES AND PLANS OF BUSINESS ACTIVITIES IN 2015 AND 2015-2017 PERIOD.

### The general development orientations:



### Main targets:

- Settling the inventories;
- Improving the ROE ratio.

### The general development orientations:

- Continuing to invest in core real estate activities such as the commercial land lots and apartments for middle income class.
- Centralizing investing in industrial zone business such as the stable income solutions and revenue growth.
- Developing the city and infrastructures. To illustrate, the Company is going to invest in infrastructures that can link the large projects of BCCI to the main Ho Chi Minh City transportation system according to Public-Private Partnership (PPP) form. This form will create BCCI products' values.

## REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS

### The general development orientations (continued):



#### Business orientation:

- Business of apartments with price in line with the targeted market segments of the low and middle income: An Lac Plaza project at the beginning of 2nd quarter 2015 and Phong Phu 4 resident area project in 1st quarter of 2015.
- To focus on exploiting the 1st stage of Le Minh Xuan industrial park-expansion and the center of industrial park.
- To research the construction and exploit the program of the odd land lots that appropriate to the projects.
- To firmly maintain the business growth of services including industrial park services, water supply service aimed at generating stable incomes in 2015.
- Exploiting the business opportunities for space-leasehold.
- To seek for investment opportunities in the projects of the same core business line and some BT projects have been initially studied in 2013 and further facilitated in terms of investment promotion progress in 2014.

#### Investment orientation:

Investing in projects with clear and appropriate business plans, giving priorities for investment in projects which can bring about good income or clear determination of income gained in the short term.

#### Orientation about the human resources and internal administration system:

- To implement evaluating periodically the management officers through the result of delivered targets.
- To improve the internal processes such as the improvement of storing and transferring the internal information and so on.
- To strengthen the controlling to detect the implicit risks via Company management system.
- To have plans frequently to avoid the employee laziness and reinforce human resources (giving priority to develop the internal human resources at middle and high levels of management positions).
- To improve the evaluations of internal Company through personal person and departments directly.

### THE MIDDLE AND LONG TERMS STRATEGIES:

- To keep all resources on core real estate business: land lots, apartments, industrial park, commercial real estates and selected society housing at HCM City suburban
- Focusing on market segment of landing, housing and residential area for middle income customers; Investing in township and industrial parks such as: Corona City, Green Village, Phong Phu 4 Residential Area, Le Minh Xuan IP – Expansion; Medium-square apartments such as: An Lac Plaza Buiding, Nhat Lan 5 Apartment Building; Society housing such as: 158 An Duong Vuong... .

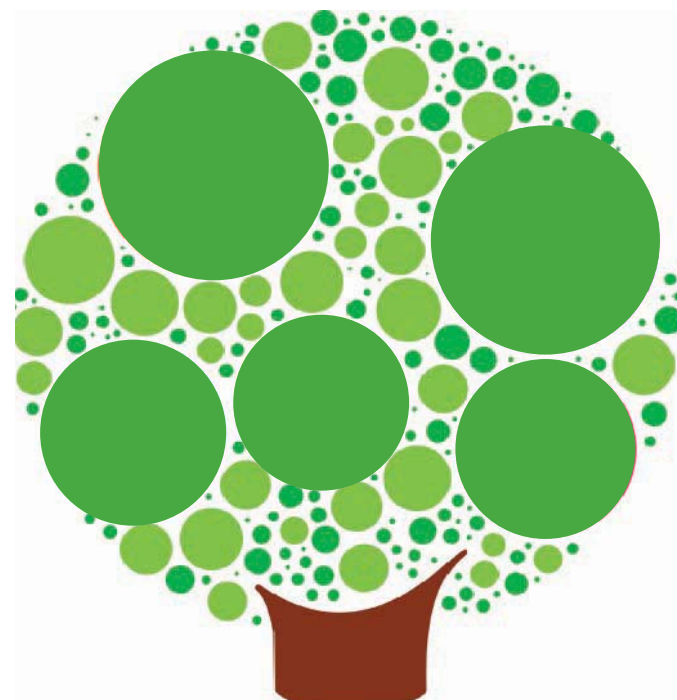
### THE FUTURE DEVELOPMENT PLAN:

The Ho Chi Minh City's real estate market in 2014 has had the recoverable signs in the product sectors, particularly middle income customers.

Based on the forecasts, the 2015-2017 periods will be the growth ones in the real estate market. For the sustainable growth of the Company, it must maximize the profit to guarantee the payment of declared dividends for shareholders. BCCI must plan the projects for market development periods in order to raise the revenue rapidly and improve the rate of return. The business activities must reduce unique risks of real estate sector and improve the BCCI's capacity of working system.

The planned financial ratios from 2015 mainly:

Number	Financial ratios	Planned 2015
1	Net profit after tax (billion VND)	120
2	Earnings per share capital ratio	10%





*For a solid*  
journey



THE EVALUATION OF BOARD OF DIRECTORS  
ABOUT THE COMPANY OPERATION



## EVALUATION MADE BY THE BOARD OF DIRECTORS ABOUT THE COMPANY'S ACTIVITIES



2014 Annual General Meeting of Shareholder

### OPERATION AND MONITOR SITUATION IN 2014:

In 2014, the Company had many difficulties in implementing the projects which was presented in the revenue of 62% compared to the target plan. However, with the efforts of the Management Board and employees, BCCI achieved 97 billion VND in the net profit after tax and exceeded 1% of the plan.

For the financial management and credit organizations relation: during the unrecoverable period of real estate, the sales in goods were very low. BCCI guaranteed the maintaining of the liquidity for the Company business activities. In 2014, BCCI still continued to have the great relationship with the credit organizations which reflected in financing capital to the

projects from large Companies such as MB, Sacombank, Vpbank, ... with the fairly low costs of using capital.

In organizing the system and human resources: continue to reinforce the organizational structure with targeting to the efficient and professional human resources. Focusing on seeking for quality human resources in order to respond the highly demand in the Company business activities.

For shareholders and investors' relations: BCCI always ensured the disclosing the information exactly and timely. Besides that, BCCI often organized the meetings with shareholders and investors in Company office and the visiting of the Company projects.

### THE EVALUATIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS ABOUT THE ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS

In the executive management, the Board of Directors fulfilled their roles and responsibilities, made efforts and completed plans to profit after tax 97/96 billion VND (over 1% of the plan). Furthermore, the Board of Executives did well in the aspects:

- Performed completing the resolutions of the Board of Directors in the administration of company activities.
- Improved the efficiency of assets and resources; control costs, increase revenues from the operation of real estate services to improve the efficiency of business operations, maintaining a stable source of income for the company such as services in Le Minh Xuan industrial park, space leasehold, clean water supplied service at projects in the BCCI as an investor.
- Many credit organizations have had approved credit limit granted loans, unsecured loans for development Company projects.



The Green Village

However, the management in the next few years, the Board of Executives needs to focus on: Researching the market conditions actively and the existing inventory of the company in order to offer the ap-

propriate products in the market.  
- Completing the legal documents of projects to offer the products to the market timely

### PLANNING ORIENTATION FOR THE FUTURE:

Continue to invest in core activities of commercial real estate as low-rise houses (land lot), apartments of middle income market segment.

Focus on business investment in Industrial Park as solutions to ensure stable revenue and profit growth.

Urban development combines infrastructure development: Infrastructure Investment in urban traffic directly connected major BCCI projects and the transport system axis of HCM City in the form of public-private partnership (PPP) in order to create added value for the BCCI products.



2014 Annual General Meeting of Shareholder

## COMPANY GOVERNANCE

### STRUCTURE OF THE BOARD OF DIRECTORS

No.	Full Name	Position	Ownership ratio	Classification of member	Position in other company
1	Mr. Nguyen Van Le	Chairman of The Board	Representing the capital of HCM City Finance and Investment State-owned Company (18,97%) - Ownership ratio (0,53%)	Member of Executive Board of Directors	- Chairman of the Board of BCI Joint Stock Company. - Member of the Board of Sai Gon Dau Tieng Water Supply Joint Stock Company. - Chairman of the Board of members of BCCI Development Investment Company Limited.
2	Mr. Tran Ngoc Henri	Vice Chairman of The Board	6,67%	Member of Non- Executive Board of Directors	- Chairman of the Board of Ngan Hiep Real Estate Joint Stock Company - Chairman of the Board of Trieu An Hospital - Chairman of the Board of Binh Chanh Real Estate Trading Joint Stock Company. - Vice Chairman of the Board of Saigon Asian Investment and Property Joint Stock Company.
3	Mr. Tram Be	Member of The Board	3,06%	Member of Independent Board of Directors.	- Permanent Vice Chairman of the Board of Sacombank - Vice Chairman of Phuong Nam Jewelry Commercial Corporation. - Member of the Board of Trieu An hospital
4	Mr. Pham Minh Duc	Member of The Board	0,88%	Member of Non- Executive Board of Directors	- Chairman of the Board of An Lac Big C Supermarket Company Limited.
5	Ms. Phan Thi Cam Nhung	Member of The Board	- Representing the capital of HCM City Finance and Investment State-owned Company (8,93%)	Member of Non- Executive Board of Directors	- Internal Inspection Department of HCM City Finance and Investment State-owned Company.
6	Ms. Trinh Quynh Giao	Member of The Board	Representing the capital of Red River Holding (4,13%)	Member of Independent Board of Directors.	- Senior adviser of Red River Associates (Fund management for Red River Holding)
7	Ms. Nguyen Thi Kim Thoa	Member of The Board	0,00%	Member of Executive Board of Directors	Member of the Board of BCCI Development Investment Company Limited

#### The sub-committee of the Board of Directors: no

#### Activities of the Board of Directors:

In 2014, the Board of Directors had 15 meetings, including 08 sessions via mail. The session was conducted in accordance with the Charter of the Company. The decisions adopted at the meeting or by mail received 100% consensus of the members. The Board of Directors adopted Resolution assigned to the Board of Executives, the units and individuals with relevant responsibilities seriously implemented, typically:

- Approved capital rising of BCI Joint-Stock Company.
- To promulgate regulations on company management

in 2014.

