



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
**ANNUAL REPORT**  
**2013**



<b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>	<b>4 - 7</b>
------------------------------------	--------------

<b>THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT</b>	<b>8</b>
-------------------------------------	----------

<b>TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI</b>	<b>9</b>
---	----------

<b>THÔNG TIN CHUNG</b>	<b>10 - 14</b>
------------------------	----------------

Thông tin khái quát	10
Quá trình hình thành và phát triển	11
Ngành nghề kinh doanh	11
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	11 - 12
Công ty con và công ty liên kết	13
Định hướng phát triển	13 - 14
Các rủi ro ảnh hưởng đến Công ty	14

<b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>	<b>15 - 22</b>
--------------------------------------	----------------

Tổ chức và nhân sự	15 - 18
Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	18
Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	19
Tình hình tài chính	20
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	20 - 22

<b>BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	<b>23 - 28</b>
--	----------------

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	23 - 25
Tình hình tài chính	25 - 27
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	27
Kế hoạch năm 2014	27 - 28
Kế hoạch phát triển trong tương lai	28

<b>ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY</b>	<b>29 - 30</b>
--	----------------

Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty	29
Đánh giá của Hội đồng Quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty	30
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị	30

<b>QUẢN TRỊ CÔNG TY</b>	<b>31 - 34</b>
-------------------------	----------------

Hoạt động của Hội đồng Quản trị	31 - 32
Hoạt động của Ban Kiểm soát	32 - 33
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, BĐH	33
Quản trị rủi ro	34

<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH</b>	<b>35 - 65</b>
--------------------------	----------------



Thực hiện đúng với slogan "Vi an cư cộng đồng" cùng định hướng phát triển:

- Tạo ra giá trị cho cổ đông
- Tạo ra giá trị cho khách hàng
- Tạo ra giá trị cho nhân viên
- Tạo ra giá trị cho cộng đồng xã hội

Và tạo dựng một nơi "An cư – lạc nghiệp" cho khách hàng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCCI) ngày càng khẳng định vị thế và thương hiệu của mình trên thị trường bất động sản Việt Nam. Mặc dù ngành bất động sản đang trong giai đoạn khó khăn nhưng với nỗ lực không ngừng của tập thể lãnh đạo và cán bộ công nhân viên Công ty, tiếp nối các năm trước, kết thúc năm 2013 BCCI đã đạt và vượt kế hoạch kinh doanh đề ra. Năm 2014, BCCI tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển bền vững và cũng là năm nhiều cơ hội cho sự đổi mới và phát triển.

### Sản phẩm, dịch vụ và thị trường

Trong giai đoạn khó khăn và mức độ cạnh tranh ngày càng cao của ngành bất động sản hiện nay, BCCI đẩy mạnh hoạt động tìm hiểu nhu cầu thực của khách hàng, của thị trường nhằm đưa ra các dự án đất nền, căn hộ, mặt bằng cho thuê cũng như các dịch vụ tại các khu dân cư, khu công nghiệp, dịch vụ liên quan đến bất động sản phù hợp với thị trường. Song song đó, BCCI thực hiện các dự án hoàn thành đúng với tiến độ thi công đã đề ra, đảm bảo đúng chất lượng và tiết kiệm chi phí nhằm đưa ra thị trường với giá cả phải chăng cùng với việc áp dụng các hình thức khuyến mãi phong phú và thanh toán linh hoạt hơn cho khách hàng góp phần gia tăng thị phần cho Công ty. Ngoài ra, BCCI chú trọng việc tạo giá trị gia tăng cho khách hàng khi sử dụng sản phẩm, dịch vụ của Công ty thông qua hoạt động:

- Hoàn thành 100% các cam kết giữa BCCI và khách hàng trong các khu dân cư, khu công nghiệp về pháp lý sản phẩm.

- Hoàn thành 100% các cam kết giữa BCCI và khách hàng trong các khu dân cư, khu công nghiệp về điều kiện môi trường sống, môi trường sản xuất qua việc hoàn thiện các yếu tố hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ sản xuất, các dịch vụ hỗ trợ, môi trường, an ninh trật tự xã hội. Xây dựng khu dân cư kiểu mẫu và khu công nghiệp xanh – thân thiện môi trường.



Khu căn hộ Nhất Lan 3

- Hoạt động hậu mãi thực hiện tích cực: thường xuyên nâng cấp tu sửa các công trình đã thi công như hệ thống xử lý nước thải, cấp nước; hệ thống điện; hệ thống giao thông;...nhằm cải thiện và củng cố lòng tin của khách hàng vào các sản phẩm của Công ty, tạo niềm tin bền vững của cộng đồng về hình ảnh Công ty thân thiện với môi trường.



Bàn giao GCN Đa Sà



Bàn giao Nhật Lan 3



Khuôn viên nội bộ KCN Lê Minh Xuân

### Lao động và môi trường lao động

Nguồn nhân lực được BCCI đánh giá là một trong những nguồn lực quan trọng nhất, bởi đây là nguồn tài nguyên sống duy nhất có thể sử dụng và kiểm soát các nguồn lực khác, khai thác tốt nhất khả năng, năng suất hoạt động kinh doanh của BCCI. Vì vậy, BCCI có những chính sách đãi ngộ nhằm khuyến khích các cán bộ nhân viên nâng cao trình độ (văn bằng 2, sau đại học) phù hợp với công việc chuyên môn thực tế, xây dựng đội ngũ năng lực lãnh đạo kế thừa. BCCI thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo, tập huấn có chất lượng nhằm nâng cao năng lực quản trị, các kỹ năng chuyên biệt phù hợp với các chương trình kinh doanh chiến lược của Công ty. Ngoài ra, Công ty thường xuyên cập nhật, bổ sung chính sách lương, thưởng, đãi ngộ phù hợp, thích đáng đảm bảo thu nhập của cán bộ công nhân viên được cải thiện. Môi trường làm việc tại BCCI luôn được lãnh đạo Công ty quan tâm, đảm bảo cho người lao động an tâm công tác, phát huy năng lực, ra sức cống hiến cho Công ty thông qua các hoạt động: tổ chức ngày Quốc tế thiếu nhi hàng năm cho con em cán bộ công nhân viên, phối hợp tổ chức các sân chơi thể thao cho cán bộ công nhân viên và các đơn vị khác ngoài Công ty (giải bóng đá và billiards France 2013), tổ chức team building (xây dựng đội ngũ) hàng năm cho tất cả cán bộ công nhân viên, ....góp phần nâng cao giá trị đời sống tinh thần cho người lao động.



Tổ chức Quốc tế thiếu nhi



Tham gia xây dựng đội ngũ



Trao giải Billiards France 2013



Giải bóng đá năm 2013

### Trách nhiệm môi trường, cộng đồng - xã hội

Môi trường sống xanh, sạch, đẹp cùng với các tiện ích công cộng luôn gắn liền với các dự án do BCCI thực hiện đầu tư nhằm tạo nhiều giá trị gia tăng cho khách hàng. Các khu dân cư BCCI làm chủ đầu tư luôn có các công trình công cộng như trung tâm thương mại, khu thể dục thể thao, công viên với tỷ lệ cây xanh bao phủ lớn,... tạo bầu không khí trong lành, sức khỏe cải thiện, trẻ em có sân chơi và cộng đồng xung quanh (khu dân cư An Lạc Bình Trị Đông, khu dân cư Ấp 1 Tân Tạo, khu dân cư Phong Phú 5, ...). Với trách nhiệm là chủ đầu tư các dự án khu dân cư, BCCI đã đầu tư và bàn giao cho UBND huyện Bình Chánh, UBND quận Bình Tân các công trình: nhà trẻ Hương Sen, trường mầm non Thủy

Tiên 1, trường tiểu học Bình Trị Đông 2, trường tiểu học Bình Tân, chợ Bà Hom, văn phòng các khu phố, mặt bằng xây dựng văn phòng UBND phường An Lạc A, UBND phường An Lạc, các trạm y tế, quận đoàn, liên đoàn lao động,... Ngoài ra, BCCI còn tham gia vào các chương trình đền ơn đáp nghĩa, xây dựng nhà tình thương, tham gia ủng hộ quỹ vì người nghèo cho Quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh, chương trình "Vì Trường Sa thân yêu", hỗ trợ nâng cấp nghĩa trang xã Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, xây dựng và bàn giao tuyến đường liên ấp 3-4-5 xã Hưng Long-huyện Bình Chánh, ủng hộ quỹ học bổng dành cho học sinh nghèo hiếu học (quỹ học bổng Vũ A Dính, học bổng Nguyễn Đức Cảnh).



An Lạc - Bình Trị Đông residential areas



Bàn giao Trường mầm non Thủy Tiên 1



Vũ A Dính scholarship award



Trường tiểu học Bình Tân

Bên cạnh đó, BCCI thường xuyên phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện phong trào phát động toàn dân tham gia bảo đảm trật tự an toàn giao thông, chiến dịch tuyên truyền về xử lý kinh doanh, sử dụng mũ bảo hiểm, vệ sinh môi trường và trồng cây xanh hưởng ứng ngày Môi trường thế giới 05/6 của UBND phường An Lạc, quận Bình Tân mang thông điệp "Chung tay cùng cộng đồng" với tập thể ban điều hành khu phố 3 và cư dân các tổ dân phố tại dự án khu dân cư Nam Hùng Vương.

Và tại khu công nghiệp Lê Minh Xuân, BCCI là đơn vị đi đầu tiếp nhận việc di dời của các doanh nghiệp gây ô nhiễm trong nội thành và đầu tư xây dựng nhà máy xử lý nước thải nhằm bảo vệ môi trường trong khu công nghiệp. Đây chính là một trong những điểm mạnh của BCCI - luôn gắn kết quyền lợi của Công ty với quyền lợi của nhà đầu tư và cộng đồng. Hiện nay, diện tích cho thuê đất và nhà xưởng tại khu công nghiệp Lê Minh Xuân hiện hữu và khu tiểu thủ công nghiệp Lê Minh Xuân đã được lấp kín hơn 300 doanh nghiệp trong và ngoài nước. Nhà máy xử lý nước thải đơn nguyên 3 đã triển khai vận hành đảm bảo giải quyết triệt để vấn đề ô nhiễm môi trường và bảo vệ môi trường sinh thái cho cộng đồng dân cư xung quanh khu vực.



Toàn cảnh KCN Lê Minh Xuân

### Quan hệ cổ đông, nhà đầu tư

Phát triển và duy trì tốt quan hệ với cổ đông, nhà đầu tư là điều cực kỳ quan trọng trong việc gia tăng giá trị cổ phiếu, tạo thanh khoản cao trên thị trường chứng khoán, tăng tính minh bạch trong hoạt động kinh doanh, đầu tư của một doanh nghiệp, tạo thuận lợi trong việc huy động vốn của bất kỳ một công ty nào và BCCI cũng không ngoại lệ.

BCCI thu hút các cổ đông thông qua nhiều hình thức: công bố thông tin đến các nhà đầu tư một cách minh bạch; luôn xem trọng lợi ích của cổ đông; chính sách chi trả cổ tức phù hợp, hấp dẫn; sở hữu quỹ đất lớn và có nhiều kinh nghiệm trong đầu tư và kinh doanh bất động sản,...

Ngoài việc minh bạch và kịp thời trong công bố thông tin theo quy định của các cơ quan chức năng liên quan như: Bộ Tài chính, Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán, Trung tâm lưu ký chứng khoán,... BCCI thường xuyên trao đổi thông tin hoạt động của Công ty đến các nhà đầu tư, cổ đông quan tâm thông qua việc công bố thông tin trên website của Công ty; các buổi gặp mặt giữa BCCI và cổ đông, nhà đầu tư tại văn phòng Công ty, các chuyến tham quan

của cổ đông và nhà đầu tư đến các dự án BCCI đang triển khai thực hiện, .... Thông qua các kênh công bố thông tin, BCCI mong muốn cổ đông, nhà đầu tư nắm bắt, cập nhật kịp thời thông tin về tình hình hoạt động kinh doanh của BCCI cũng như tình hình số vốn đã đầu tư, sắp đầu tư được sử dụng như thế nào, tính hiệu quả của đồng vốn ra sao. Và cũng qua các kênh thông tin này, ngoài việc cung cấp thông tin cho nhà đầu tư, đồng thời BCCI cũng nhận được rất nhiều lời góp ý hữu ích từ các cổ đông, nhà đầu tư về công tác quản lý, sản phẩm, chiến lược kinh doanh, quy hoạch dự án từ đó đã giúp BCCI ngày càng hoàn thiện công tác quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Một số cổ đông, nhà đầu tư điển hình đến tìm hiểu và tham quan dự án của BCCI năm 2013: Red River Holding, Dragon Capital, Saigon Asset Management, VietNam Asset Management Limited, Probus Indochina S.A, Tongyang Asset Management, Spinnaker Capital Group, Viet Capital Securities, Rong Viet Securities, Kim Long Securities Corporation, SGI Capital, Công ty CPKK Maybank Kim Eng, FPT Securities, Bao Viet Fund,...