- Approved to policy on capital lent Military Commercial Joint Stock Bank – Cholon Branch, Sacombank – Cholon Branch - Binh Tan Transaction Center.

In addition to the management and direction, the Board of Directors promoted supervision over the activities of the Board of Executives and other relevant staffs with the aim of ensuring the company operation in compliance with the provisions of legislation, the Company Charter, implemented in accordance with the resolutions of the General Shareholder Meeting and the Board of Directors



Members of the Board of Directors and Board of Supervision

#### ORGANIZATION AND ACTIVITIES:

##### Members of the Board of Supervision:

The Board of Supervision of BCCI – Term V (2014 – 2018) including 3 members who are elected by Annual General Meeting of Shareholders on April 24th, 2014 comprised of:

- Mr. Tran Ngoc Tien (Head)
- Ms. Nguyen Thi Quynh Anh (Member)
- Ms. Tran Nguyen Ngoc Thien Huong (Member)

At the first meeting on April 24th, 2014, Inspection Committee met and agreed to elect Mr. Tran Ngoc Tien as Chief of the Inspection Committee – Term V (2014-2018).

All members shall achieved higher education upwards; in which 3/3 members achieved professional skill on financing and accounting; 2/3 members achieved level MBA.

The members work on concurrent positions.

##### Remuneration:

- Mr. Tran Ngoc Tien - Chief of the Inspection Committee: 7 million VND/ month
  - Ms. Nguyen Thi Quynh Anh – Member of the Inspection Committee: 6 million VND/month
  - Ms. Tran Nguyen Ngoc Thien Huong – Member of the Inspection Committee: 6 million VND/month
- Other arising expenses: None.

##### Activities:

In year, Inspection Committee has 5 meeting on the issues:

- Election of the Inspection Committee term 2014-2018 (No.01 Minutes/BKS 24/04/2014)
- Assign the work of the Board (No.02 Minutes/BKS 24/4/2014)
- Evaluate and plan the activities of the Inspection Committee (No.03 Minutes/BB 07/7/2014)
- Check the company activities for 6 months in 2014 (No.04 Inspection records/BKS – BB dated 16/10/2014)
- Check the financial situation in 2014 (No.05/BKS-BB dated 10/03/2015)

In addition, the Inspection Committee regularly have exchanges, report the situation between members to capture the company activities, through which have the recommendations in the administration of the Board of Directors and the Board of Executives.

#### Monitoring activities of Board of Directors and Board of Executives:

- In 2014, Inspection Committee has participated the meeting with Board of Directors (invited to attend), gave opinions about business and production activities, investment activities as well as organizational structure of the Company.

- Inspection Committee usually monitors and supervises activities of Board of Directors, Board of Executives via meeting minutes, resolutions of Board of Directors and statements of Board of Executives, feedback of shareholders. In additional, Inspection Committee has worked with professional departments of the company to check some matters or data if necessary.

- During process of monitoring and supervising activities of Board of Directors and Board of Executives, Inspection Committee realized that:

+ Activities of Board of Directors and Board of Executives in generally are in accordance with Enterprise Law and the approved rules of the Company.

+ In year, on September 04th, 2014, the company issued the regulation of corporate administration as stipulated in Circular 121/2012/TT-BTC dated 26/07/2012 of the Ministry of Finance.

+ In February 2015, the company has appointed Mr. Nguyen Duong An as Chief Accountant instead of Ms. Nguyen Thi Kim Thoa.

In 2014, the company activities met some difficulties and limitations:

+ The market situation in 2014, the selling price of the apartment was not still not out of the bottom; the selling price of villas, townhouses decreased, and more competition in the residential buildings targeted at the middle income persons, the risk in State management policies... leading to passive in implementing the plan of business activities.

## COMPANY GOVERNANCE

+ The management was influenced by the claims which took time to resolve. The reasons were that the resources and time budget were utilized to stick with the situations and solve the disputes.

+ The human resources, middle level particularly had many changes and had not added yet.

- The information disclosure about the business activities, large events, quarterly financial reports, annual reports and trading records must be disclosed publicly in Company's website and mass media.

- During the working process, the Inspection Committee was supported well by the members of the Board of directors, Management department and others departments.

- In 2014, the Inspection Committee was not received any complaints about the Board of Directors' activities and Company Management department.

### Monitoring the operating status and financial conditions of the Company:



- In this year, the Inspection Committee caught the status and inspected financial statements of the company periodically via Accounting department and Independent auditing. The Inspection Committee had meetings to consider and approve the semi-annual and annual reports of the Company.

- Annual financial settlement statement of the Company was made and issued timely. The statement was audited by the Independent Auditing Company before disclosing.

- The Inspection Committee was consent of the BCCI financial statements (consolidated) in 2014 basically. The Earn & Young Vietnam Limited Company, which was selected by the Board of directors and agreed by Annual General Meeting of Shareholders in 2014, was audited according to the regulations: "The consolidated financial statements are reflected honestly and reasonably in all essential aspects of consolidated financial conditions of Companies Group as at December 31st 2014, as well as consolidated income statement and consolidated cash flow statement at the same date, is corresponding to Accounting Standard, Vietnamese Corporate Accounting Regime and legal regulations in relating to the establishment and consolidated financial statements presentation".

The basic date of business activities in 2014 (consolidated) as follows:

Unit measurement: Billion VND

No.	Indicators	Implementation 2014	Plan 2014	Proportion
1	Total revenue	247,33	394,23	63%
2	Total costs	143,43	330,18	43.3%
3	Profit before tax	97,38	100,55	96,8%
4	Net profit after tax	97,39	96	1.01%

According to the basic targets of Annual General Meeting of Shareholders' plan in 2014, the revenue and profit before tax were not achieved. However, the net profit after tax of the Company exceeded 1 percent compared to the planned 2014.

### THE REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS, INSPECTION COMMITTEE AND BOARD OF EXECUTIVES:

#### Salary, Reward, Remuneration:

##### Board of directors:

- Chairman: 12 million VN dong/month
- Vice Chairman: 10 million VN dong/month
- Member: 07 million VN dong/person/month
- Secretary: 04 million VN dong/month

##### Inspection Committee:

- Chief of Inspection Committee: 07 million VN dong/month
- Member: 06 million VN dong/person/month

##### Executive Management:

- General Director: 72 million VN dong/month
- Vice General Director: 72 million VN dong/month
- Management Staff: 30 million VN dong/month

### Stock Exchanging Activities of Internal Shareholders:

Stt	Trader	Relationship with internal shareholders	Number of shares owned Beginning		Number of shares owned end of 2014		Reason for increase or decrease (buy, sell, exchange, re-wardetc..)
			No. of shares	Ratio	No. of shares	Ratio	
1	Nguyen Van Le	Chairman of The Board	0	0%	383,861	0.53%	Buy – Personal financial investment
2	Tran Nguyen Ngoc Thien Huong	Member of Inspection Committee	136,000	0.19%	56,000	0.08%	Sale –Personal demand
3	Nguyen Thi Quynh Anh	Member of Inspection Committee	0	0%	0	0%	Bought and sold 2,000 shares in 2014
4	Nguyen Thi My	Mother of Tran Nguyen Ngoc Thien-Huong who is Mmber of Inspection Committee	266,760	0.37%	206,760	0.29%	Sale –Personal demand

### Carrying out the regulations on the Company Governance:

In 2014, the Company implemented fully the management regulations of the Company that complied with State policy. On 04/09/2014, the Company enacted the management regulation of the Company according to 121/2012/TT-BTC in order to satisfy the integrity of activities and providing the information exactly and timely to shareholders and investors.

*For a solid*  
journey



**CONSOLIDATED FINANCIAL  
STATEMENTS** >>

# CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS



Ernst & Young Vietnam Limited  
28th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, S.R. of Vietnam  
Tel: +84 8 3824 5252  
Fax: +84 8 3824 5250  
ey.com

Reference: 60933602/16997008

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

### To: The Shareholders of Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company

We have audited the accompanying consolidated financial statements of Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group") as prepared on 11 March 2015 and set out on pages 5 to 42, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2014, the consolidated income statement and consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

#### Management's responsibility

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

#### Auditors' responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

#### Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2014, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

#### Ernst & Young Vietnam Limited



Ho Chi Minh City, Vietnam



## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Business Registration Certificate No. 056668 issued by the Department of Planning and Investment of Ho Chi Minh City on 24 December 1999, as amended.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with trading code BCI in accordance with Decision No. 128/QĐ-SGDHCM issued by the General Director of HOSE on 25 December 2008.

The current principal activities of the Company are to develop and trade real estate properties including house, land use rights and infrastructure, to provide construction consulting, site clearance and brokerage on land properties.

The Company's registered head office is located at No. 550 Kinh Duong Vuong Street, An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam.

### BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Mr Nguyen Van Le	Chairman	
Mr Tran Ngoc Henri	Vice chairman	
Mr Tram Be	Member	
Ms Nguyen Thi Kim Thoa	Member	
Mr Pham Minh Duc	Member	
Ms Pham Thi Cam Nhung	Member	appointed on 24 April 2014
Ms Trinh Quynh Giao	Member	appointed on 24 April 2014
Mr Hoang Dinh Thang	Member	resigned on 24 April 2014
Mr Nguyen Hoang Thuc	Member	resigned on 24 April 2014

### BOARD OF SUPERVISION

Members of the Board of Supervision during the year and at the date of this report are:

Mr Tran Ngoc Tien	Head	
Ms Tran Nguyen Ngoc Thien Huong	Member	appointed on 24 April 2014
Ms Nguyen Thi Quynh Anh	Member	
Mr Do Van Cuong	Member	resigned on 24 April 2014

### MANAGEMENT

Members of the Management during the year and at the date of this report are:

Mr Nguyen Thuy Nhan	General Director
Ms Truong My Linh	Deputy General Director
Ms Nguyen Thi Kim Thoa	Deputy General Director

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

The legal representative of the Company during the year and at the date of this report is Mr Nguyen Thuy Nhan.

### AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management of Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present its report and the consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") for the year ended 31 December 2014.

### MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the consolidated financial statements of each financial year which give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year. In preparing those consolidated financial statements, management is required to:

- select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the consolidated financial statements; and
- prepare the consolidated financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Group will continue in business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the consolidated financial position of the Group and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Group and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying consolidated financial statements.

### STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2014 and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

For and on behalf of Management:



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

11 March 2015

## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

as at 31 December 2014

B01- DN/HN

Unit: VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>2,463,589,480,470</b>	<b>2,638,892,728,318</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>5</b>	<b>87,389,499,218</b>	<b>175,032,952,714</b>
111	1. Cash		1,021,480,019	10,859,572,079
112	2. Cash equivalents		86,368,019,199	164,173,380,635
<b>120</b>	<b>II. Short-term investments</b>		<b>-</b>	<b>58,600,000,000</b>
121	1. Short-term investments		-	58,600,000,000
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivable</b>		<b>248,009,574,272</b>	<b>250,940,661,216</b>
131	1. Trade receivables	6	216,403,868,291	220,546,988,567
132	2. Advances to suppliers		8,453,642,485	8,657,744,439
135	3. Other receivables	7	32,505,230,466	34,384,330,100
139	4. Provision for doubtful debts	6, 7	(9,353,166,970)	(12,648,401,890)
<b>140</b>	<b>IV. Inventories</b>		<b>2,119,941,989,026</b>	<b>2,147,175,124,500</b>
141	1. Inventories	8	2,119,941,989,026	2,147,175,124,500
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>8,248,417,954</b>	<b>7,143,989,888</b>
152	1. Value-added tax deductible		5,093,807,411	4,600,993,965
154	2. Tax and other receivables from the State	27.2	2,242,518,682	-
158	3. Other current assets		912,091,861	2,542,995,923
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>773,466,735,637</b>	<b>800,751,084,691</b>
<b>220</b>	<b>I. Fixed assets</b>		<b>466,974,124,806</b>	<b>523,531,086,723</b>
221	1. Tangible fixed assets	9	27,324,733,093	31,429,671,504
222	Cost		76,079,411,750	75,816,761,698
223	Accumulated depreciation		(48,754,678,657)	(44,387,090,194)
227	2. Intangible fixed assets	10	80,527,133	92,193,545
228	Cost		1,645,748,781	1,560,403,786
229	Accumulated amortisation		(1,565,221,648)	(1,468,210,241)
230	3. Construction in progress	11	439,568,864,580	492,009,221,674
<b>240</b>	<b>II. Investment properties</b>	<b>12</b>	<b>94,400,871,519</b>	<b>97,313,281,763</b>
241	1. Cost		150,001,804,114	149,900,363,205
242	2. Accumulated depreciation		(55,600,932,595)	(52,587,081,442)
<b>250</b>	<b>III. Long-term investments</b>		<b>207,259,780,460</b>	<b>178,952,655,940</b>
252	1. Investments in associates	13.1	205,139,650,460	176,919,735,940
258	2. Other long-term investments	13.2	3,135,455,455	4,025,535,894
259	3. Provision for diminution in value of long-term investments	13.2	(1,015,325,455)	(1,992,615,894)
<b>260</b>	<b>IV. Other long-term assets</b>		<b>1,025,624,898</b>	<b>954,060,265</b>
261	1. Long-term prepaid expenses		628,229,469	823,790,981
262	2. Deferred tax assets	27.3	364,469,667	97,343,522
268	3. Other long-term assets		32,925,762	32,925,762
<b>269</b>	<b>V. Goodwill</b>	<b>14</b>	<b>3,806,333,954</b>	<b>-</b>
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>3,237,056,216,107</b>	<b>3,439,643,813,009</b>

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued) as at 31 December 2014

B01- DN/HN

Unit: VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>300</b>	<b>A. LIABILITIES</b>		<b>1,466,168,515,417</b>	<b>1,600,175,908,812</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>524,592,378,397</b>	<b>746,332,718,645</b>
311	1. Short-term loans and borrowings	16	107,009,112,858	332,215,172,037
312	2. Trade payables		70,325,320,787	75,155,180,839
313	3. Advances from customers		102,539,000	116,942,969
314	4. Statutory obligations	17	2,200,273,297	4,572,008,250
315	5. Payables to employees		11,074,846,694	7,472,612,397
316	6. Accrued expenses	18	110,511,374,510	134,913,551,489
319	7. Other payables	19	219,477,677,391	186,969,664,025
323	8. Bonus and welfare fund		3,891,233,860	4,917,586,639
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>941,576,137,020</b>	<b>853,843,190,167</b>
333	1. Other long-term liabilities		9,798,421,793	9,874,388,988
334	2. Long-term loans and debts	20	336,511,634,050	182,773,915,000
338	3. Unearned revenues	21	595,266,081,177	661,194,886,179
<b>400</b>	<b>B. OWNERS' EQUITY</b>		<b>1,770,887,700,690</b>	<b>1,753,487,712,029</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>	<b>22.1</b>	<b>1,770,887,700,690</b>	<b>1,753,476,254,886</b>
411	1. Share capital	22.2	722,670,000,000	722,670,000,000
412	2. Share premium		610,750,058,000	610,750,058,000
417	3. Investment and development fund		147,097,134,354	142,313,571,835
418	4. Financial reserve fund		84,252,267,674	79,468,705,155
419	5. Other funds		12,332,000,000	12,332,000,000
420	6. Undistributed earnings		193,786,240,662	185,941,919,896
<b>430</b>	<b>II. Other fund</b>		<b>-</b>	<b>11,457,143</b>
432	1. Subsidised fund		-	11,457,143
<b>439</b>	<b>C. MINORITY INTERESTS</b>		<b>-</b>	<b>85,980,192,168</b>
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>3,237,056,216,107</b>	<b>3,439,643,813,009</b>

### OFF BALANCE SHEET ITEM

ITEM	31 December 2014	31 December 2013
Bad debts written-off (VND)	2,469,845,243	-

Nguyen Kim Phung  
Preparer

Nguyen Duong An  
Chiefaccountant

Nguyen Thuy Nhan  
General Director

11 March 2015

### CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

for the year ended 31 December 2014

B02- DN/HN

Unit: VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
<b>01</b>	<b>1. Revenue from sale of goods and rendering of services</b>	<b>23.1</b>	<b>240,808,749,046</b>	<b>349,899,428,806</b>
<b>02</b>	<b>2. Deductions</b>	<b>23.1</b>	<b>(46,156,110)</b>	<b>(153,878,240)</b>
<b>10</b>	<b>3. Net revenue from sale of goods and rendering of services</b>	<b>23.1</b>	<b>240,762,592,936</b>	<b>349,745,550,566</b>
<b>11</b>	<b>4. Cost of goods sold and services rendered</b>	<b>24</b>	<b>(125,665,241,530)</b>	<b>(224,081,815,900)</b>
<b>20</b>	<b>5. Gross profit from sale of goods and rendering of services</b>		<b>115,097,351,406</b>	<b>125,663,734,666</b>
<b>21</b>	<b>6. Finance income</b>	<b>23.2</b>	<b>6,569,195,904</b>	<b>18,900,565,977</b>
<b>22</b>	<b>7. Finance expenses</b>	<b>25</b>	<b>(8,475,287,588)</b>	<b>(33,638,579,889)</b>
23	In which: Interest expense		(7,122,431,812)	(32,609,928,082)
<b>24</b>	<b>8. Selling expenses</b>		<b>(4,873,903,437)</b>	<b>(11,914,842,236)</b>
<b>25</b>	<b>9. General and administrative expenses</b>		<b>(48,820,585,587)</b>	<b>(42,358,320,526)</b>
<b>30</b>	<b>10. Operating profit</b>		<b>59,496,770,698</b>	<b>56,652,557,992</b>
<b>31</b>	<b>11. Other income</b>	<b>26</b>	<b>2,107,123,124</b>	<b>1,710,487,705</b>
<b>32</b>	<b>12. Other expenses</b>	<b>26</b>	<b>(232,016,947)</b>	<b>(104,036,312)</b>
<b>40</b>	<b>13. Other profit</b>		<b>1,875,106,177</b>	<b>1,606,451,393</b>
<b>45</b>	<b>14. Share of profit in associates</b>		<b>35,822,914,520</b>	<b>38,262,611,956</b>
<b>50</b>	<b>15. Profit before tax</b>		<b>97,194,791,395</b>	<b>96,521,621,341</b>
<b>51</b>	<b>16. Current corporate income tax expense</b>	<b>27.2</b>	<b>(7,640,328)</b>	<b>(1,717,467,154)</b>
<b>52</b>	<b>17. Deferred income tax benefit</b>	<b>27.3</b>	<b>267,126,145</b>	<b>24,756,545</b>
<b>60</b>	<b>18. Net profit after tax</b>		<b>97,454,277,212</b>	<b>94,828,910,732</b>
	Attributable to:			
61	18.1 Minority interests		213,473,878	(842,339,649)
62	18.2 Equity holders of the Company		97,240,803,334	95,671,250,381
<b>70</b>	<b>19. Basic and diluted earnings per share</b>	<b>22.4</b>		
-	Basic		1,346	1,324
-	Diluted		1,346	1,324