*“Năm 2014 còn nhiều tiềm ẩn khó khăn, tuy nhiên với quyết tâm cao, tôi tin tưởng rằng với chiến lược phát triển bền vững, kế hoạch và chương trình phù hợp cho từng giai đoạn hướng đến mục tiêu, BCCI sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức để xây dựng một BCCI ngày càng vững mạnh.”*

**Thay mặt Hội đồng quản trị cùng toàn thể Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh, tôi xin gửi đến Quý cổ đông lời chúc sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.**

**Thư Quý cổ đông,**

Trong năm vừa qua, nền kinh tế thế giới tiếp tục gặp những khó khăn và diễn biến phức tạp. Nền kinh tế nước ta còn nhiều bất ổn, sức cầu kém, những tháng cuối năm 2013 thị trường bất động sản có những tiến triển, tuy nhiên vẫn còn trầm lắng, các sản phẩm ở nhiều phân khúc đều khó tiêu thụ mặc dù giá luôn nằm trong xu hướng giảm, hàng tồn kho còn nhiều.

Trước những thách thức khó khăn đó, Hội đồng quản trị cùng toàn thể Cán bộ nhân viên Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh luôn nỗ lực không ngừng, quyết tâm đồng lòng vượt qua mọi thử thách. Với những nỗ lực đó, Công ty đã hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế đạt 96 tỷ đồng (vượt 6% kế hoạch), tiếp tục đảm bảo tính thanh khoản cho công ty, ổn định thu nhập cho Cán bộ nhân viên trong Công ty và cổ tức cho cổ đông.

Ngoài việc duy trì thúc đẩy hoạt động kinh doanh, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh luôn chú trọng đến những biện pháp đồng bộ khác như: kiểm soát chi phí để hợp lý hóa chuỗi giá trị, tận dụng tối đa giá trị tài sản tạo nguồn thu ổn định, tạo môi trường làm việc hiệu quả ...

Năm 2014 còn nhiều tiềm ẩn khó khăn, tuy nhiên với quyết tâm cao, tôi tin tưởng rằng với chiến lược phát triển bền vững, kế hoạch và chương trình phù hợp cho từng giai đoạn hướng đến mục tiêu, BCCI sẽ vượt qua mọi khó khăn, thách thức để xây dựng một BCCI ngày càng vững mạnh.

Thay mặt HĐQT, tôi xin gửi lời cảm ơn sự tin tưởng và lựa chọn của Quý cổ đông đầu tư vào Công ty trong những năm vừa qua. Tôi hy vọng trong năm 2014, BCCI sẽ tiếp tục gặt hái được nhiều thành công nhằm mang lại những lợi ích cao nhất cho cổ đông.

Trân trọng kính chào.

**Nguyễn Văn Lệ**

Tháng 4 năm 2014



## TÂM 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





### THÔNG TIN KHÁI QUÁT

**Tên giao dịch:**

Tên công ty bằng tiếng Việt:  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Tên công ty bằng tiếng Anh:  
BINH CHANH CONSTRUCTION INVESTMENT SHAREHOLDING COMPANY

Tên viết tắt: BCCI

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0301881016

Do 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

Vốn điều lệ: 722.670.000.000 đồng

Bằng chữ: *Bảy trăm hai mươi hai tỷ sáu trăm bảy mươi triệu đồng.*

Mã cổ phiếu: BCI

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 72.267.000 cp

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)

## 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

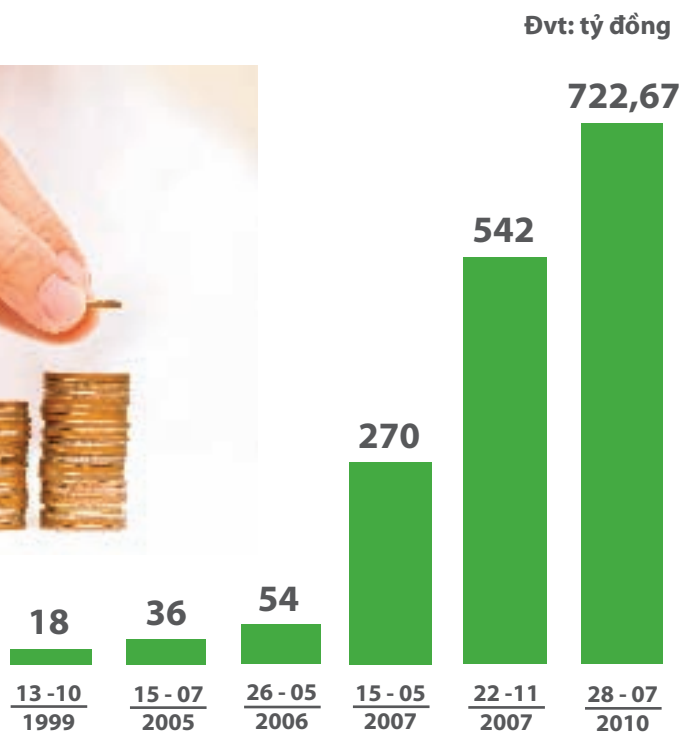
Năm 1999, Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 6103/QĐ-UB-KT ngày 13/10/1999 của UBND Thành Phố Hồ Chí Minh với tên gọi là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh, tên gọi tắt là BCCI. Công ty là đơn vị bất động sản đầu tiên thực hiện cổ phần hóa tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### GIAI ĐOẠN 2009 - NAY:

#### Đại chúng hóa

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.

#### 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

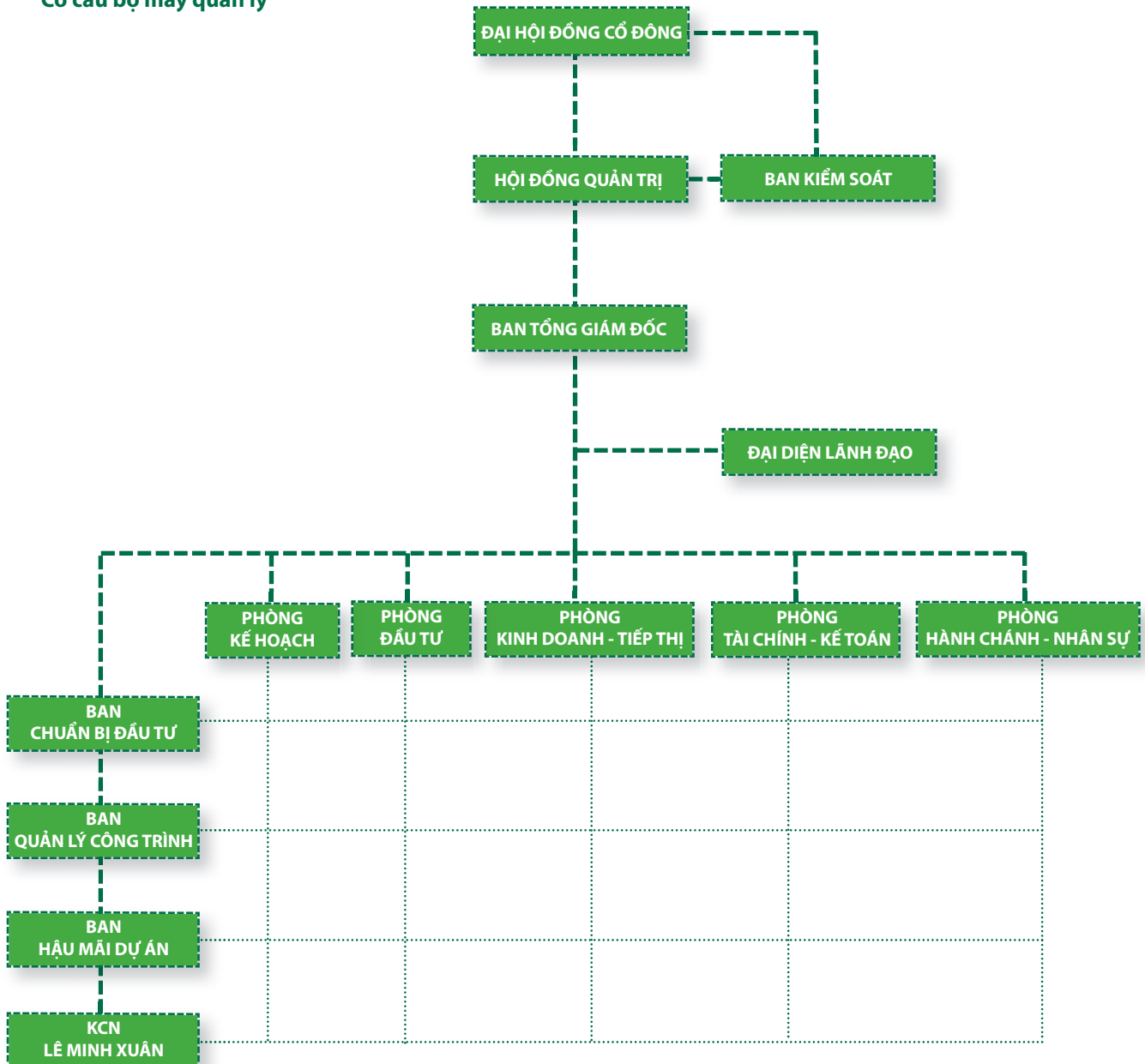
### Mô hình quản trị

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 (HĐQT): 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 để ra trong từng thời kỳ



Cơ cấu bộ máy quản lý



## 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: 22,4 triệu USD  
Tỷ lệ vốn góp: BCCI: 20%, Cavil Retail Limited - Tập đoàn Casino (Pháp): 80%.

### 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: 69%, Công ty Cổ phần Bách hóa miền nam và cổ đông khác: 31%.

### 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: 01 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 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 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 dân 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 ...

#### Gia tăng hiệu quả đầu tư:

Đầu tư có chọn lọc vào các dự án hiệu quả, thu hồi vốn nhanh. Gia tăng tốc độ đưa sản phẩm ra thị trường nhằm mang lại doanh thu, lợi nhuận cao nhất có thể.

#### Nâng cao năng lực cạnh tranh:

- Nghiên cứu - phát triển sản phẩm và thị trường.
- Nâng cao năng lực quản lý dự án, quản lý tốt dòng tiền dự án, kiểm soát chi phí, ứng dụng công nghệ thông tin vào quản lý
- Tập trung phát triển năng lực marketing, mở rộng mạng lưới phân phối

#### Hợp tác chiến lược:

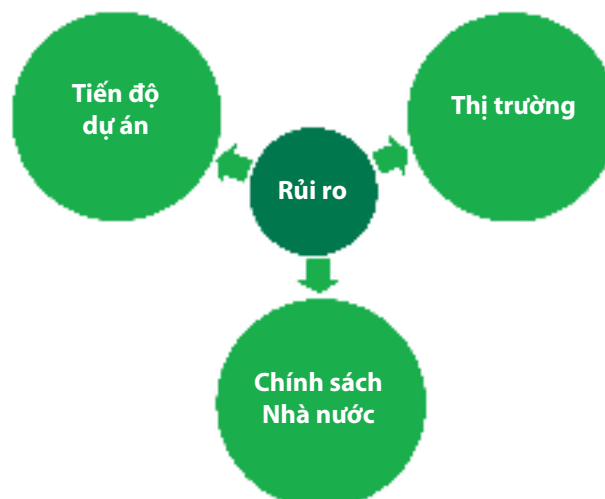
Hợp tác đầu tư với các đối tác có năng lực tài chính và kinh nghiệm để khai thác các dự án có quy mô lớn.

#### Triển khai nhất quán:

Triển khai chiến lược tập trung và nhất quán.