Nguyen Kim Phung  
Preparer

Nguyen Duong An  
Chiefaccountant

Nguyen Thuy Nhan  
General Director

11 March 2015



# CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

for the year ended 31 December 2014

B03- DN/HN

Unit: VND

Code	Notes	Current year	Previous year
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>01 Profit before tax</b>		<b>97,194,791,395</b>	<b>96,521,621,341</b>
<i>Adjustments for:</i>			
02 Depreciation and amortisation	9, 10,12	7,530,776,023	8,515,770,896
03 Provisions		(4,272,525,359)	56,043,706
04 Unrealised foreign exchange losses		1,187,563,650	1,053,131,807
05 Gains from investing activities		(41,502,029,985)	(57,168,096,167)
06 Interest expense	25	7,122,431,812	32,609,928,082
<b>08 Operating profit (loss) before changes in working capital</b>		<b>67,261,007,536</b>	<b>81,588,399,665</b>
09 Decrease (Increase) in receivables		62,323,857,974	(47,209,241,749)
10 Decrease in inventories		62,744,330,861	118,107,965,817
11 (Decrease) increase in payables		(128,305,486,513)	(116,003,244,956)
12 Decrease (Increase) in prepaid expenses		195,561,512	(661,612,352)
13 Interest paid		(56,625,558,367)	(57,034,446,377)
14 Corporate income tax paid	27.2	(1,995,153,470)	(61,188,732,915)
16 Other cash outflows from operating activities		(8,588,710,309)	(6,944,489,949)
<b>20 Net cash flows (used in) from operating activities</b>		<b>(2,990,150,776)</b>	<b>(89,345,402,816)</b>
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21 Purchases of fixed assets		(1,650,553,059)	(367,650,577)
22 Proceeds from disposals of fixed assets		-	23,500,000
23 Receipts (payments) for bank term deposits		58,600,000,000	(58,600,000,000)
25 Payments for investments in other entities (net of cash acquired)		(20,000,000,000)	-
27 Interest and dividends received		15,559,885,218	27,752,949,569
<b>30 Net cash flows (used in) from investing activities</b>		<b>52,509,332,159</b>	<b>(31,191,201,008)</b>
<b>III. CASH FLOWS USED IN FINANCING ACTIVITIES</b>			
33 Drawdown of borrowings		353,136,563,895	60,029,144,862
34 Repayment of borrowings		(425,792,467,674)	(32,562,288,732)
36 Dividends paid	22.2	(64,506,731,100)	(69,625,225,800)
<b>40 Net cash flows used in financing activities</b>		<b>(137,162,634,879)</b>	<b>(42,158,369,670)</b>
<b>50 Net decrease in cash and cash equivalents</b>		<b>(87,643,453,496)</b>	<b>(162,694,973,494)</b>
<b>60 Cash and cash equivalents at beginning of year</b>		<b>175,032,952,714</b>	<b>337,727,926,208</b>
<b>70 Cash and cash equivalents at end of year</b>	<b>5</b>	<b>87,389,499,218</b>	<b>175,032,952,714</b>

Nguyen Kim Phung  
Preparer

Nguyen Duong An  
Chief accountant

Nguyen Thuy Nhan  
General Director

11 March 2015

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

### 1. CORPORATE INFORMATION

Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Business Registration Certificate No. 056668 issued by the Department of Planning and Investment ("DPI") of Ho Chi Minh City on 24 December 1999, as amended.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") with trading code BCI in accordance with Decision No. 128/QD-SGDHCM issued by the General Director of HOSE on 25 December 2008.

The current principal activities of the Group are to develop and trade real estate properties including house, land use rights and infrastructure, to provide construction consulting, site clearance and brokerage on land properties.

The Company's registered head office is located at No. 550 Kinh Duong Vuong Street, An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam.

The number of the Company's employees as at 31 December 2014 was 189 (31 December 2013: 164).

#### Corporate structure

The Company's corporate structure includes 2 subsidiaries:

BCI Corporation ("BCI"), a joint stock company in which the Company holds 100% ownership interest, was established in accordance with Business Registration Certificate No. 4103009299 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on 31 January 2008, as amended. BCI's registered office is located at No. 510 Kinh Duong Vuong Street, An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam. BCI's principal activities are to invest and trade real estate properties.

BCCI Development Investment Company Limited ("DVI"), a one member limited liability company, was established in accordance with Business Registration Certificate No. 0312212779 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on 1 April 2013, as amended. DVI's registered office is located at No. 550 Kinh Duong Vuong Street, An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam. DVI's principal activities are to trade real estate properties and farming.

### 2. BASIS OF PREPARATION

#### 2.1 Accounting standards and system

The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards ("VAS") issued by the Ministry of Finance as per:

- Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four

Vietnamese Accounting Standards (Series 1);

- Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated cash flow statement and related notes, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

#### 2.2 Applied accounting documentation system

The Group's applied accounting documentation system is the Journal Ledger system.

#### 2.3 Fiscal year

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

#### 2.4 Accounting currency

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

#### 2.5 Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2014.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the Company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses resulting from intra-company transactions are eliminated in full.

Minority interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

#### 3.1 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly-liquid investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

#### 3.2 Inventories

Inventory properties, comprising mainly real estate properties, acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory and is measured at the lower of cost and net realizable value.

Cost includes:

- Land use rights;
- Construction and development cost; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes and other related costs.

Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of real estate units are expensed when paid.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the balance sheet date and discounted for the time value of money (if material), less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory recognized in the consolidated income statement on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

#### 3.3 Receivables

Receivables are presented in the consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after the provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the consolidated income statement.

#### 3.4 Fixed assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and amortisation.

The cost of a fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use. Expenditures for additions, improvements and renewals are added to

the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When fixed assets are sold or retired, their costs and accumulated depreciation or amortisation are removed from the consolidated balance sheet and any gain or loss resulting from their disposal is included in the consolidated income statement.

#### 3.5 Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	10 – 20 years
Machinery and equipment	3 – 10 years
Motor vehicles	6 – 10 years
Office equipment	3 – 7 years
ISO certificate and computer software	3 – 10 years

#### 3.6 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation of investment properties is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Factory buildings	25 – 46 years
Infrastructure	25 – 46 years

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

#### 3.6 Investment properties (continued)

The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

#### 3.7 Leased assets

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

*Where the Group is the lessee*

Rentals under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the term of the lease.

*Where the Group is the lessor*

Assets subject to operating leases are included as the Group's investment properties in the consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the consolidated income statement as incurred.

Lease income is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

#### 3.8 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial year of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

#### 3.9 Prepaid expenses

Prepaid expenses are reported as long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

#### 3.10 Investments in associates

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiary nor joint venture. The Group generally deems they have significant influence if they have from and above 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the

associate is included in the carrying amount of the investment and is amortised over a 10-year period. The consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associates.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on the face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognized in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend received from associates reduces the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting year and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

#### 3.11 Investments in securities and other investments

Investments in securities and other investments are stated at their acquisition costs

#### 3.12 Provision for investments

Provision is made for any diminution in value of the investments at the balance sheet date in accordance with the guidance under Circular No. 228/2009/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 7 December 2009 and Circular No. 89/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 28 June 2013. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the consolidated income statement.

#### 3.13 Payables and accruals

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

#### 3.14 Accrual for severance pay

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have more than 12 months in service up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code, the Law on Social Insurance and related implementing guidance. Commencing 1 January 2009, the average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the six-month period up to the balance sheet date. Any changes to the accrued amount will be taken to the consolidated income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 48 of the Labour Code.

# CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

## 3.15 Foreign currency transactions

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency of VND are recorded at the exchange rates ruling at the date of the transaction. At the end of the year, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at buying exchange rate announced by the commercial bank where the Group maintains bank accounts at the balance sheet date. All realised and unrealised foreign exchange differences are taken to the consolidated income statement.

## 3.16 Appropriation of net profit

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the annual general meeting:

### \* Financial reserve fund

This fund is set aside to protect the Group's normal operations from business risks or losses, or to prepare for unforeseen losses or damages for objective reasons and force majeure, such as fire, economic and financial turmoil of the country or elsewhere.

### \* Investment and development fund

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or in-depth investments.

### \* Bonus and welfare fund

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' material and spiritual benefits and it is recognised as a liability.

### \* Other fund

This fund is set aside for future use in case the Company will need to increase its share capital.

## 3.17 Earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax (before appropriation of funds) for the year attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are

calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (before appropriation of funds after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

## 3.18 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

### *Sale of completed property*

A property is regarded as sold when the significant risks and returns have been transferred to the buyer, which is normally on unconditional exchange of contracts. For conditional exchanges, sales are recognized only when all the significant conditions are satisfied.

### *Rental income*

Rental income arising from operating leases is recorded to the consolidated income statement and accounted for on a straight-line basis over the terms of the lease.

### *Rendering of services*

Revenues are recognised upon completion of the services provided.

### *Interest*

Revenue is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

### *Dividend*

Income is recognised when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

## 3.19 Taxation

### *Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

## 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

### 3.19 Taxation (continued)

#### *Current income tax (continued)*

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

#### *Deferred income tax*

Deferred tax is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised.

Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to offset current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied on the same taxable entity by the same taxation authority.

### 3.20 Segment

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment), or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

### 3.21 Financial instruments

*Financial instruments – initial recognition and presentation*

#### Financial assets

Financial assets within the scope of Circular No. 210/2009/TT-BTC providing guidance for the adoption in Vietnam of the International Financial Reporting Standards on presentation and disclosures of financial

instruments ("Circular 210") are classified, for disclosures in the notes to the consolidated financial statements, as financial assets at fair value through profit or loss, held-to-maturity investments, loans and receivables or available-for-sale financial assets as appropriate. The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition.

All financial assets are recognised initially at cost plus directly attributable transaction costs.

The Group's financial assets include cash and short-term deposits, trade and other receivables, quoted and unquoted financial instruments.

#### Financial liabilities

Financial liabilities within the scope of Circular 210 are classified, for disclosures in the notes to the consolidated financial statements, as financial liabilities at fair value through profit or loss or financial liabilities measured at amortised cost as appropriate. The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

All financial liabilities are recognised initially at cost plus directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities include trade and other payables, loans and borrowings.

#### *Financial instruments - subsequent re-measurement*

There is currently no guidance in Circular 210 in relation to subsequent re-measurement of financial instruments. Accordingly, the financial instruments are subsequently re-measured at cost.

#### *Offsetting of financial instruments*

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated balance sheet if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously.

## 4. Business Combination

During the year, the Company acquired additional 31% ownership interest in BCI to increase its ownership interest in this company from 69% to 100%. The acquisition was approved by the Board of Directors on 31 December 2014. This acquisition generated a goodwill for the Group amounting to VND 3,806,333,954 (Note 14).

# CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

## 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Cash on hand	55,583,554	54,102,091
Cash in banks	965,896,465	10,805,469,988
Cash equivalents	86,368,019,199	164,173,380,635
<b>TOTAL</b>	<b>87,389,499,218</b>	<b>175,032,952,714</b>

Cash equivalents mainly represent short-term bank deposits with original maturity of less than three months and earn interest at the rate of 4% - 5.3% per annum.

## 6. TRADE RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
A related party (Note 29)	4,792,000,000	-
Third parties	211,611,868,291	220,546,988,567
Provision for doubtful debts	(1,567,166,970)	(3,765,554,890)
<b>NET</b>	<b>214,836,701,321</b>	<b>216,781,433,677</b>

## 7. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances for development of project	13,816,709,582	13,673,313,505
Provisional corporate income tax (*)	8,823,804,698	9,433,778,540
Late payment interest charges	8,794,268,760	8,794,268,760
Interest income	653,159,904	2,030,586,186
Others	417,287,522	452,383,109
<b>TOTAL</b>	<b>32,505,230,466</b>	<b>34,384,330,100</b>
Provision for doubtful debts	(7,786,000,000)	(8,882,847,000)
<b>NET</b>	<b>24,719,230,466</b>	<b>25,501,483,100</b>

(\*) In accordance with Circular No. 78/2014/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 18 June 2014 which provides guidelines for implementation of the Law on Corporate Income Tax ("CIT"), the Group is entitled to provisionally pay tax at the rate of 1% on cash collections from its customers pending the appropriate recognition of sales and cost of sales from those transactions.

## 8. INVENTORIES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Real estate properties in development progress (*)	2,106,846,787,516	2,131,444,268,652
Real estate properties available for sale	12,715,218,796	15,426,690,796
Raw materials	379,982,714	304,165,052
<b>TOTAL</b>	<b>2,119,941,989,026</b>	<b>2,147,175,124,500</b>

(\*) This represents development and construction costs of the on-going residential area projects. Parts of these projects were pledged to obtain loans from banks (Note 20).

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) as at and for the year ended 31 December 2013

B09- DN/HN

## 9. TANGIBLE FIXED ASSETS

	VND			
	Buildings and structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office equipment
	Total			
<b>Cost:</b>				
Beginning balance	24,220,961,187	37,852,472,674	11,467,019,178	2,276,308,659
New purchase	-	106,614,000	-	-
Transferred from construction in progress	208,361,052	-	-	-
Reclassified	-	-	-	(52,325,000)
Ending balance	24,429,322,239	37,959,086,674	11,467,019,178	2,223,983,659
In which:				
Fully depreciated	15,575,635,799	4,351,765,953	3,085,866,422	2,223,983,659
<b>Accumulated depreciation:</b>				
Beginning balance	(7,465,276,313)	(26,218,994,197)	(8,516,575,443)	(2,186,244,241)
Depreciation for the year	(1,147,811,953)	(2,058,778,420)	(1,123,258,672)	(90,064,418)
Reclassified	-	-	-	52,325,000
Ending balance	(8,613,088,266)	(28,277,772,617)	(9,639,834,115)	(2,223,983,659)
<b>Net carrying amount:</b>				
Beginning balance	16,755,684,874	11,633,478,477	2,950,443,735	90,064,418
Ending balance	15,816,233,973	9,681,314,057	1,827,185,063	-

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2014

#### 10. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	VND		
	ISO certificate	Computer software	Total
<b>Cost:</b>			
Beginning balance	331,744,151	1,326,834,225	1,658,578,376
Transfer from construction in progress	-	(98,174,590)	(98,174,590)
Ending balance	331,744,151	1,228,659,635	1,560,403,786
<i>In which:</i>			
<i>Fully amortised</i>	331,744,151	724,659,635	1,056,403,786
			(1,354,117,697)
<b>Accumulated amortisation:</b>	(331,744,151)	(1,022,373,546)	(1,79,383,726)
Beginning balance	-	(179,383,726)	65,291,182
Amortisation for the year	-	65,291,182	(1,468,210,241)
Ending balance	(331,744,151)	(1,136,466,090)	
<b>Net carrying amount:</b>			304,460,679
Beginning balance	-	304,460,679	92,193,545
Ending balance	-	92,193,545	

#### 11. CONSTRUCTION IN PROGRESS

	VND		
	Ending balance	Beginning balance	
510 Kinh Duong Vuong project	252,917,103,994	252,881,877,180	
Le Minh Xuan Industrial Park	210,638,080,203	220,753,992,236	
175 An Lac project	27,967,140,000	27,967,140,000	
Others	486,897,477	486,897,477	
<b>TOTAL</b>	<b>492,009,221,674</b>	<b>502,089,906,893</b>	

#### 12. INVESTMENT PROPERTIES

	VND		
	Factory buildings	Infrastructure	Total
<b>Cost:</b>			
Beginning balance	7,146,210,413	142,754,152,792	149,900,363,205
Additions	-	101,440,909	101,440,909
Ending balance	7,146,210,413	142,855,593,701	150,001,804,114
<b>Accumulated depreciation:</b>			
Beginning balance	(5,631,975,208)	(46,955,106,234)	(52,587,081,442)
Depreciation for the year	(126,186,268)	(2,887,664,885)	(3,013,851,153)
Ending balance	(5,758,161,476)	(49,842,771,119)	(55,600,932,595)
<b>Net carrying amount:</b>			
Beginning balance	1,514,235,205	95,799,046,558	97,313,281,763
Ending balance	1,388,048,937	93,012,822,582	94,400,871,519

The fair value of the investment property as at 31 December 2014 had not yet been formally assessed and determined, but the management believed that it was much higher than the property's carrying value considering that the investment property (an industrial park) has been almost fully rented out as at balance sheet date.

### NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2014

#### 13. LONG-TERM INVESTMENTS

##### 13.1 Investments in associates

	Ending balance		Beginning balance	
	VND	% of interest	VND	% of interest
Saigon Asia Investment and Realty Corporation	4,862,761,310	50	4,862,761,310	50
Espace Big C An Lac ("Big C")	180,217,290,593	20	152,035,616,663	20
Green Buildings Company Limited ("GB")	20,059,598,557	20	20,021,357,967	20

**TỔNG CỘNG** **205,139,650,460** **176,919,735,940**

Details of these investments in associates as at 31 December 2014 are presented as follows:

	VND			
	Saigon Asia Real Estate	Big C	GB	Total
<b>Cost of investment:</b>				
Beginning balance and ending balance	4,000,000,000	57,197,127,688	20,060,312,372	81,257,440,060
<b>Accumulated share in post-acquisition profit (loss) of the associates:</b>				
Beginning balance	862,761,310	94,838,488,975	(38,954,405)	95,662,295,880
Share in post-acquisition profit of the associates for the year	-	35,784,673,930	38,240,590	35,822,914,520
Dividends for the year	-	(7,603,000,000)	-	(7,603,000,000)
Ending balance	862,761,310	123,020,162,905	(713,815)	123,882,210,400
<b>Carrying amount</b>				
Beginning balance	4,862,761,310	152,035,616,663	20,021,357,967	176,919,735,940
Ending balance	4,862,761,310	180,217,290,593	20,059,598,557	205,139,650,460

Saigon Asia Investment and Realty Corporation ("Saigon Asia Real Estate") is a joint stock company established in accordance with Business Registration Certificate No. 4103007346 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on 19 July 2007, as amended. Saigon Asia Real Estate's registered office is located at No. 115 Nguyen Cong Tru Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam. Saigon Asia Real Estate's principal activities are to invest and trade real estate properties.

Espace Big C An Lac ("Big C") is a limited liability company with two or more members established in accordance with Investment Licence No. 2013/GP issued by the Ministry of Planning and Investment on 16 December 1997, as amended. Big C's registered office is located at No. 1231 National Road 1A, Quarter 5, Binh Tri Dong Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam. Big C's principal activity is to develop and operate supermarket chains with retail and wholesale shops, warehouses and processing workshops.

Green Buildings Company Limited ("GB") is a limited liability company with two or more members established in accordance with Investment Certificate No. 411022000448 issued by the Ho Chi Minh City People's Committee on 14 August 2010. GB's registered office is located at No. 1231 National Road 1A, Quarter 5, Binh Tri Dong Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam. GB's principal activity is to develop an apartment project for sale named Green Building in Ho Chi Minh City.