### CÁC RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TY



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

#### Hội Đồng Quản Trị



1 2  
3 4



5 6  
7



#### 1. 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 Quỹ 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)

#### 2. 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 – 2006: Thành viên HĐQT BCCI

- 2006 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT BCCI

- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI: 4.818.453

#### 3. Ông Trần 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

#### 4. 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

- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI: 638.880

#### 5. Ông Nguyễn Hoàng Thúc - Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1955

Trình độ: Cử nhân Kinh tế

- 1998 – 2009: Phó Tổng Giám đốc BCCI

- 2009 – 2011: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Bách Bình

- 2006 – nay: Thành viên HĐQT BCCI

- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI: 588.000

#### 6. Bà Nguyễn Thị Kim Thoa - Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1973

Trình độ: Thạc sĩ Kinh tế

- 2007 – 2008: Thành viên Ban Kiểm soát BCCI

- 2009 – 2010: Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty Đầu tư Tài chính Nhà Nước TP.HCM

- 2009 – nay: Thành viên HĐQT BCCI

- 2010 – nay: Phó Tổng Giám đốc BCCI

- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI:

#### 7. Ông Hoàng Đình Thắng - Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1962

Trình độ: Tiến sĩ kinh tế

- 1997 – 2003: Phó phòng kế hoạch Công ty Đầu tư Tài chính Nhà Nước TP.HCM

- 2003 – nay: Trưởng phòng Kế hoạch Xúc tiến Đầu tư Công ty Đầu tư Tài chính Nhà Nước TP.HCM

- 2007 – nay: Thành viên HĐQT BCCI

- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI: 6.451.200 (đại diện cho Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước Tp. HCM)

## 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: Thạc sỹ Kinh tế

- 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
- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI: 50.666



**Ông Đỗ Văn Cường**  
Thành viên Ban Kiểm Soát

Năm sinh: 1952

Trình độ: Thạc sỹ Kinh tế

- 1976- 2008: Công tác tại Tập đoàn Dệt may Việt Nam
- 2009 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát BCCI
- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI:



**Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương**  
Thành viên Ban Kiểm Soát

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
- Số cổ phiếu nắm giữ tại BCCI: 136.000

#### 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
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI: 24.000



**Bà Trương Mỹ Linh**  
Phó Tổng Giám đốc

Năm sinh: 1969

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

- 2002-2006: Phó Giám đốc Nhân sự BCCI
- 2006 – 2009: Giám đốc Nhân sự BCCI
- 2009 – nay: Phó Tổng Giám đốc BCCI
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI: 5.600



**Bà Nguyễn Thị Kim Thoa**  
Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám

Năm sinh: 1973

Trình độ: Thạc sĩ Kinh tế

- 2007 – 2008: Thành viên Ban Kiểm soát BCCI
- 2009 – 2010: Phó phòng Tài chính Kế toán Công ty Đầu tư Tài chính Nhà Nước TP.HCM
- 2009 – nay: Thành viên HĐQT BCCI
- 2010 – nay: Phó Tổng Giám đốc BCCI
- Số cổ phần nắm giữ tại BCCI: 0

## Cán bộ quản lý

### Ông Hoàng Quang Huy

Năm sinh: 1974  
Trình độ: Thạc sĩ QTKD  
- 2004–2007: Phó phòng quản lý khai thác & 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 Nguyễn Ngọc Thuần

Năm sinh: 1973  
Trình độ: Kỹ sư xây dựng  
- 2009 – 2010: Phó Giám đốc chi nhánh Nam Sài Gòn (BCCI)  
- 2010 –2012: Giám đốc Chi nhánh Nam Sài Gòn (BCCI)  
- 2012 – nay: Giám đốc Ban Chuẩn bị Đầu tư BCCI

### Ông Huỳnh Anh Phong

Năm sinh: 1971  
Trình độ: Cử nhân kinh tế  
- 01/2008 – 12/2012: Trợ lý Tổng Giám đốc, Phó Giám đốc sàn giao dịch bất động sản, Quyền Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản BCCI  
- 01/2013 – 12/2013: Phó Giám đốc Phòng kinh doanh kiêm Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản BCCI  
- 01/2014 – nay: Quyền Giám đốc Phòng kinh doanh kiêm Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản BCCI

### Bà Thái Kim Thành

Năm sinh: 1968  
Trình độ: Cử nhân kinh tế  
Phó Giám đốc Phòng Tài chính kế toán

### Ông Nguyễn Tâm

Năm sinh: 1976  
Trình độ: Cử nhân kinh tế  
Phó Giám đốc Phòng Tài chính kế toán

### Ông Nguyễn Liên Trường

Năm sinh: 1973  
Trình độ: Kỹ sư xây dựng  
Phó Giám đốc Phòng Kế hoạch

### Ông Lai Ngọc Duy

Năm sinh: 1973  
Trình độ: Thạc sĩ cơ học ứng dụng  
Phó Giám Đốc Ban quản lý công trình

### Ông Đặng Đức Dương

Năm sinh: 1975  
Trình độ: Kỹ sư xây dựng  
Phó Giám Đốc Ban hậu mãi dự án

### Ông Nguyễn Thanh Sang

Năm sinh: 1974  
Trình độ: Cử nhân khoa học  
Phó Giám Đốc Ban hậu mãi dự án

### Bà Mạch Xuân My

Năm sinh: 1972  
Trình độ: Cử nhân kinh tế  
Phó Giám Đốc Khu công nghiệp Lê Minh Xuân

### Ông Nguyễn Văn Nam

Năm sinh: 1957  
Trình độ: Trung cấp  
Phó Giám Đốc Ban Chuẩn bị Đầu tư



**Những thay đổi trong ban điều hành:** Không có.

**Số lượng cán bộ, nhân viên:** Đến 31/12/2013, tổng số nhân sự của Công ty là 175 người, giảm 08 người, tương ứng giảm 4,3% so với năm 2012. Nhân sự hưởng lương thời gian 145 người chiếm tỷ trọng 83% và nhân sự hưởng lương khoán sản phẩm 30 người chiếm 17% trong tổng số nhân sự. Tổng quỹ lương thực hiện chi trả là 23,7 tỷ đồng (99,9% kế hoạch năm 2013).

Thu nhập của nhân viên Công ty trong năm 2013 như sau:

- o Thu nhập bình quân: 11,507 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.



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

**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 2013, Công ty đã tổ chức được 18 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, xây dựng tinh thần làm việc nhóm; nghiệp vụ thu nợ, soạn thảo văn bản...

**Chính sách lương:** Công ty áp dụng chính sách lương phù hợp thị trường lương, 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.

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH:

Hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm 2013 đạt được những kết quả sau:

- Tổng doanh số đất nền, căn hộ là 210 tỷ đồng đạt 100% kế hoạch năm 2013, với khối lượng sản phẩm kinh doanh trên 250 sản phẩm, tương ứng với diện tích trên 16.000 m<sup>2</sup>.

- Tổng tiền thu bán hàng năm 2013 là 213 tỷ đồng, chỉ đạt 57% kế hoạch năm 2013 do Công ty chưa thu được nguồn tiền của nhà nước từ dự án khu tái định cư Phong Phú 4. Các nguồn tiền thu chủ yếu của Công ty trong năm 2013 đến từ: chung cư Nhất Lan 3 gần 100 tỷ đồng; dịch vụ cho thuê bất động sản đạt hơn 4 tỷ đồng vượt mức 21% kế hoạch năm 2013; tăng 44% so với năm 2012; dịch vụ khu công nghiệp góp phần đem về nguồn thu đáng kể cho Công ty là 60 tỷ đồng vượt 18% kế hoạch năm 2013; tăng 3% so với năm 2012. Tiền thu bán hàng từ các dịch vụ tiện ích là 14 tỷ đồng vượt 23% kế hoạch năm 2013; tăng 21% so với năm 2012.

- Tổng doanh thu năm 2013 là 350 tỷ đồng, chỉ đạt 80% so với kế hoạch năm 2013 do xuất phát từ những khó khăn chung của thị trường. Và lợi nhuận sau thuế năm 2013 (96 tỷ đồng) giảm 44,5% so với năm 2012 (173 tỷ đồng) do năm 2012 Công ty có thu nhập hoạt động tài

chính đáng kể từ chuyển nhượng PPIP. Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế năm 2013 tăng 6% so với kế hoạch năm 2013 (90 tỷ đồng). Hoạt động đóng góp vào kết quả kinh doanh năm 2013 chủ yếu từ:

+ Công ty mở bán thành công dự án chung cư Nhất Lan 3 và dự án cũng hoàn thành trong năm 2013 để kịp bàn giao căn hộ cho khách hàng đúng tiến độ, góp phần làm tăng lãi gộp năm 2013. Và các hoạt động kinh doanh ngoài bất động sản như cho thuê mặt bằng, dịch vụ tiện ích tại các khu dân cư, dịch vụ khu công nghiệp năm 2013 tăng trên 7 tỷ đồng lãi gộp so với năm 2012.

+ Công ty kiểm soát, quản lý chi phí hiệu quả qua việc chi phí quản lý và bán hàng năm 2013 giảm gần 2 tỷ đồng so với năm 2012.

+ Lợi nhuận năm 2013 từ Công ty liên doanh, liên kết đóng góp 38 tỷ đồng.

Với kết quả 96 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế từ những nỗ lực thực hiện theo định hướng, kế hoạch hành động của năm 2013, BCCI là một trong số các doanh nghiệp bất động sản có kết quả kinh doanh cao trong năm 2013.

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	THỰC HIỆN (TH)		KẾ HOẠCH (KH)	% TH/KH
	2012	2013	2013	2013
Doanh thu thuần	199	350	435	80%
Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông Công ty	173	96	90	106%

Khu căn hộ Nhất Lan 3



## TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN:

- Tổng giá trị đầu tư xây dựng cơ bản của BCCI năm 2013 là 77 tỷ đồng tương ứng 52% kế hoạch năm 2013, so với năm 2012 đầu tư tăng 88%. Xây dựng cơ bản đạt thấp so với kế hoạch năm 2013 chủ yếu là do giãn tiến độ đầu tư để điều chỉnh thiết kế các dự án cho phù hợp thị trường, lựa chọn phương án đầu tư mới đem lại hiệu quả cao hơn, đảm bảo tính thanh khoản của Công ty. Mặt khác, do tình hình kinh doanh bất động sản dự báo còn khó khăn nên BCCI không đầu tư dàn trải nhiều dự án, chỉ tập trung đầu tư vào các dự án trọng điểm, song song đó với tình hình “thắt lưng buộc bụng”, BCCI cần tiếp tục thực hiện chính sách tiết kiệm chi phí, quản lý chặt chẽ chi phí, cũng như các giải pháp tiết kiệm chi phí khác. Tất cả các điều này đã góp phần giảm chi phí đầu tư chung của năm 2013.

- BCCI cũng tích cực triển khai xúc tiến đầu tư các dự án lớn và trọng điểm trong kế hoạch định hướng năm 2013, tuy nhiên, tiến độ thực hiện còn gặp khó khăn vì các quy định pháp luật mới ban hành.



### Trung tâm Dân cư Tân Tạo

**Quy mô:** 330 ha

**Tiến độ thực hiện:**

- Thủ tục xin chấp thuận đầu tư của Chính phủ và xin phê duyệt quy hoạch 1/500
- Tiến độ thu hồi đất: 50%



### Khu dân cư Phong Phú 4

**Quy mô:** 84 ha

**Tiến độ thực hiện:**

- Xây dựng hạ tầng 85% diện tích.
- Hiện đang kinh doanh và xây dựng hạ tầng.



### Corona City

**Quy mô:** 18 ha

**Tiến độ thực hiện:**

- Xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500
- Tiến độ thu hồi đất: 96%

### Khu công nghiệp Lê Minh Xuân Mở Rộng

**Quy mô:** 109 ha

**Tiến độ thực hiện:**

- Xin phê duyệt quy hoạch 1/500
- Tiến độ thu hồi đất: 70%



### Khu căn hộ Nhất Lan 5

**Quy mô:** 312 căn hộ

**Tiến độ thực hiện:**

- Dự kiến có giấy phép xây dựng trong quý II/2014, triển khai đầu tư và kinh doanh vào 6 tháng cuối năm 2014.



### Cao ốc An Lạc Plaza

**Quy mô:** 498 căn hộ

**Tiến độ thực hiện:**

- Xây dựng xong phần móng cọc khoan nhồi và tường vây.
- Dự kiến có giấy phép điều chỉnh trong tháng 4/2014 và triển khai đầu tư kinh doanh ngay.



## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:



Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% Tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	3.571	3.440	-4%
Doanh thu thuần	199	350	75%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	222	57	-74%
Lợi nhuận khác	-4	2	143%
Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	41	38	-7%
Lợi nhuận trước thuế	259	97	-63%
Lợi nhuận sau thuế	173	96	-45%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	18%		

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,3	3,5
Hệ số thanh toán nhanh	1,1	0,7
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	47%	47%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	94%	91%
<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)	86,8%	27,4%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu (ROE)	9,8%	5,4%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)	4,4%	2,7%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	111,2%	16,2%

### 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

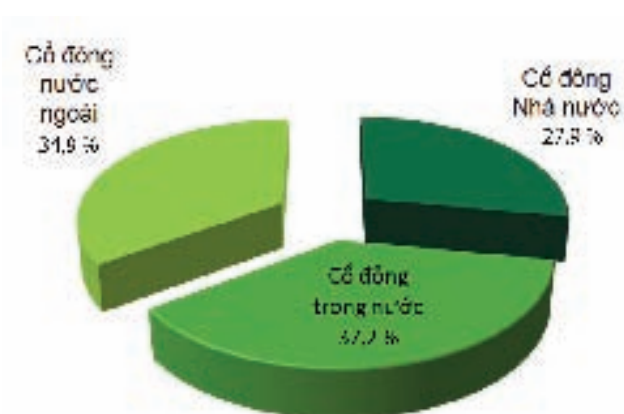
**Cơ cấu cổ đông:****Cơ cấu sở hữu:**

Đối tượng	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
<b>I. Cổ đông đặc biệt</b>	<b>28.636.052</b>	<b>39,63%</b>
1. Hội đồng Quản trị	28.419.786	39,33%
2. Ban Tổng Giám đốc	29.600	0,04%
3. Ban Kiểm soát	186.666	0,26%
<b>II. Cổ đông khác</b>	<b>43.630.948</b>	<b>60,37%</b>
1. Trong nước	18.405.092	25,47%
1.1 Cá nhân	6.893.509	9,54%
1.2 Tổ chức	11.511.583	15,93%
2. Nước ngoài	25.225.856	34,91%
2.1 Cá nhân	160.697	0,22%
2.2 Tổ chức	25.065.159	34,68%
<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	3.686.803	5,10%
	<b>Tổng</b>	<b>38.008.316</b>	<b>52,60%</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

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

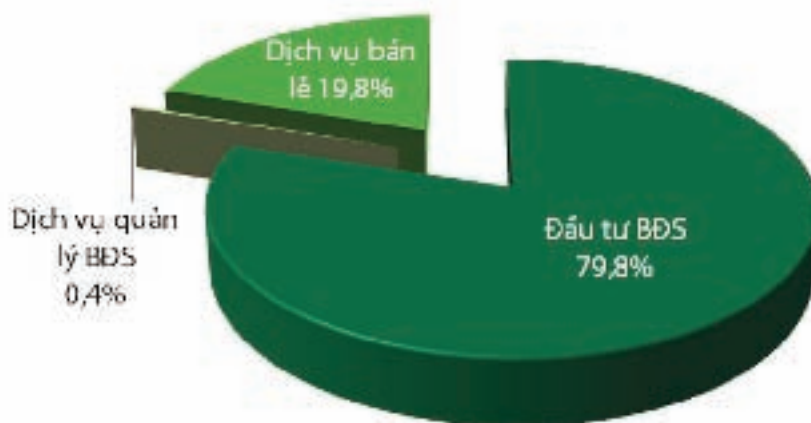
Tình hình đầu tư tại các công ty con và công ty liên kết:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Nội dung	Giá trị BCCI đầu tư	Tỷ lệ sở hữu	Lợi nhuận 2013 đóng góp
<b>Công ty con</b>				
1	Công ty CP BCI (BCI)	206,0	69%	-1,9
2	Công ty TNHH đầu tư phát triển BCCI (DVI)	1,0	100%	0,2
<b>Công ty liên doanh - liên kết</b>				
3	Công ty TNHH TM và DV siêu thị BigC An Lạc (EBA)	57,2	20%	38,0
4	Công ty TNHH Cao ốc Xanh	20,1	20%	0,2
5	Công ty CP ĐT và BĐS Sài Gòn Châu Á (SGR)	4,0	50%	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>288,3</b>		<b>36,6</b>
<b>Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng vốn đầu tư</b>		<b>12,7%</b>		

Tổng số vốn đầu tư gián tiếp Công ty đang quản lý là 288 tỷ đồng, đóng góp 36,6 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế năm 2013, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng mức đầu tư đạt 12,7%. Trong các khoản đầu tư gián tiếp, EBA tạo lợi nhuận chủ yếu cho BCCI với đóng góp 38 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế.

Cơ cấu đầu tư gián tiếp của BCCI đến ngày 31/12/2013





*“Thành công dự án Nhất Lan 3 là nền tảng vững chắc để BCCI bước lên bậc thang đầu tư, phát triển dự án căn hộ Nhất Lan 5 và dự án An Lạc trong năm 2014 ở phân khúc thị trường căn hộ diện tích nhỏ, giá trung bình phù hợp với nhu cầu thực của đại bộ phận khách hàng.”*

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

#### Đánh giá chung:

- BCCI nhận định năm 2013 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 trong 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>,... Công ty đã tiếp tục triển khai đầu tư dự án Nhất Lan 3 với diện tích căn hộ được điều chỉnh phù hợp với thị trường, nhằm đáp ứng nhu cầu rất lớn của khách hàng. Đúng như kế hoạch BCCI dự tính, thị trường đã có phản ứng tích cực đối với dự án Nhất Lan 3, đến cuối năm 2013 Công ty đã cơ bản hoàn thành việc kinh doanh dự án này. Dự án Nhất Lan 3 cũng là một trong những dự án đã mang dòng tiền về, tạo doanh thu đáng kể cho BCCI trong năm 2013.

- BCCI đã có bước đi ngoạn mục và gạt hái thành công khi điều chỉnh diện tích căn hộ Nhất Lan 3 phù hợp với nhu cầu thị trường, đem về nguồn thu chủ lực cho công ty gần trăm tỷ đồng trong năm 2013. 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.

#### Đánh giá tình hình đầu tư – phát triển dự án

- 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 thầu, 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, đền bù những hạng mục thật sự cần thiết như duy tu hạ tầng hoặc mang lại hiệu quả kinh tế. 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.

- Thành công dự án Nhất Lan 3 là nền tảng vững chắc để BCCI bước lên bậc thang đầu tư, phát triển dự án căn hộ Nhất Lan 5 và dự án An Lạc Plaza trong năm 2014 ở phân khúc thị trường căn hộ diện tích nhỏ, giá trung bình phù hợp với nhu cầu thực tế của đại bộ phận khách hàng.

- 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 ... 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.



## BẢO CÁO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- Các doanh nghiệp là công ty con, công ty liên doanh, liên kết đã hình thành với qui trình theo dõi tình hình hoạt động sâu sát và hợp tác, hỗ trợ về mặt chuyên môn. Song song đó Ban lãnh đạo BCCI không ngừng tư duy, nghiên cứu nhằm tìm kiếm nhân tố mới để gia tăng nguồn thu cho công ty đó chính là tiền đề ra đời của Công ty TNHH đầu tư phát triển (DVI) – công ty con của BCCI được thành lập vào giữa năm 2013, qua thời gian hoạt động đã từng bước tự khẳng định và đem về lợi nhuận cho BCCI.



### Quản lý tài chính

- Số dư tiền đến cuối năm 2013 (234 tỷ đồng) của BCCI có giảm so với đầu năm 2013 (338 tỷ đồng) chủ yếu do Công ty thực hiện chi trả các khoản thanh toán đến hạn với giá trị cao đáng kể trong năm như: tạm ứng cổ tức năm 2012 với tỷ lệ 10% mệnh giá, nộp thuế (75 tỷ đồng)... Tuy nhiên, cuối năm 2013 BCCI vẫn duy trì là một trong số ít công ty bất động sản có khả năng thanh khoản cao với nguồn tiền tương đối lớn, ổn định qua từng giai đoạn. Điều đóng góp vào sự ổn định này là bên cạnh nguồn thu từ việc mở bán thành công dự án Nhất Lan 3, nền tồn kho tại các dự án đất nền... BCCI còn có nguồn thu từ cho thuê mặt bằng, dịch vụ tiện ích, cấp nước tại các khu dân cư, hoạt động kinh doanh của Khu công nghiệp Lê Minh Xuân, cổ tức nhận được từ hợp tác liên doanh với Công ty TNHH TM và DV Siêu thị Big C An Lạc. Bên cạnh đó, năm 2013 BCCI tiếp tục nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, nguồn lực, kiểm soát chi phí; sử dụng đòn bẩy tài chính với chi phí sử dụng vốn hợp lý và tránh rủi ro về thanh khoản.



### Những tiến bộ Công ty đã đạt được:

- Thực hiện các chủ trương, chính sách đầu tư của Hội đồng quản trị theo các định hướng cụ thể, tích cực triển khai tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới gắn với ngành nghề cốt lõi để phân tán rủi ro trong trường hợp ngành bất động sản nhà ở suy thoái lâu dài, một số dự án xây dựng chuyển giao (BT) bước đầu được nghiên cứu nghiêm túc. Điều này đã cho thấy định hướng của HĐQT là sáng suốt trong giai đoạn khó khăn hiện nay.

- Ngay từ đầu năm Công ty đã có chủ trương sắp xếp lại nhân sự cho phù hợp và kết hợp với thuê dịch vụ ngoài theo hướng tiết giảm chi phí. Sau khi tái cơ cấu, hệ thống kinh doanh hoạt động hiệu quả và cải tiến hơn. 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 2014. 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 thông tin Marketing chuẩn hóa như một công cụ đạt được mục tiêu của HĐQT đề ra với đề án Marketing mix đã hoàn tất và chuyển thành quy trình thực hiện nhằm nâng cao uy tín, hình ảnh cho công ty, cải thiện chất lượng dịch vụ khách hàng, đơn giản hóa và chuẩn hóa các quy trình giao dịch, tăng năng suất, tăng khả năng tiếp cận thông tin, tăng sự linh hoạt trong giao dịch và hoạt động kinh doanh, đồng thời giảm chi phí văn phòng phẩm và chi phí vận chuyển.

- Hệ thống quản trị chất lượng tiêu chuẩn ISO 9001:2008 tiếp tục vận hành phù hợp tình hình hoạt động của Công ty.  
- 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 kết quả phân tích, thống kê.

- Thiết lập và giao chỉ tiêu kế hoạch cụ thể (KPIs) 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 hoàn 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.

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH:

### Tình hình tài sản:

Đến cuối năm 2013, tổng tài sản của Công ty trị giá 3.440 tỷ đồng, trong đó tài sản ngắn hạn 2.639 tỷ đồng chiếm 77% và tài sản dài hạn là 801 tỷ đồng chiếm 23% (hình H.1).

H.1- Cơ cấu tài sản từ năm 2010 đến năm 2013



Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn cuối năm 2013 chủ yếu là hàng tồn kho với tỷ trọng đáng kể đến 62% tổng tài sản (2.147 tỷ đồng), giảm 4% so với năm 2012 (2.245 tỷ đồng). Hoạt động góp phần làm giảm lượng hàng tồn kho năm 2013 trong giai đoạn thị trường bất động sản chưa mấy khởi sắc là BCCI đã tiêu thụ thành công dự án Chung cư Nhất Lan 3 sau khi điều chỉnh diện tích căn hộ phù hợp với thị trường (329/347 căn hộ đã được bán đến cuối năm 2013). Thành phần chủ yếu của hàng tồn kho cuối năm 2013 là chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng thuộc các dự án: Khu Trung tâm dân cư Tân Tạo (320 ha), Khu dân cư Phong Phú 4 (84 ha), Khu dân cư công trình công cộng 11A (Corona City) 18,6 ha, Cao ốc An Lạc Plaza (498 căn hộ), Khu dân cư Phong Phú 2 (The Green Village) 132 ha, dự án 158 An Dương Vương 1,81 ha và Khu căn hộ Nhất Lan 5 (312 căn hộ),... Và có thể thấy đây là tiềm năng lớn về phát triển đất và căn hộ trong tương lai của BCCI.

- Tài sản dài hạn cuối năm 2013 trị giá 801 tỷ đồng cao hơn 3% so với giá trị tài sản cuối năm 2012 (776 tỷ đồng). Kết quả này xuất phát chủ yếu từ việc gia tăng lợi ích của khoản đầu tư tài chính dài hạn, cụ thể là hoạt động đầu tư liên doanh, liên kết với Công ty TNHH TM và DV Siêu thị Big C An Lạc đã mang về cho BCCI 38 tỷ đồng lợi nhuận năm 2013,

góp phần làm tăng 20% giá trị của khoản đầu tư tài chính dài hạn năm 2013 (179 tỷ đồng) so với năm 2012 (149 tỷ đồng). Và thành phần chiếm tỷ trọng đáng kể của tài sản dài hạn năm 2013 là tài sản cố định với 15% so với tổng tài sản năm 2013 (524 tỷ đồng), trong đó chủ yếu là chi phí xây dựng cơ bản dở dang thuộc dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng và công ty con (Công ty Cổ phần BCI).

- Tổng tài sản năm 2013 giảm 4% (131 tỷ đồng) so với năm 2012 chủ yếu do giảm 104 tỷ đồng tài sản ngắn hạn (tiền mặt và tiền gửi). Năm 2013 BCCI vẫn chủ yếu sử dụng nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh của mình, hạn chế sử dụng vốn vay trong việc thực hiện đầu tư các hoạt động mang lại nguồn tiền trong ngắn hạn. Tuy nhiên, việc thực hiện các khoản thanh toán đến hạn như cổ tức, thuế đã làm giá trị tài sản ngắn hạn năm 2013 giảm so với năm 2012 nhưng BCCI vẫn đảm bảo khả năng thanh khoản tốt và thuộc một trong số ít công ty bất động sản có khả năng thanh khoản cao (bảng B.1).