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2013

#### 13.2 Other long-term investments

	Ending balance		Beginning balance	
	Quantity	Value	Quantity	Value
Investment in securities				
- Thu Duc Housing Development Corporation ("TDH")	15.300	1.312.145.455	15.300	1.312.145.455
- Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank ("HDB")	12.331	123.310.000	12.331	123.310.000
Other long-term investments		1,700,000,000		2.590.080.439
<b>TOTAL</b>		<b>3,135,455,455</b>		<b>4,025,535,894</b>
Provision for long-term investments		(1,015,325,455)		(1,992,615,894)
<b>NET AMOUNT</b>		<b>2,120,130,000</b>		<b>2,032,920,000</b>

#### 14. Goodwill

	VND
<b>Cost:</b>	
Beginning balance	-
Addition (Note 4)	3,806,333,954
Ending balance	3,806,333,954
<b>Accumulated amortisation:</b>	
Beginning balance	-
Amortization for the year	-
Ending balance	-
<b>Net carrying amount:</b>	
Beginning balance	-
Ending balance	3,806,333,954

#### 15. CAPITALISED BORROWING COST

During the year, the Group capitalized interest expenses of VND 35,472,195,387 (for the year ended 31 December 2013: VND 20,563,973,062). These interest costs were relating to borrowings to finance the construction and development of Phong Phu 4 Residential project, Binh Hung 11A Residential project and An Lac Plaza Complex project.

#### 16. SHORT-TERM LOANS AND DEBTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Short-term loans	17,765,312,858	-
Current portion of long-term loans and debts (Note 20)	89,243,800,000	332,215,172,037
<b>TOTAL</b>	<b>107,009,112,858</b>	<b>332,215,172,037</b>

Details of the short-term loan from bank are as follows:

Bank	Ending balance VND	Principal repayment term	Purpose	Interest rate	Description of collateral
<b>Vietnam Prosperity Joint Stock Commercial Bank – Ho Chi Minh Branch</b>					
Loan agreement No. 014/2014/HDTD/CMB-HCM dated 17 January 2014	17,765,312,858	From 23 March 2015 to 30 June 2015	To finance working capital	Fund transfer pricing plus 2% per annum	Unsecured

#### 17. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Value-added tax	1,537,517,615	3,698,484,790
Personal income tax	596,818,876	468,517,230
Corporate income tax (Note 26.2)	65,936,806	50,037,928
Natural resource tax	-	354,968,302
<b>TOTAL</b>	<b>2,200,273,297</b>	<b>4,572,008,250</b>

#### 18. ACCRUED EXPENSES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Project costs	107,653,717,390	118,014,187,267
Loan interest	2,728,423,359	16,710,091,495
Others	129,233,761	189,272,727
<b>TOTAL</b>	<b>110,511,374,510</b>	<b>134,913,551,489</b>

#### 19. OTHER PAYABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Land compensation payables (*)	84,569,677,499	84,569,677,499
Dividend payables	73,525,644,600	65,765,375,700
Others	61,382,355,292	36,634,610,826
<b>TOTAL</b>	<b>219,477,677,391</b>	<b>186,969,664,025</b>

(\*) This represents land compensation payable to owners of raw land that the Company is going to develop as Hamlet 2 Tan Tao Residential Project. This payable will be subsequently paid out of the developed land lots from the said project

#### 20. LONG-TERM LOANS AND DEBTS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Loans from banks (i)	333,899,719,050	122,600,935,687
Loans from other entity (ii)	4,331,915,000	6,051,915,000
Debt from the Department of Finance Ho Chi Minh City (iii)	87,523,800,000	86,336,236,350
Bonds issued (iv)	-	300,000,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>425,755,434,050</b>	<b>514,989,087,037</b>
<i>In which:</i>		
Current portion (Note 16)	89,243,800,000	332,215,172,037
Non-current portion	336,511,634,050	182,773,915,000

(i) Details of the long-term loans from banks are as follows:

Name of entity	Ending balance VND	Principal repayment term	Purpose	Interest rate	Description of collateral
<b>Military Commercial Joint Stock Bank – Cho Lon Branch</b>					
Loan agreement No. 89.14.701.479633.TDTH dated 26 June 2014	131,932,448,535	From 5 April 2016 to 1 July 2019	An Lac Plaza Complex project	Savings deposit interest plus 3.5% per annum	Land use right of 7,648.6 m2 and associated assets at An Lac A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City belonging to An Lac Plaza Complex project

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

### 20. LONG-TERM LOANS AND DEBTS (continued)

(i) Details of the long-term loans from banks are as follows (continued):

Name of entity	Ending balance VND	Principal repayment term	Purpose	Interest rate	Description of collateral
<b>Military Commercial Joint Stock Bank – Cho Lon Branch</b>					
Loan agreement No. 90.14.701.479633.TDTH dated 26 June 2014	150,000,000,000	From 5 April 2016 to 1 July 2019	Binh Hung 11A residential project and Hamlet 2 Tan Tao Residential project	Savings deposit interest plus 3.5% per annum	Land use right of 17,244 m <sup>2</sup> No T00013/1aQSDD/4028/UB and 1,148 m <sup>2</sup> No.00230/2aQSDD/2580/UB at No. 158A, An Duong Vuong Street, An Lac Ward, Binh Tan District belonging to 158 An Duong Vuong project.

### Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank - Binh Tan Transaction office

Loan agreement No. LD1424800048 dated 5 September 2014	51,967,270,515	From 5 September 2016 to 5 September 2019	Phong Phu 4 Residential project	Savings deposit interest plus 3.2% per annum	Land use rights of 20,996 m <sup>2</sup> at Phong Phu Ward, Binh Tan District belonging to Phong Phu 4 Residential project
<b>TOTAL</b>	<b>122,600,935,687</b>				

(ii) Details of the long-term loan from other entity are as follows:

Name of entity	Ending balance VND	Principal repayment terms	Purpose	Interest rate	Description of collateral
<b>Ho Chi Minh City Finance and Investment State Owned Company</b>					
Loan agreement No. 17/2010/ HDTD-QDT-TD dated 27 May 2010	4,331,915,000	From 15 March 2015 to 15 June 2017	Wastewater treatment project in Le Minh Xuan Industrial Park	10.8% per annum	Land use right of 4,086.1 m <sup>2</sup> No.BB971671 at An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City belonging to BCCI apartment project

In which:  
Current portion 1,720,000,000

**TOTAL 4,331,915,000**

In which:  
Current portion 1,720,000,000  
Non-current portion 2,611,915,000

(iii) This is a debt from the Department of Finance of Ho Chi Minh City relating to land rental amounting to US\$ 4,095,000 which was used as the Company's capital contribution when its affiliate, Big C An Lac was established. This is in accordance with the Land Lease Contract No. 6063/HD-GTD dated 30 October 1998 with the Department of Land and Housing of Ho Chi Minh City. This is a non-interest bearing debt that matured on 16 December 2010 but remained unpaid at the balance sheet date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

### 21. UNEARNED REVENUES

	Ending balance	Beginning balance
Advances received for transfer of land lots, houses (*)	383,068,735,882	443,152,815,148
Advances received for land leases of Le Minh Xuan industrial park	212,197,345,295	218,042,071,031
<b>TOTAL</b>	<b>595,266,081,177</b>	<b>661,194,886,179</b>

(\*) This represents advances from customers who buy land lots and houses for which the Group has issued the corresponding invoices

# CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

## 22. OWNERS' EQUITY

### 22.1 Movements in owners' equity

	VND					Total
	Share capital	Share premium	Investment and development fund	Financial reserve fund	Other fund	
<b>Previous year</b>						
Beginning balance	722,670,000,000	610,750,058,000	136,210,275,252	73,365,408,572	12,332,000,000	241,575,719,629
Net profit for the year	-	-	-	-	-	95,671,250,381
Appropriation of net profit:						
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	6,103,296,583	6,103,296,583	-	(12,206,593,166)
Dividends declared	-	-	-	-	-	(9,017,856,948)
Ending balance	722,670,000,000	610,750,058,000	142,313,571,835	79,468,705,155	12,332,000,000	185,941,919,896
<b>Current year</b>						
Beginning balance	722,670,000,000	610,750,058,000	142,313,571,835	79,468,705,155	12,332,000,000	185,941,919,896
Net profit for the year	-	-	-	-	-	97,240,803,334
Appropriation of net profit:						
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	4,783,562,519	4,783,562,519	-	(9,567,125,038)
Dividends declared	-	-	-	-	-	(7,562,357,530)
Ending balance	722,670,000,000	610,750,058,000	147,097,134,354	84,252,267,674	12,332,000,000	193,786,240,662
						1,770,887,700,690

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2014

### 22.2 Capital transactions with owners and distribution of dividends

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Contributed share capital</b>		
Beginning and ending balances	722,670,000,000	722,670,000,000
<b>Dividends declared</b>	<b>(72,267,000,000)</b>	<b>(130,080,600,000)</b>
<b>Dividends paid</b>	<b>(64,506,731,100)</b>	<b>(69,625,225,800)</b>

### 22.3 Shares-ordinary shares

	Ending balance		Beginning balance	
	Quantity	Amount	Quantity	Amount
Shares authorised to be issued	72,267,000	722,670,000,000	72,267,000	722,670,000,000
Shares issued and fully paid				
Ordinary shares	72,267,000	722,670,000,000	72,267,000	722,670,000,000
Shares in circulation				
Ordinary shares	72,267,000	722,670,000,000	72,267,000	722,670,000,000

### 22.4 Earnings per share

Basic and diluted earnings per share are calculated as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Net profit attributable to ordinary equity holders of the Company	97,240,803,334	95,671,250,381
Weighted average number of ordinary shares	72,267,000	72,267,000
Earnings per share		
- Basic	1,346	1,324
- Diluted	1,346	1,324

There have been no dilutive potential ordinary shares during the year and up to the date of these consolidated financial statements.