B.1 - Bảng hệ số khả năng thanh toán năm 2013 của nhóm công ty bất động sản

MÃ CHỨNG KHOÁN	Hệ số thanh toán hiện hành (lần)	Hệ số thanh toán nhanh (lần)	Hệ số thanh toán tiền mặt (lần)
KDH	7,3	2,2	0,4
<b>BCI</b>	<b>3,5</b>	<b>0,7</b>	<b>0,3</b>
NTL	2,9	0,5	0,3
DIG	2,7	1,1	0,0
NBB	2,7	0,3	0,0
TDH	2,6	1,4	0,2
IJC	2,5	0,3	0,0
ITA	2,5	1,1	0,0
SJS	2,0	0,2	0,1
ASM	1,9	0,9	0,0
NLG	1,9	0,3	0,1
DXG	1,8	0,9	0,1
KBC	1,7	0,4	0,0
VIC	1,7	0,9	0,6
VPH	1,5	0,1	0,0
FLC	1,4	1,2	0,5
HQC	1,4	1	0,1
UDC	1,3	0,5	0,0
HDG	1,2	0,5	0,2

Nguồn: <https://www.vcsc.com.vn>



## ÁO CẢO ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm 2013, BCCI tiếp tục nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản, nguồn lực; kiểm soát chi phí trong giai đoạn cạnh tranh cao của ngành bất động sản nhằm mang lại hiệu quả trong hoạt động kinh doanh. Tương tự năm 2012, Công ty chỉ tập trung đầu tư vào các hoạt động, dự án mang lại doanh thu, nguồn tiền trong ngắn hạn nên hàng tồn kho năm 2013 tiếp tục giảm so với năm 2012 làm hệ số vòng quay hàng tồn kho được cải thiện so với năm 2011 như năm 2012 (hệ số vòng quay hàng tồn kho qua các năm 2011, 2012, 2013 lần lượt là: 0,04 lần ; 0,1 lần ; 0,1 lần).

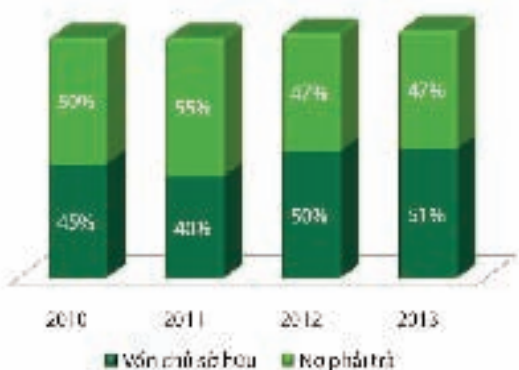
Doanh thu năm 2013 gia tăng đáng kể so với năm 2012 do có sự đóng góp lớn từ việc mở bán thành công và triển khai đầu tư hoàn thiện kịp bàn giao căn hộ cho khách hàng của dự án Chung cư Nhất Lan 3 sau điều chỉnh diện tích căn hộ phù hợp thị trường. Từ đó tác động cải thiện hệ số vòng quay khoản phải thu năm 2013 (1,77 lần) so với năm 2012 (1,07 lần) và cải thiện vòng quay tổng tài sản năm 2013 (0,1 lần) so với năm 2012 (0,05 lần).

### Tình hình nợ phải trả:

B.2- Bảng cơ cấu nguồn vốn từ năm 2010 đến năm 2013

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Nợ phải trả	50,1%	55,2%	47,2%	46,5%
Vốn chủ sở hữu	44,9%	40,4%	50,3%	51,0%
Lợi ích cổ đông thiểu số	5,0%	4,4%	2,4%	2,5%
<b>Tổng</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

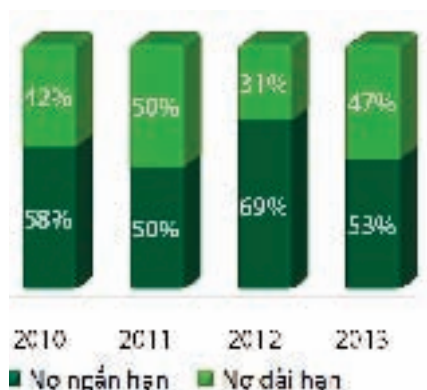
H.2 - Cơ cấu nguồn vốn từ năm 2010 đến năm 2013



B.3 - Bảng giá trị nợ phải trả từ năm 2010 đến năm 2013 (đơn vị tính: tỷ đồng)

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Nợ ngắn hạn	806	1.183	523	746
Nợ dài hạn	1.124	1.188	1.164	854
<b>Tổng</b>	<b>1.929</b>	<b>2.371</b>	<b>1.687</b>	<b>1.600</b>

H.3 - Cơ cấu nợ phải trả từ năm 2010 đến năm 2013



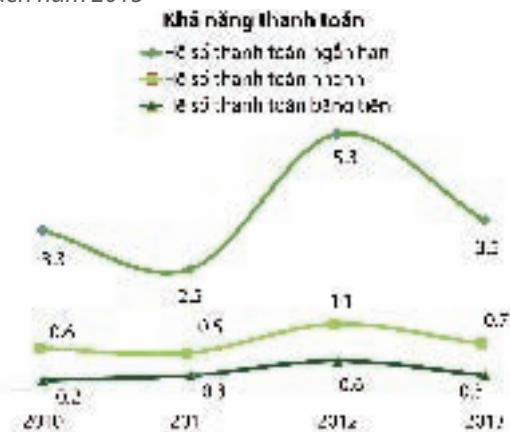
Cuối năm 2013 nợ phải trả chiếm tỷ trọng 46,5% (1.600 tỷ đồng) thấp hơn so với vốn chủ sở hữu 51% (1.753 tỷ đồng) trong tổng nguồn vốn. Thành phần chủ yếu của nợ phải trả cuối năm 2013 gồm doanh thu chưa thực hiện chiếm 41% (661/1.600) nợ phải trả cuối năm 2013, chủ yếu gồm doanh thu chưa thực hiện của các dự án: Khu dân cư Phong Phú 4, Khu dân cư Phong Phú 5, chung cư Nhất Lan 3, Khu công nghiệp Lê Minh Xuân,...; vay ngân hàng chiếm 27% (429/1.600) nợ phải trả và chỉ chiếm 12,5% (429/3.440) tổng tài sản năm 2013 với 183 tỷ đồng là nợ vay dài hạn chưa đến hạn trả và 246 tỷ đồng vay dài hạn đến hạn trả.

Xét về biến động thì tỷ trọng nợ ngắn hạn so với nợ phải trả cuối năm 2013 (47%) chiếm tỷ trọng cao hơn cuối năm 2012 (31%) do tác động chủ yếu của khoản vay dài hạn sắp đến hạn trả được chuyển sang khoản vay và nợ ngắn hạn. Điều này tạo áp lực cho Công ty trong việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong ngắn hạn. Tuy nhiên, BCCI đã có sự chuẩn bị từ trước đối với nghĩa vụ thanh toán này thông qua việc quản lý dòng tiền ổn định cùng với nguồn tiền thu về trong năm 2014 khá cao từ: chung cư Nhất Lan 3, cao ốc An Lạc Plaza, khu dân cư Phong Phú 4, khu công nghiệp Lê Minh Xuân, dịch vụ cho thuê mặt bằng, dịch vụ tiện ích và cấp nước tại các khu dân cư, khoản tiền thu còn lại của các dự án khi cấp giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng,...



## Khả năng thanh toán:

H.4 - Biến động hệ số khả năng thanh toán từ năm 2010 đến năm 2013



Mặc dù các hệ số khả năng thanh toán cuối năm 2013 của Công ty có giảm so với năm 2012 nhưng BCCI vẫn duy trì là một trong số ít công ty bất động sản có khả năng thanh khoản cao (bảng B.1) với nguồn tiền lớn, ổn định qua các giai đoạn. Điều đóng góp vào sự ổn định này là ngoài hoạt động kinh doanh bất động sản, BCCI có cung cấp các dịch vụ cho thuê mặt bằng; dịch vụ tiện ích, cấp nước tại các khu dân cư; hoạt động kinh doanh của khu công nghiệp Lê Minh Xuân; hợp tác liên doanh với Công ty TNHH TM và DV Siêu thị Big C An Lạc;... đã mang lại nguồn thu nhập, nguồn tiền ổn định cho Công ty.

## Cấu trúc vốn:

B.4 - Hệ số đòn bẩy tài chính

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Hệ số tự chủ tài chính (Vốn chủ sở hữu / Tổng tài sản)	44,9%	40,4%	50,3%	51,0%
Hệ số nợ (Tổng nợ / Tổng tài sản)	50,1%	55,2%	47,2%	46,5%
Nợ vay / Tổng tài sản	17,8%	16,7%	11,2%	12,5%

Tổng tài sản của Công ty cuối năm 2013 chủ yếu được tài trợ bởi nguồn vốn chủ sở hữu thể hiện qua hệ số tự chủ tài chính là 51% (bảng B.4). Trong giai đoạn bất động sản vẫn chưa thực sự khởi sắc thì việc sử dụng đòn bẩy tài chính tài trợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản luôn được BCCI cân nhắc nhằm có được chi phí sử dụng vốn hợp lý và tránh rủi ro về thanh khoản. Và với tỷ lệ nợ vay tài trợ cho tổng tài sản cuối năm 2013 chỉ với 12,5% (429/3.440) giúp Công ty duy trì được cơ cấu tài chính ổn định, lành mạnh.

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

### Cơ cấu tổ chức:

Tiếp tục hoàn thiện chương trình tái cơ cấu tổ chức của

Công ty được triển khai từ tháng 4 năm 2012, giúp cho Công ty hoạt động ổn định và phát huy hiệu quả, tiết kiệm chi phí, bố trí nhân sự phù hợp với tính chất công việc. 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 bật 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, căn cứ 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.

## KẾ HOẠCH 2014

### Các chỉ tiêu chính của kế hoạch 2014

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu tài chính	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014
Doanh thu hoạt động kinh doanh	350	388
Lợi nhuận sau thuế	96	96

### Định hướng về kinh doanh:

- Kinh doanh sản phẩm căn hộ có giá trị phù hợp ở phân khúc thị trường thấp và trung bình : dự án An Lạc Plaza vào đầu quý II/2014 và Khu căn hộ Nhất Lan 5 vào quý IV/2014.
- Đẩy mạnh kinh doanh đối với sản phẩm đất nền đã đóng tiền sử dụng đất như dự án Khu dân cư Phong Phú 4, tận dụng khả năng tăng nhu cầu của nhóm sản phẩm này .
- 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 2014.
- Khai thác kinh doanh cho thuê mặt bằng.



KCH Nhất Lan 5

### 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 xác định được nguồn thu mang về trong thời gian ngắn.

### KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI:

a. Thị trường bất động sản TP.HCM phân khúc trung bình đã trải qua thời điểm khó khăn nhất và có những tín hiệu ổn định trở lại. Vì vậy buộc BCCI phải có 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.

b. Việc mở rộng đầu tư các sản phẩm mới dựa trên cơ sở ngành nghề chính là bất động sản và tận dụng năng lực cốt lõi của BCCI để cộng hưởng tạo ra giá trị lớn nhất cho công ty.

### c. Các định hướng hoạt động chính:

- 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, bất động sản phục vụ khu công nghiệp, bất động sản thương mại, một phần bất động sản cao cấp và đầu tư có chọn lọc nhà ở xã hội.
- Nâng cao hiệu quả đầu tư: chuyên nghiệp hóa và hiệu quả các hoạt động của chuỗi giá trị ; cung cấp các dịch vụ tạo giá trị gia tăng cho dự án bất động sản.
- Phát triển đô thị kết hợp phát triển hạ tầng. Chủ động đầu tư hạ tầng giao thông đô thị kết nối các dự án lớn của BCCI với hệ thống giao thông trực chính của Tp.HCM nhằm gia tăng giá trị và nâng cao nhu cầu cho sản phẩm bất động sản (ví dụ: đầu tư theo hình thức xây dựng chuyển giao (BT) các tuyến cầu đường lớn).
- Địa bàn hoạt động chủ yếu vùng ven, chuyển dần sang trung tâm thành phố. Phát triển đa dạng các loại hình sản phẩm bất động sản như đầu tư bất động sản du lịch, thương mại, công viên thể dục thể thao... để phân tán rủi ro và tạo dòng thu nhập đều.
- Mô hình tổ chức cấu trúc theo mô hình công ty mẹ-con, trong đó công ty mẹ tập trung vào hoạch định chiến lược, nghiên cứu đầu tư, huy động vốn, và xúc tiến các dự án quan trọng. Việc triển khai, vận hành dự án sẽ do các công ty con thực hiện.

- Dòng sản phẩm chủ lực đầu tư trong thời gian ngắn là dự án nhà ở, nhà chung cư phục vụ cho khách hàng có thu nhập trung bình.
- Các dự án lớn thực hiện phân kỳ đầu tư để hạn chế tập trung nguồn vốn, nghiên cứu thực hiện dự án nhà ở xã hội phù hợp chính sách pháp luật hiện hành.
- Hoàn thiện pháp lý dự án và sản phẩm để tránh các rủi ro liên quan đến chính sách của nhà nước.
- 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 2013 và tiếp tục đẩy nhanh tiến độ triển khai xúc tiến đầu tư trong năm 2014.

### Định hướng về tài chính:

- Kiểm soát chặt chẽ dòng đầu tư để đảm bảo tính thanh khoản.
- Linh hoạt các nguồn vốn đầu tư để đạt hiệu quả cao nhất
- Hoàn thiện các thủ tục liên quan đến sản phẩm chuyển nhượng cho UBNDTP.

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

- 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 sự ì 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.

## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Năm 2013, kinh tế Việt Nam có nhiều khởi sắc, phân khúc bất động sản giá rẻ có những dấu hiệu tích cực, nhưng nói chung nền kinh tế vẫn còn nhiều rủi ro, nhiều dự báo trái chiều và thay đổi liên tục. Tuy nhiên với sự phấn đấu nhiệt tình, năng động sáng tạo, nhạy bén trong mọi hoàn cảnh khó khăn, BCCI đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu cơ bản của kế hoạch năm 2013, kế hoạch lợi nhuận sau thuế đạt 96 tỷ đồng (vượt 6% so với kế hoạch).

#### Về đầu tư và kinh doanh:

- Bám sát thị trường, tập trung nghiên cứu và chỉ đầu tư các dự án có hiệu quả tốt, sản phẩm có giá cả, chất lượng, diện tích đáp ứng những người có nhu cầu ở thật sự;
- Tận dụng tốt những giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản của Chính phủ trong năm 2013: như chia căn hộ nhỏ, gói hỗ trợ cho vay mua bất động sản 30.000 tỷ đồng, giảm thuế giá trị gia tăng cho căn hộ có giá dưới 15 triệu đồng và diện tích 70 m<sup>2</sup>;
- Làm mới sản phẩm để phù hợp với phân khúc thị trường bất động sản giá trung bình. Kinh doanh thành công 347 căn hộ Nhất Lan 3, vượt tiến độ đã đề ra.

#### Về tài chính và thu tiền:

Quản lý tài chính, chủ động kiểm soát dòng tiền, quản lý tốt chi phí, đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ nhằm đảm bảo tính thanh khoản và hoạt động kinh doanh có hiệu quả nhất.

#### Về cơ cấu, tổ chức:

- Tiếp tục hoàn thiện chương trình tái cơ cấu tổ chức của Công ty với mục tiêu sử dụng hiệu quả nguồn lực và hướng đến một BCCI chuyên nghiệp trong hoạt động bất động sản.
- Thường xuyên luân chuyển cán bộ để phát huy năng lực của các cá nhân.
- Phát động phong trào, khuyến khích cán bộ nhân viên học tập, sáng tạo, nâng cao trình độ chuyên môn, ý thức tiết kiệm chi phí.

#### Về quan hệ tín dụng:

- Có uy tín với các tổ chức tín dụng - tài chính, do vậy

Công ty đã được nhiều tổ chức tín dụng đề nghị mức cho vay ưu đãi để phát triển các dự án, cho thấy mức độ tín nhiệm cao của Công ty trong hoạt động kinh doanh.

- Sử dụng nguồn vốn linh hoạt, hiệu quả, nhằm giảm chi phí lãi vay ở mức tốt nhất.

#### Quan hệ với nhà đầu tư:

- Luôn chú trọng đến việc công bố thông tin chính xác và kịp thời đến các cổ đông. Tổ chức cuộc họp HĐQT có sự tham dự của quan sát viên (là Cổ đông của Công ty), tổ chức Họp HĐQT mở rộng có sự tham gia của kênh truyền thông với mục tiêu minh bạch các hoạt động của Công ty.
- Luôn sẵn sàng tiếp xúc và trả lời các câu hỏi của cổ đông cũng như nhà đầu tư về tình hình hoạt động kinh doanh và kế hoạch đầu tư phát triển trong tương lai.

Năm 2013, BCCI được VIETSTOCK khảo sát, đánh giá và cấp Giấy chứng nhận "Là 1 trong 29 doanh nghiệp niêm yết có hoạt động Quan hệ Nhà đầu tư (IR) tốt nhất năm 2013".



## ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

### ĐÁNH GIÁ HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Trong quản lý điều hành, Ban Tổng Giám Đốc luôn phát huy tốt vai trò và trách nhiệm, nỗ lực không ngừng, quyết tâm đồng lòng vượt qua mọi thử thách và đã hoàn thành kế hoạch lợi nhuận sau thuế (vượt 6 % kế hoạch), tiếp tục đảm bảo tính thanh khoản cho Công ty, ổn định thu nhập Cán bộ nhân viên trong Công ty và cổ tức cho cổ đông. Một số kết quả đạt được như sau:

- Thực hiện tốt và đầy đủ các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành hoạt động toàn Công ty.
- Tiếp tục hoàn thiện chương trình tái cơ cấu tổ chức, tinh lọc bộ máy, tìm các nhân tố mới thông qua các buổi tập huấn, thi kiến thức chuyên môn cũng như thi tuyển vào các vị trí quản lý chủ chốt của Công ty. Đảm bảo tính minh bạch và bình đẳng cho mọi người;
- 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 ưu đãi để phát triển các dự án của Công ty, điều này đã cho thấy mức độ uy tín của Công ty đối với khả năng tài chính cũng như khả năng quản lý điều hành của Lãnh đạo Công ty;
- Tiếp tục điều chỉnh và hoàn tất chứng thư thẩm định giá đất Khu dân cư Phong Phú 4 theo hướng dẫn của cơ quan Nhà nước, đang trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Làm mới sản phẩm và kinh doanh thành công toàn bộ căn hộ Nhất Lan 3, giúp cải thiện vòng quay hàng tồn kho.

### CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HĐQT

Việc hoàn thành tốt các chỉ tiêu cơ bản kế hoạch năm 2013 và những bước phát triển bền vững trong thời gian vừa qua là động lực, nền tảng cho Công ty tiếp tục phát triển trong những năm tới.



#### Kế hoạch và định hướng của Công ty

##### Trong ngắn hạn

Tập trung đầu tư các dự án trọng điểm có hiệu quả đầu tư, có lợi thế cạnh tranh và phù hợp với nhu cầu thực của thị trường như chung cư phân khúc trung bình, khu công nghiệp sạch, bất động sản thương mại và đầu tư có chọn lọc nhà ở xã hội ở vùng ven TP.HCM. Đẩy mạnh công tác xúc tiến đầu tư để chuẩn bị cung cấp kịp thời sản phẩm khi thị trường Bất động sản hồi phục.

Tận dụng triệt để những thế mạnh của Công ty, với những tài sản, những khu đất sẵn có để đưa vào kinh doanh, tăng hiệu quả cho Công ty.

Chuyên nghiệp hóa các hoạt động chuyên môn; cung cấp các dịch vụ tạo giá trị gia tăng cho dự án bất động sản.

Mở rộng địa bàn hoạt động ngoài Tp.HCM, tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào các dự án cùng ngành nghề cốt lõi của công ty, đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản như đầu tư bất động sản du lịch, thương mại, công viên thể dục thể thao... để phân tán rủi ro và tạo dòng thu nhập đều.

##### Trong dài hạn

Đa dạng hóa đầu tư dưới nhiều hình thức đầu tư kinh doanh, đầu tư theo hình thức BOT, BT.

Tiếp tục phát triển mô hình tổ chức cấu trúc theo mô hình công ty mẹ-con, trong đó công ty mẹ tập trung vào hoạch định chiến lược, nghiên cứu đầu tư, huy động vốn, và xúc tiến các dự án quan trọng. Việc triển khai, vận hành dự án sẽ do các công ty con (dự án) thực hiện.

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

### HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị:

STT	Họ tên	Chức vụ	Tỷ lệ sở hữu cổ phần	Phân loại thành viên HĐQT	Chức danh kiêm nhiệm tại các công ty khác
1	<b>Ông Nguyễn Văn Lệ</b> Đại diện vốn Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước Tp HCM	Chủ tịch HĐQT	18,97%	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	<b>Ông Trần Ngọc Henri</b>	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	<b>Ông Trầm Bê</b>	Thành viên HĐQT	3,06%	Thành viên HĐQT độc lập	- P. Chủ tịch thường trực HĐQT NHTMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Vàng Bạc Đá Quý Phương Nam - Thành viên HĐQT Bệnh Viện Triều An
4	<b>Ông Phạm Minh Đức</b>	Thành viên HĐQT	0,88%	Thành viên HĐQT không điều hành	- Chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh Thương mại – Dịch vụ – Siêu thị An Lạc - Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần BCI
5	<b>Ông Nguyễn Hoàng Thúc</b>	Thành viên HĐQT	0,81%	Thành viên HĐQT không điều hành	- Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần BCI
6	<b>Ông Hoàng Đình Thắng</b> Đại diện vốn Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước Tp HCM	Thành viên HĐQT	8,93%	Thành viên HĐQT không điều hành	- Thành viên HĐQT Công ty Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HSC)
7	<b>Bà Nguyễn Thị Kim Thoa</b>	Thành viên HĐQT	0,00%	Thành viên 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 và các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập không điều hành:

- HĐQT đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ trong phạm vi, quyền hạn được quy định tại Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 07/08/2007, thường xuyên làm việc với Ban Tổng Giám đốc, các Công ty con, Công ty liên kết cũng như trực tiếp kiểm tra hiện trường các dự án để có cơ sở để ra những chủ trương, định hướng sát với thực tế; kịp thời chỉ đạo, giải quyết những khó khăn vướng mắc.

- Trong năm 2013, HĐQT đã có 10 phiên họp, trong đó có 5 phiên họp thông qua thư tín, các phiên họp đều được tiến hành đúng theo Điều lệ của Công ty, các thành viên tham dự đầy đủ và cùng tham gia thảo luận và biểu quyết các vấn đề nghị sự của phiên họp. Các

quyết định thông qua tại phiên họp hoặc thông qua thư tín đều nhận được sự nhất trí cao (tán thành 100%). Các Nghị quyết được HĐQT thông qua đều được giao cho Ban Tổng Giám đốc Công ty, các đơn vị, cá nhân có trách nhiệm liên quan triển khai thực hiện và có các báo cáo kết quả đạt được cho HĐQT, các kết quả đạt được cụ thể như sau:

#### **Đầu tư – kinh doanh:**

- Thông qua phương án đầu tư, kinh doanh Khu căn hộ Nhất Lan 3 theo phương án đưa đến khách hàng sản phẩm căn hộ có giá trị phù hợp.

- Tiếp tục thúc đẩy nghiên cứu sản phẩm, xúc tiến đầu tư các dự án Cao ốc An Lạc Plaza, Khu căn hộ Nhất Lan 5, dự án Corona City, Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng ...



Hội ĐHCĐ năm 2013

**Tài chính:**

- Thực hiện chi trả cổ tức đợt 1 năm 2012 tỷ lệ 10%, tương ứng số tiền là 72,267 tỷ đồng.  
 - Thông qua chủ trương vay vốn Ngân hàng VPBank với hạn mức vay là 50 tỷ đồng để bổ sung vốn lưu động phục vụ kinh doanh.

**Tổ chức – nhân sự:**

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác cơ cấu tổ chức bộ máy nhân sự và hệ thống kinh doanh Công ty. Bổ nhiệm các cá nhân phù hợp với yêu cầu hoạt động của Công ty. Qua đó, Phòng Đầu tư được thành lập vào tháng 07/2013 đến nay đã thể hiện rõ chức năng và nhiệm vụ tìm kiếm các cơ hội đầu tư vào các dự án cùng ngành nghề cốt lõi của Công ty.  
 - Thông qua việc thành lập Công ty TNHH Phát triển BCCI, cụ thể hóa định hướng phát triển mô hình tổ chức cấu trúc theo mô hình công ty mẹ-con

**Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát:**

- Trong năm 2013, Công ty đã tiến hành chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát theo quy định với tổng số tiền là 2 tỷ đồng.

**Đơn vị tư vấn kiểm toán:**

- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2013, HĐQT đã chọn Công ty TNHH Ernst & Young thực hiện công việc kiểm toán cho Công ty trong năm tài chính 2013.

**Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng Quản trị:**  
 không.

**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 IV gồm 3 thành viên được Đại hội đồng cổ đông năm 2009 tín nhiệm bầu ra gồm:

- Ông Trần Ngọc Tiến - Trưởng Ban  
 - Ông Đỗ Văn Cường - Thành viên  
 - Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương - Thành viên.  
 Tất cả thành viên đều có trình độ đại học trở lên; trong đó 2/3 thành viên có trình độ chuyên môn về tài chính kế toán, 2/3 thành viên có trình độ MBA.

**Về thù lao:**

- Ông Trần Ngọc Tiến - Trưởng Ban: 7 triệu đồng/tháng (trước thuế)  
 - Ông Đỗ Văn Cường - 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 công tác giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành:**

- Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã tham gia các cuộc họp với Hội đồng quản trị (được mời tham dự), đóng góp ý kiến về hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư cũng như cơ cấu tổ chức 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. 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.  
 - Hội đồng quản trị có sự đoàn kết và thống nhất cao, thể hiện rõ được tính chuyên nghiệp, nhạy bén nắm bắt thị trường, có định hướng và quyết sách đúng.  
 - Cơ cấu tổ chức và bộ máy điều hành của Công ty được cơ cấu tinh gọn, làm việc có hiệu quả. Ban điều hành làm việc có tính chuyên nghiệp cao, năng động, thực hiện tốt và đầy đủ các nghị quyết của Hội đồng quản trị trong công tác điều hành hoạt động toàn Công ty. Về cơ bản, Ban điều hành đã hoàn thành được nhiệm vụ đề ra trong năm 2013, bảo đảm thu nhập người lao động, cổ tức cho cổ đông và thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách.

- 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 nói chung là đúng theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

- 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... 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 2013, 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 2013 (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 2013, 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 2013, 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, 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 2013 (hợp nhất) như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Stt	Nội dung	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2013
1	Doanh thu	368,64	458,36
	- Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh	349,74	434,77
	- Doanh thu hoạt động tài chính	18,90	23,59
2	Lợi nhuận trước thuế	96,52	100
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1,72	10
4	Lợi nhuận sau thuế	94,83	90
5	Lợi nhuận thuộc về cổ đông của Công ty	95,67	90

Như vậy, căn cứ các chỉ tiêu cơ bản theo kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông năm 2013: doanh thu và nhuận

trước thuế không đạt nhưng về kết quả cuối cùng là lợi nhuận sau thuế Công ty đã vượt kế hoạch đề ra.

Về việc phân chia lợi nhuận 2013, sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định trên cơ sở tờ trình của HĐQT.

### 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: không có

#### Việc thực hiện các quy định về quản trị Công ty:

Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị Công ty theo đúng chính sách của Nhà nước và Quy chế Quản trị Công ty đã được phê duyệt. Các Quy trình, thủ tục và Nghị quyết của HĐQT đều đáp ứng đúng các nguyện vọng của đa số các cổ đông. Công ty thực hiện nghiêm túc, đầy đủ, chính xác, kịp thời đối với các nghĩa vụ tại các nội dung báo cáo hàng kỳ và các nội dung công bố thông tin ra đại chúng cũng như các công bố khác theo quy định.



## QUẢN TRỊ RỦI RO



### Rủi ro thị trường

Dự báo năm 2014, thị trường bất động sản còn nhiều biến động, việc khủng hoảng thừa căn hộ đẩy thị trường đến cạnh tranh mãnh liệt trong phân khúc bất động sản giá thấp.

### Giải pháp quản trị

- Bám sát thị trường, chỉ quyết định đầu tư những dự án thực sự có hiệu quả: nhà thấp tầng (đất phân lô), chung cư phân khúc trung bình, khu công nghiệp sạch, bất động sản thương mại và đầu tư có chọn lọc nhà ở xã hội ở vùng ven TP.HCM, phù hợp với nhu cầu của khách hàng.
- Chuyên nghiệp hóa các hoạt động chuyên môn; cung cấp các dịch vụ tạo giá trị gia tăng cho dự án bất động sản.
- Chủ động đầu tư hạ tầng giao thông đô thị kết nối các dự án lớn của BCCI với hệ thống giao thông trục chính của Tp.HCM nhằm gia tăng giá trị và nâng cao nhu cầu cho sản phẩm bất động sản. Như các dự án chuyển giao (BT) các tuyến cầu đường lớn.
- Mở rộng địa bàn hoạt động, đa dạng hóa các sản phẩm như: bất động sản du lịch, thương mại, công viên thể dục thể thao...

Sự thay đổi về pháp luật và các chính sách đối với thị trường bất động sản sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của BCCI:

- Rủi ro từ các chính sách của Nhà nước về thu hồi đất nông nghiệp ảnh hưởng đến giá thành sản phẩm và các dự án chưa hoàn thiện pháp lý.
- Rủi ro cho các dự án chưa đóng tiền sử dụng đất do vẫn áp dụng đóng tiền sử dụng đất theo Nghị định 69 của Chính phủ.
- Rủi ro từ việc đánh thuế lũy tiến sản phẩm bất động sản và đánh thuế phi nông nghiệp đối với sản phẩm chưa có giấy chứng nhận QSDĐ.

### Rủi ro từ các chính sách của Nhà nước

- Thường xuyên cập nhật các thay đổi về pháp luật và các ảnh hưởng của pháp lý đối với lĩnh vực bất động sản, kịp thời thay đổi và thích nghi với các dự án của Công ty. Tập trung đầu tư các dự án đã có quyết định giao đất, đã hoàn thành việc đóng tiền sử dụng đất.
- Nhanh chóng hoàn thiện các khâu trong thủ tục pháp lý dự án để có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.
- Khai thác các mặt bằng trống chưa đầu tư để bù đắp thuế lũy tiến.

### Giải pháp quản trị

### Rủi ro về tiến độ dự án

Vòng đời của dự án bất động sản thường từ 3-5 năm, công tác bồi thường giải phóng mặt bằng gặp nhiều khó khăn, vốn đầu tư kéo dài ... ảnh hưởng đến tiến độ chung của dự án.

### Giải pháp quản trị

Luôn chủ động về kế hoạch triển khai các dự án, xây dựng kế hoạch dự phòng để đảm bảo đúng tiến độ của từng dự án đã đề ra.

## 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 2013.

### 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 2013, 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 14 tháng 3 năm 2014



Building a better  
working world

Số tham chiếu: 60933602/16338388

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  
www.ey.com

## 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 ("Nhóm Công ty"), được lập ngày 14 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 kèm theo.

### 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, 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 2013, 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, 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



Marciano T. Torres Jr.  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNDKHN kiểm toán  
Số: 0865-2013-004-1

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 14 tháng 3 năm 2014

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

ngày 31 tháng 12 năm 2013

B01- DN/HN

Đơn vị tính : VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.638.892.728.318</b>	<b>2.794.951.094.443</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>175.032.952.714</b>	<b>337.727.926.208</b>
111	1. Tiền		10.859.572.079	1.628.030.908
112	2. Các khoản tương đương tiền		164.173.380.635	336.099.895.300
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>58.600.000.000</b>	<b>-</b>
121	1. Đầu tư ngắn hạn	5	58.600.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>250.940.661.216</b>	<b>209.170.354.762</b>
131	1. Phải thu khách hàng	6	220.546.988.567	175.510.087.315
132	2. Trả trước cho người bán		8.657.744.439	9.021.191.833
135	3. Các khoản phải thu khác	7	34.384.330.100	37.206.953.798
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(12.648.401.890)	(12.567.878.184)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>2.147.175.124.500</b>	<b>2.244.596.030.255</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	2.147.175.124.500	2.244.596.030.255
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>7.143.989.888</b>	<b>3.456.783.218</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		4.600.993.965	894.580.184
158	2. Tài sản ngắn hạn khác		2.542.995.923	2.562.203.034
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>800.751.084.691</b>	<b>775.556.765.659</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>523.531.086.723</b>	<b>526.324.534.027</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	31.429.671.504	23.930.166.455
222	Nguyên giá		75.816.761.698	65.802.270.068
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(44.387.090.194)	(41.872.103.613)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	92.193.545	304.460.679
228	Nguyên giá		1.560.403.786	1.658.578.376
229	Giá trị khấu trừ lũy kế		(1.468.210.241)	(1.354.117.697)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	492.009.221.674	502.089.906.893
<b>240</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>12</b>	<b>97.313.281.763</b>	<b>100.176.863.242</b>
241	1. Nguyên giá		149.900.363.205	149.753.090.478
242	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(52.587.081.442)	(49.576.227.236)
<b>250</b>	<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>178.952.655.940</b>	<b>148.968.281.630</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	13.1	176.919.735.940	146.959.841.630
258	2. Đầu tư dài hạn khác	13.2	4.025.535.894	4.025.535.894
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	13.2	(1.992.615.894)	(2.017.095.894)
<b>260</b>	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>954.060.265</b>	<b>87.086.760</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		823.790.981	-
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	26.3	97.343.522	72.586.977
268	3. Tài sản dài hạn khác		32.925.762	14.499.783
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>3.439.643.813.009</b>	<b>3.570.507.860.102</b>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT****BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)**

B01- DN/HN

ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>1.600.175.908.812</b>	<b>1.686.770.409.689</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>15</b>	<b>746.332.718.645</b>	<b>522.847.560.232</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn		332.215.172.037	110.347.699.779
312	2. Phải trả người bán		75.155.180.839	75.401.816.507
313	3. Người mua trả tiền trước		116.942.969	646.194.001
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	4.572.008.250	61.740.893.109
315	5. Phải trả người lao động		7.472.612.397	9.391.623.082
316	6. Chi phí phải trả	17	134.913.551.489	132.224.673.618
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18	186.969.664.025	130.250.440.496
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.917.586.639	2.844.219.640
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>853.843.190.167</b>	<b>1.163.922.849.457</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		9.874.388.988	10.212.999.361
334	2. Vay và nợ dài hạn	19	182.773.915.000	376.128.954.778
338	3. Doanh thu chưa thực hiện	20	661.194.886.179	777.580.895.318
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>1.753.487.712.029</b>	<b>1.796.914.918.596</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21.1</b>	<b>1.753.476.254.886</b>	<b>1.796.903.461.453</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		142.313.571.835	136.210.275.252
418	4. Quỹ dự phòng tài chính		79.468.705.155	73.365.408.572
419	5. Quỹ khác		12.332.000.000	12.332.000.000
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		185.941.919.896	241.575.719.629
<b>430</b>	<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>		<b>11.457.143</b>	<b>11.457.143</b>
432	1. Nguồn kinh phí		11.457.143	11.457.143
<b>439</b>	<b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>		<b>85.980.192.168</b>	<b>86.822.531.817</b>
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		3.439.643.813.009	3.570.507.860.102


Thái Kim Thành  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Thoa  
Phụ trách kế toán

Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2014

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

B02- DN/HN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	349.899.428.806	199.490.729.398
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	(153.878.240)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	349.745.550.566	199.490.729.398
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(224.081.815.900)	(305.347.593.272)
20	5. Lợi nhuận (lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		125.663.734.666	(105.856.863.874)
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	18.900.565.977	468.138.917.671
22	7. Chi phí tài chính	24	(33.638.579.889)	(84.453.613.874)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(32.609.928.082)	(76.886.804.921)
24	8. Chi phí bán hàng		(11.914.842.236)	(2.098.149.135)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(42.358.320.526)	(53.860.896.692)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		56.652.557.992	221.869.394.096
31	11. Thu nhập khác	25	1.710.487.705	1.505.973.153
32	12. Chi phí khác	25	(104.036.312)	(5.222.275.195)
40	13. Lợi nhuận (lỗ) khác		1.606.451.393	(3.716.302.042)
45	14. Phần lãi từ công ty liên kết		38.262.611.956	41.226.266.124
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		96.521.621.341	259.379.358.178
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.2	(1.717.467.154)	(87.310.431.645)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.3	24.756.545	72.586.977
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		94.828.910.732	172.141.513.510
	Phân bổ:			
61	18.1 Phần thuộc các cổ đông thiểu số		(842.339.649)	(1.047.167.188)
62	18.2 Lãi thuộc về các cổ đông của Công ty		95.671.250.381	173.188.680.698
70	19. Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu	21.4	1.324	2.397


Thái Kim Thành  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Thoa  
Phụ trách kế toán

Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2014

**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 2013

B03- DN/HN

Đơn vị tính: VNĐ

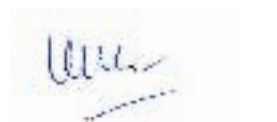
Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>96.521.621.341</b>	<b>259.379.358.178</b>
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định	9, 10,12	8.515.770.896	9.459.641.238
03	Các khoản dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		56.043.706	(763.630.506)
04	Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		1.053.131.807	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(57.168.096.167)	(506.962.867.057)
06	Chi phí lãi vay	24	32.609.928.082	76.886.804.921
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận (lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>81.588.399.665</b>	<b>(162.000.693.226)</b>
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(47.209.241.749)	25.565.710.346
10	Giảm hàng tồn kho		118.107.965.817	218.237.347.867
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(116.003.244.956)	66.976.287.344
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(661.612.352)	244.603.592
13	Tiền lãi vay đã trả		(57.034.446.377)	(93.132.258.576)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	26.2	(61.188.732.915)	(34.847.913.701)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	1.438.433.110
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(6.944.489.949)	(1.973.313.809)
	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động sản xuất kinh doanh</b>		<b>(89.345.402.816)</b>	<b>20.508.202.947</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(367.650.577)	(196.694.869.029)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	25	23.500.000	-
23	Tiền chi gửi định kỳ ngân hàng		(58.600.000.000)	-
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	(850.000.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	297.023.754.182
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức được chia		27.752.949.569	105.742.650.279
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(31.191.201.008)</b>	<b>205.221.535.432</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN SỬ DỤNG VÀO HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		60.029.144.862	137.156.794.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(32.562.288.732)	(215.445.944.575)
36	Cổ tức đã trả	21.2	(69.625.225.800)	(105.053.718.700)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(42.158.369.670)</b>	<b>(183.342.869.275)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT** (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

B03- DN/HN

Đơn vị tính : VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	(Giảm) tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm	4	(162.694.973.494)	42.386.869.104
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		337.727.926.208	295.341.057.104
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		175.032.952.714	337.727.926.208



Thái Kim Thành  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Thoa  
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2014



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

B09 - DN/HN

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

**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 0566668 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”) 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 2013 là 164 (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 182).