## 23 REVENUES

### 23.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Gross revenue</b>	<b>240,808,749,046</b>	<b>349,899,428,806</b>
Of which:		
Sale of residential land properties	156,752,195,418	276,731,561,225
Rendering of services	64,143,086,151	54,488,234,739
Operating lease of land	11,702,453,997	11,576,616,950
Operating lease of factory and warehouse	8,211,013,480	7,103,015,892
<b>Less</b>		
Sales allowances	(46,156,110)	<b>(153,878,240)</b>
<b>NET REVENUE</b>	<b>240,762,592,936</b>	<b>349,745,550,566</b>
Of which:		
Sale of residential land properties	156,752,195,418	276,731,561,225
Operating lease of land	64,096,930,041	54,334,356,499
Operating lease of factory and warehouse	11,702,453,997	11,576,616,950
Rendering of services	8,211,013,480	7,103,015,892



## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

### 23 REVENUES (continued)

#### 23.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Interest income	6,564,880,054	18,891,934,277
Dividends earned	4,315,850	8,631,700
<b>TOTAL</b>	<b>6,569,195,904</b>	<b>18,900,565,977</b>

### 24. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of residential land properties sold	87,913,978,449	191,264,855,805
Cost of services rendered	33,824,674,188	29,484,314,325
Cost of operating lease of land	3,295,395,167	2,814,522,379
Cost of operating lease of factory and warehouse	631,193,726	518,123,391
<b>TOTAL</b>	<b>125,665,241,530</b>	<b>224,081,815,900</b>

### 25. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expense	7,122,431,812	32,609,928,082
Unrealised foreign exchange losses	1,187,563,650	1,053,131,807
Loss on disposal of investment	890,080,439	-
Reversal of provision for diminution in value of investment	(977,290,439)	(24,480,000)
Others	252,502,126	-
<b>TOTAL</b>	<b>8,475,287,588</b>	<b>33,638,579,889</b>

### 26. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Other income</b>	<b>2,107,123,124</b>	<b>1,710,487,705</b>
Penalty for cancellation of contracts	659,848,450	540,997,961
Others	1,447,274,674	1,169,489,744
<b>Other expenses</b>	<b>(232,016,947)</b>	<b>(104,036,312)</b>
Others	(232,016,947)	(104,036,312)
<b>NET</b>	<b>1,875,106,177</b>	<b>1,606,451,393</b>

### 27. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company and its subsidiaries is 22% (2013: 25%) of taxable profits. The Group's tax returns are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

#### 27.1 CIT expense

	VND	
	Current year	Previous year
Current tax expense	7,640,328	1,717,467,154
Deferred tax income	(267,126,145)	(24,756,545)
<b>TOTAL</b>	<b>(259,485,817)</b>	<b>1,692,710,609</b>

### NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2014

#### 27. CORPORATE INCOME TAX (continued)

##### 27.2 Current tax

The current tax payable is based on taxable profit for the current year. The taxable profit of the Group for the year differs from the profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

A reconciliation between profit before tax and estimated taxable profit (tax loss) are presented below:

	VND		Previous year
	Current year	Other activities	Total
<b>Profit before tax</b>	<b>39,641,381,846</b>	<b>57,553,409,549</b>	<b>97,194,791,395</b>
<b>Adjustments to increase (decrease) accounting profit:</b>			
Non-deductible expenses	1,053,801,121	-	1,053,801,121
Dividend earned	-	(4,315,850)	(4,315,850)
Accrued interest income	-	1,060,130,977	448,699,982
Change in accrual for severance allowance	(418,511,292)	-	(296,577,333)
Loss in subsidiaries	-	-	2,769,942,941
Share of profit in associates	-	(35,822,914,520)	(38,262,611,956)
Provision for investments in subsidiaries	-	(3,352,747,958)	(1,911,260,630)
Unrealized profits	-	572,590,065	-
<b>Adjusted net profit before tax loss carried forward</b>	<b>40,276,671,675</b>	<b>20,006,152,263</b>	<b>60,536,564,948</b>
Tax loss carried forward	(40,276,671,675)	(19,967,950,623)	(53,610,587,137)
<b>Estimated current taxable profit</b>	<b>-</b>	<b>38,201,640</b>	<b>6,925,977,811</b>
<b>Estimated current CIT</b>	<b>-</b>	<b>7,640,328</b>	<b>1,717,467,154</b>
For a solid journey	-	354,968,302	60,929,347,057
CIT payable at beginning of year	-	(609,973,842)	(1,103,112,994)
Provisional CIT on cash collection	-	(1,995,153,470)	(61,188,732,915)
CIT paid during the year	-	-	-
<b>CIT (receivable) payable at end of year</b>	<b>-</b>	<b>(2,242,518,682)</b>	<b>354,968,302</b>

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2014

#### 27. CORPORATE INCOME TAX (continued)

##### 27.3 Deferred CIT

The following are the deferred tax assets recognized by the Group, and the movements thereon, during the current and prior reporting year:

	Consolidated balance sheet		Credit (charge) to consolidated income statement	
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year
Severance allowance	263,940,215	356,012,699	(92,072,484)	(122,691,520)
Interest income	125,969,814	-	125,969,814	-
Unrealized profits	(25,440,362)	(258,669,177)	233,228,815	147,448,065
<b>Deferred tax assets</b>	<b>364,469,667</b>	<b>97,343,522</b>		
<b>Deferred income tax benefit</b>			<b>267,126,145</b>	<b>24,756,545</b>

##### 27.4 Unrecognised deferred tax for tax losses carried forward relating to real estate activities

The Group is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the balance sheet date, the Group had accumulated tax losses of VND 37,089,466,834 (31 December 2013: VND 97,885,992,716) available for offset against future taxable profits with details are as follows:

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilised up to 31 December		Unutilised up to 31 December	
			2014	Forfeited	2014	2014
2009	2014	1,253,889,370	(701,985,786)	(551,903,584)	-	-
2010	2015	3,117,583,319	-	-	3,117,583,319	-
2011	2016	2,310,162,429	-	-	2,310,162,429	-
2012	2017	142,595,923,454	(113,153,223,649)	-	29,442,699,805	-
2013	2018	2,219,021,281	-	-	2,219,021,281	-
<b>TOTAL</b>		<b>151,496,579,853</b>	<b>(113,855,209,435)</b>	<b>(551,903,584)</b>	<b>37,089,466,834</b>	

Estimated tax losses as per the Group's CIT declaration have not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

No deferred income tax asset was recognised in respect of the accumulated tax losses of VND 37,089,466,834 because future taxable profit to utilise unused tax losses cannot be ascertained at this stage.

#### 28. COMMITMENTS

##### Capital commitments

As at 31 December 2014, the Group has a commitment of VND 791,711,152 (31 December 2013: VND 882,620,243) principally relating to the development of infrastructure of Le Minh Xuan Industrial Park.

##### Lease commitments - Group as lessor

The Group has entered into several operating lease agreements in respect of the lease of land and factory building. The terms of the agreements are generally between 1 and 50 years. The future minimum lease income of the Group under such non-cancellable operating leases are as follows:

	Ending balance	Beginning balance
Less than 1 year	6,496,663,188	4,339,772,689
From 1-5 years	15,614,616,757	12,478,992,050
More than 5 years	2,475,646,996	3,135,221,722
<b>TOTAL</b>	<b>24,586,926,941</b>	<b>19,953,986,461</b>

### NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2014

#### 29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

Significant transaction with related party during the year was as follows:

Related party	Relationship	Nature of transaction	Amount
Espace Big C An Lac	Associate	Dividend received	7,603,000,000
Ms. Truong My Linh	Related party	Sale of residential land properties	13,999,090,910

Amounts due from a related party at the balance sheet date were as follows:

Related party	Relationship	Nature of transaction	Amount
<b>Trade receivable</b>			
Ms. Truong My Linh	Related party	Sale of residential land properties	4,792,000,000

Remuneration to members of the Board of Directors and Management

	Current year	Previous year
Salaries and bonus	10,356,057,784	7,028,449,079

#### 30. SEGMENT INFORMATION

The Group is principally engaged in the development and trading of real estate properties, including factory, warehouse and land for lease; and provision of the services to entities in industrial park. Accordingly, the operating businesses are organized and managed separately according to the nature of the products and services provided, with each segment representing a strategic business unit that offers different products and serves different markets.

Transfer prices between business segments are set on an arm's length basis in a manner similar to transactions with third parties. Segment revenue, segment expense and segment results include transfers between business segments. Those transfers are eliminated in preparation of consolidated financial statements.

# CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2014

809-DN/HN

### 30. SEGMENT INFORMATION

The following table presents revenue and profit and certain assets and liabilities information for the year ended 31 December 2014 regarding the Group's business segment:

	Real estate	Service	Elimination	Total
<b>Net revenue</b>				
Sales to external customers	176,665,662,895	64,813,290,106	(716,360,065)	240,762,592,936
<b>Total net revenue</b>	<b>176,665,662,895</b>	<b>64,813,290,106</b>	<b>(716,360,065)</b>	<b>240,762,592,936</b>
<b>Results</b>				
Segment gross profit	84,825,095,553	30,844,845,918	(572,590,065)	115,097,351,406
Unallocated expenses				(53,694,489,024)
Finance income				6,569,195,904
Finance expenses				(8,475,287,588)
Other loss				1,875,106,177
Share of profit of associates				35,822,914,520
Net profit before corporate income tax				97,194,791,395
Current corporate income tax expense				(7,640,328)
Deferred income tax benefit				267,126,145
				97,454,277,212
<b>Net profit for the year</b>				
<b>Assets and liabilities</b>				
Segment assets	2,879,256,528,874	18,330,672,945	(2,556,546,131)	2,895,030,655,688
Unallocated assets				342,025,560,419
<b>Total assets</b>				<b>3,237,056,216,107</b>
Segment liabilities	505,323,776,262	10,516,443,047	(1,994,151,614)	513,846,067,695
Unallocated liabilities				952,322,447,722
<b>Total liabilities</b>				<b>1,466,168,515,417</b>

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2014

809-DN/HN

### 30. SEGMENT INFORMATION (continued)

The following table presents revenue and profit and certain assets and liabilities information for the year ended 31 December 2013 regarding the Group's business segment:

	Real estate	Service	Elimination	Total
<b>Net revenue</b>				
Sales to external customers	295,411,194,067	54,334,356,499	-	349,745,550,566
<b>Total net revenue</b>	<b>295,411,194,067</b>	<b>54,334,356,499</b>	<b>-</b>	<b>349,745,550,566</b>
<b>Results</b>				
Segment gross profit	100,813,692,492	24,850,042,174	-	125,663,734,666
Unallocated expenses				(54,273,162,762)
Finance income				18,900,565,977
Finance expenses				(33,638,579,889)
Other loss				1,606,451,393
Share of profit of associates				38,262,611,956
Net profit before corporate income tax				96,521,621,341
Current corporate income tax expense				(1,717,467,154)
Deferred income tax benefit				24,756,545
<b>Net profit for the year</b>				<b>94,828,910,732</b>
<b>Assets and liabilities</b>				
Segment assets	2,965,413,487,394	22,698,774,118	-	2,988,112,261,512
Unallocated assets				451,531,551,497
<b>Total assets</b>				<b>3,439,643,813,009</b>
Segment liabilities	581,273,241,031	8,871,026,845	-	590,144,267,876
Unallocated liabilities				1,010,031,640,936
<b>Total liabilities</b>				<b>1,600,175,908,812</b>

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

### 31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Group's principal financial liabilities are loans and borrowings, trade and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to finance the acquisition and development of the Group's property portfolio. The Group has trade and other receivables, cash and short-term deposits that arise directly from its operations. The Group does not hold or issue any derivative financial instruments. The Group is exposed to market risk, real estate risk, credit risk and liquidity risk. Management reviews and agrees policies for managing each of these risks which are summarized below.

#### Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market prices comprise four types of risk: interest rate risk, currency risk, commodity price risk and other price risk, such as equity price risk. Financial instruments affected by market risk include loans and borrowings and deposits.

The sensitivity analyses in the following sections relate to the position as at 31 December 2014 and 31 December 2013.

The sensitivity analyses have been prepared on the basis that the amount of net debt, the ratio of fixed to floating interest rates of the debt are all constant.

In calculating the sensitivity analyses, management assumed that:

- \* the sensitivity of the balance sheet relates to available-for-sale debt instrument;
- \* the sensitivity of the relevant consolidated income statement item is the effect of the assumed changes in respective market risks. This is based on the financial assets and financial liabilities held at 31 December 2014 and 31 December 2013.

#### Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to market risk for changes in interest rate relates primarily to the Group's long-term debt obligations with floating interest rates.

The Group manages interest rate risk by looking at the competitive structure of the market to obtain rates which are favorable for its purposes within its risk management limits.

#### Interest rate sensitivity

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on that portion of loans and borrowings.

With all other variables held constant, profit before tax and the cost for development of property projects of the Group are mainly affected through the impact on floating rate borrowings because the Group obtained these loans to finance for the development of projects. The impact is disclosed as follows:

	Increase/ decrease in basis points	Effect on inventory properties on progress on the consolidated balance sheet	Effect on profit before tax VND
<b>Current year</b>			
VND	+300	8,343,539,320	(1,673,452,252)
VND	-300	(8,343,539,320)	1,673,452,252
<b>Previous year</b>			
VND	+300	4,991,408,095	(7,868,177,426)
VND	-300	(4,991,408,095)	7,868,177,426

#### Real estate risk

The Group has identified the following risks associated with the real estate portfolio: (i) the cost of the development schemes may increase if there are delays in the planning process. The Group uses advisers who are experts in the specific planning requirements in the scheme's location in order to reduce the risks that may arise in the planning process; (ii) the exposure of the fair values of the portfolio to market and occupier fundamentals.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2014

B09 - DN/HN

### 31. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES (continued)

#### Credit risk

Credit risk is the risk that counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group is exposed to credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables) and from its financing activities (primarily for deposit with banks).

*Credit risks related to receivables resulting from the sale of real estate properties*

Customer credit risk is managed by requiring customers to pay advances before transfer of ownership, therefore, substantially eliminating the Group's credit risk in this respect.

*Bank deposits*

The Group's bank balances are mainly maintained with well-known banks in Vietnam. Credit risk from balances with banks is managed by the management in accordance with the Group's policy.

The Group's maximum exposure to credit risk for the components of the consolidated balance sheet at each reporting dates are the carrying amounts as illustrated in Note 4. The Group evaluates the concentration of credit risk in respect to bank deposit as low.

#### Liquidity risk

The liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligation due to shortage of funds. The Group's exposure to liquidity risk arises primarily from mismatches of maturities of financial assets and liabilities.

The Group monitors its liquidity risk by maintaining a level of cash and cash equivalents and bank loans deemed adequate by management to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows.

The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments:

	Less than 1 year	From 1 to 5 years	Total
<b>Ending balance</b>			
Loans and borrowings	107,009,112,858	336,511,634,050	443,520,746,908
Trade payables	70,325,320,787	-	70,325,320,787
Other payables and accrued expenses	329,989,051,901	-	329,989,051,901
	<b>507,323,485,546</b>	<b>336,511,634,050</b>	<b>843,835,119,596</b>
<b>Beginning balance</b>			
Loans and borrowings	332,215,172,037	182,773,915,000	514,989,087,037
Trade payables	75,155,180,839	-	75,155,180,839
Other payables and accrued expenses	321,883,215,514	-	321,883,215,514
	<b>729,253,568,390</b>	<b>376,128,954,778</b>	<b>912,027,483,390</b>

The Group assessed the concentration of risk with respect to refinancing its debt and concluded it to be low. Access to sources of funding is sufficiently available and debt maturing within 12 months can be rolled over with existing lenders.

#### Collateral

The Group has pledged its land use right of projects in order to fulfil the collateral requirements for the long-term loans obtained from banks (Note 20). The bank has an obligation to return the land use right to the Group. There are no other significant terms and conditions associated with the use of collateral.

The Group did not hold collateral at 31 December 2014 and 31 December 2013.

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### 32. FINANCIAL ASSETS AND FINANCIAL LIABILITIES

Set out below is a comparison by class of the carrying amounts and fair values of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated financial statements.

	Carrying amount		Provision		Beginning balance		Cost		Ending balance		Provision		Fair value		Beginning balance	
	Ending balance	Cost	Ending balance	Cost	Ending balance	Cost	Ending balance	Cost	Ending balance	Cost	Ending balance	Cost	Ending balance	Cost	Ending balance	Cost
<b>Financial assets</b>																
Long-term investments	3,135,455,455	-	(1,015,325,455)	-	4,025,535,894	-	(1,992,615,894)	-	2,120,130,000	-	2,032,920,000	-	58,600,000,000	-	58,600,000,000	-
Short term deposits	-	-	-	-	58,600,000,000	-	-	-	-	-	-	-	216,781,433,677	-	216,781,433,677	-
Trade receivables	211,611,868,291	-	(1,567,166,970)	-	220,546,988,567	-	(3,765,554,890)	-	210,044,701,321	-	210,044,701,321	-	4,792,000,000	-	4,792,000,000	-
Receivable from a related party	4,792,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Other receivables	32,505,230,466	-	(7,786,000,000)	-	34,384,330,100	-	(8,882,847,000)	-	24,719,230,466	-	25,501,483,100	-	87,389,499,218	-	87,389,499,218	-
Cash and cash equivalents	87,389,499,218	-	-	-	175,032,952,714	-	-	-	87,389,499,218	-	175,032,952,714	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>339,434,053,430</b>	<b>(10,368,492,425)</b>	<b>(10,368,492,425)</b>	<b>(14,641,017,784)</b>	<b>492,589,807,275</b>	<b>(14,641,017,784)</b>	<b>329,065,561,005</b>	<b>477,948,789,491</b>	<b>329,065,561,005</b>	<b>477,948,789,491</b>	<b>329,065,561,005</b>	<b>477,948,789,491</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>912,027,483,390</b>
<b>Financial liabilities</b>																
Loans and borrowings	443,520,746,908	-	443,520,746,908	-	514,989,087,037	-	443,520,746,908	-	514,989,087,037	-	514,989,087,037	-	75,155,180,839	-	75,155,180,839	-
Trade payables	70,325,320,787	-	70,325,320,787	-	75,155,180,839	-	70,325,320,787	-	75,155,180,839	-	75,155,180,839	-	321,883,215,514	-	321,883,215,514	-
Other payables and accrued expenses	329,989,051,901	-	329,989,051,901	-	321,883,215,514	-	329,989,051,901	-	321,883,215,514	-	321,883,215,514	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>843,835,119,596</b>	<b>843,835,119,596</b>	<b>843,835,119,596</b>	<b>843,835,119,596</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>843,835,119,596</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>843,835,119,596</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>843,835,119,596</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>912,027,483,390</b>	<b>912,027,483,390</b>

### NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued) as at and for the year ended 31 December 2013

B09 - DN/HN

#### 32. FINANCIAL ASSETS AND FINANCIAL LIABILITIES (continued)

The fair value of the financial assets and liabilities are included at the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following method and assumption were used to estimate the fair values:

Cash and short-term deposits, trade receivables, trade payables and other current liabilities approximate their carrying amounts largely due to the short-term maturities of these instruments.

The fair value of borrowings is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt or similar terms, credit risk and remaining maturities. As at 31 December 2014, the carrying amounts of such borrowings, are not materially different from their calculated fair values.

#### 32. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There has not been any other matter or circumstance that has arisen since the balance date that has affected or may significantly affect the operations of the Group, the results of those operations or the state of affairs of the Group in subsequent periods.



Nguyen Kim Phung  
Preparer

11 March 2015



Nguyen Duong An  
Chief accountant



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

Please see website: [bcci.com.vn](http://bcci.com.vn) for separate financial statements.