**Cơ cấu tổ chức**

Công ty có 2 công ty con sau:

Công ty Cổ phần BCI (“BCI”), trong đó Công ty nắm giữ 69% 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, 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 (“VNĐ”) 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 chấp nhận

rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài 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 và 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.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán 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 VNĐ.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

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.

Các 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.

## 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

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 phân bổ 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 căn 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 khấu trừ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và khấu trừ 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

Theo định kỳ, thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định và tỷ lệ khấu hao và khấu trừ được xem xét lại nhằm đảm bảo rằng phương pháp và thời gian trích khấu hao và khấu trừ nhất quán với lợi ích kinh tế dự kiến sẽ thu được từ việc sử dụng tài sản cố định.

#### 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.

**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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.6 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

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.

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 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 do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 28 tháng 6 năm 2013. 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.

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

### **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 sáu 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 (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ 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

đồng 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 chiều 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)**

B09 - DN/HN

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

**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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

**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.

## 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

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.

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. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	54.102.091	94.437.095
Tiền gửi ngân hàng	10.805.469.988	1.533.593.813
Các khoản tương đương tiền	164.173.380.635	336.099.895.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>175.032.952.714</b>	<b>337.727.926.208</b>

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn tại ngân hàng có thời hạn gốc dưới ba tháng và hưởng lãi suất là 6%/năm.

## 5. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

Đây là khoản tiền gửi ngân hàng ngắn hạn có thời hạn gốc là sáu tháng và hưởng lãi suất là 7%/năm.

## 6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bên thứ ba	220.546.988.567	175.510.087.315
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3.765.554.890)	(3.685.031.184)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>216.781.433.677</b>	<b>171.825.056.131</b>

## 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VNĐ	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tạm ứng để thực hiện các dự án	13.673.313.505	12.284.813.505
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*)	9.433.778.540	10.536.891.534
Lãi chậm thanh toán phải thu	8.794.268.760	8.794.268.760
Lãi tiền gửi	2.030.586.186	2.590.515.164
Khác	452.383.109	3.000.464.835
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.384.330.100</b>	<b>37.206.953.798</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(8.882.847.000)	(8.882.847.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>25.501.483.100</b>	<b>28.324.106.798</b>

(\*) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 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 tiền 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 2013

**8. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản dở dang (*)	2.131.444.268.652	2.228.823.217.159
Hàng hóa bất động sản	15.426.690.796	15.426.018.796
Nguyên vật liệu	304.165.052	346.794.300
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.147.175.124.500</b>	<b>2.244.596.030.255</b>

(\*) Đây là các chi phí phát triển và xây dựng cho các dự án khu dân cư đang còn thực hiện. Một phần trong các dự án này đã được đem đi thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 19).

**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

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm	19.572.680.181	29.702.292.674	11.862.176.559	4.665.120.654	65.802.270.068
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	4.753.850.000	8.219.065.000	-	-	12.972.915.000
Thanh lý, nhượng bán	(48.696.969)	-	-	(182.322.832)	(231.019.801)
Phân loại lại	(56.872.025)	(68.885.000)	(395.157.381)	(2.206.489.163)	(2.727.403.569)
Số cuối năm	24.220.961.187	37.852.472.674	11.467.019.178	2.276.308.659	75.816.761.698
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	13.744.850.228	3.360.414.048	3.085.866.422	1.775.326.370	21.966.457.068
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm	(6.281.863.114)	(23.847.232.544)	(7.546.471.213)	(4.196.536.742)	(41.872.103.613)
Khấu hao trong năm	(1.266.465.109)	(2.440.646.653)	(1.365.261.611)	(253.159.591)	(5.325.532.964)
Thanh lý, nhượng bán	30.115.203	-	-	182.322.832	212.438.035
Phân loại lại	52.936.707	68.885.000	395.157.381	2.081.129.260	2.598.108.348
Số cuối năm	(7.465.276.313)	(26.218.994.197)	(8.516.575.443)	(2.186.244.241)	(44.387.090.194)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	13.290.817.067	5.855.060.130	4.315.705.346	468.583.912	23.930.166.455
Số cuối năm	16.755.684.874	11.633.478.477	2.950.443.735	90.064.418	31.429.671.504

VNĐ



## 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

#### 10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

VNĐ

	<i>Giấy chứng nhận ISO</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	331.744.151	1.326.834.225	1.658.578.376
Phân loại lại	-	(98.174.590)	(98.174.590)
Số cuối năm	331.744.151	1.228.659.635	1.560.403.786
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu trừ hết</i>	<i>331.744.151</i>	<i>724.659.635</i>	<i>1.056.403.786</i>
<b>Giá trị khấu trừ lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(331.744.151)	(1.022.373.546)	(1.354.117.697)
Khấu trừ trong năm	-	(179.383.726)	(179.383.726)
Phân loại lại	-	65.291.182	65.291.182
Số cuối năm	(331.744.151)	(1.136.466.090)	(1.468.210.241)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	-	304.460.679	304.460.679
Số cuối năm	-	92.193.545	92.193.545

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

VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Dự án 510 Kinh Dương Vương	252.917.103.994	252.881.877.180
Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	210.638.080.203	220.753.992.236
Dự án 175 An Lạc	27.967.140.000	27.967.140.000
Khác	486.897.477	486.897.477
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>492.009.221.674</b>	<b>502.089.906.893</b>

#### 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VNĐ

	<i>Nhà xưởng</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Số đầu năm	7.146.210.413	142.606.880.065	149.753.090.478
Tăng trong năm	-	147.272.727	147.272.727
Số cuối năm	7.146.210.413	142.754.152.792	149.900.363.205
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>			
Số đầu năm	(5.505.788.940)	(44.070.438.296)	(49.576.227.236)
Khấu hao trong năm	(126.186.268)	(2.884.667.938)	(3.010.854.206)
Số cuối năm	(5.631.975.208)	(46.955.106.234)	(52.587.081.442)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Số đầu năm	1.640.421.473	98.536.441.769	100.176.863.242
Số cuối năm	1.514.235.205	95.799.046.558	97.313.281.763

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.

**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")	152.035.616.663	20	122.324.090.056	20
Công ty TNHH Cao Ốc Xanh ("COX")	20.021.357.967	20	19.772.990.264	20

**TỔNG CỘNG**

**176.919.735.940**

**146.959.841.630**

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2013 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
<b>Phân lũy kế lợi nhuận (lỗ) sau khi mua công ty liên kết:</b>				
Số đầu năm	862.761.310	65.126.962.368	(287.322.108)	65.702.401.570
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết	-	38.014.244.253	248.367.703	38.262.611.956
Cổ tức được chia trong năm	-	(8.302.717.646)	-	(8.302.717.646)
Số cuối năm	862.761.310	94.838.488.975	(38.954.405)	95.662.295.880
<b>Giá trị còn lại</b>				
Số đầu năm	4.862.761.310	122.324.090.056	19.772.990.264	146.959.841.630
Số cuối năm	4.862.761.310	152.035.616.663	20.021.357.967	176.919.735.940

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 1997 và các Giấy phép 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 ("COX") 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. COX 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 chính của COX là đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án Khu căn hộ Cao Ốc Xanh tại Thành phố Hồ Chí Minh.

## 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

#### 13.2 Đầu tư dài hạn khác

VNĐ

	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		2.590.080.439		2.590.080.439
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.025.535.894</b>		<b>4.025.535.894</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(1.992.615.894)		(2.017.095.894)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>		<b>2.032.920.000</b>		<b>2.008.440.000</b>

#### 14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 20.563.973.062 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012: 800.879.403 VNĐ). 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 Chung cư Tân Tạo 1 và dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza.

#### 15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 19)	332.215.172.037	110.347.699.779

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

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	3.698.484.790	155.465.005
Thuế thu nhập cá nhân	468.517.230	611.367.466
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2)	354.968.302	60.929.347.057
Thuế tài nguyên	50.037.928	44.713.581
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.572.008.250</b>	<b>61.740.893.109</b>

#### 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí dự án	118.014.187.267	111.481.113.585
Chi phí lãi vay	16.710.091.495	20.457.812.760
Khác	189.272.727	285.747.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>134.913.551.489</b>	<b>132.224.673.618</b>

#### 18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGÂN HÀNG

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả đền bù đất (*)	84.569.677.499	84.569.677.499
Cổ tức phải trả cho các cổ đông	65.765.375.700	5.310.001.500
Phải trả khác	36.634.610.826	40.370.761.497
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>186.969.664.025</b>	<b>130.250.440.496</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 2013

**19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngân hàng (i)	122.600.935.687	93.414.079.557
Vay đối tượng khác (ii)	6.051.915.000	7.771.915.000
Nhận nợ Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	86.336.236.350	85.290.660.000
Trái phiếu phát hành (iv)	300.000.000.000	300.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.989.087.037</b>	<b>486.476.654.557</b>
<i>Trong đó:</i>		
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)	332.215.172.037	110.347.699.779
Vay và nợ dài hạn	182.773.915.000	376.128.954.778

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	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 331.09.701.479633. TĐTH	65.720.935.687	Từ ngày 5 tháng 3 năm 2014 đến ngày 24 tháng 12 năm 2014	Tài trợ dự án Chung cư Tân Tạo 1	Lãi suất tiết kiệm +3,5%/ năm	6.127,9 m2 quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Chung cư Tân Tạo 1

*Trong đó:*

Vay dài hạn đến hạn trả 65.720.935.687

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tây Sài Gòn**

Hợp đồng vay số 100200117/HĐTD.TDH	56.880.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2014 đến ngày 3 tháng 11 năm 2015	Tài trợ dự án Khu dân cư Phong Phú 4	Lãi suất tiết kiệm +2,7%/ năm	14.429,3 m2 quyền sử dụng đất số BD 747602, BD 747607, BD 747654, BD 747610, BD 747611, BD 747612, BD 747613 và BD 747655 của dự án Khu dân cư Phong Phú 4
---------------------------------------	----------------	--	---	-------------------------------------	--

*Trong đó:*

Vay dài hạn đến hạn trả 28.438.000.000

Vay dài hạn 28.442.000.000

**TỔNG CỘNG 122.600.935.687***Trong đó:*

Vay dài hạn đến hạn trả 94.158.935.687

Vay dài hạn 28.442.000.000

## 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

#### 19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

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

Bên cho vay	Số cuối năm VNĐ	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/ HĐTĐ-QĐT-TD	6.051.915.000	Từ ngày 15 tháng 3 năm 2014 đến ngày 15 tháng 6 năm 2017	Tài trợ dự án nhà máy xử lý nước thải tập trung Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân	11,4%/ năm	4.086,1 m2 quyền sử dụng đất số BB971671 Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc dự án Chung cư BCCI

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả	1.720.000.000
Nợ dài hạn	4.331.915.000

#### **TỔNG CỘNG** 6.051.915.000

Trong đó:

Nợ dài hạn đến hạn trả	1.720.000.000
Nợ dài hạn	4.331.915.000

(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.

(iv) Vào ngày 22 tháng 12 năm 2009, Công ty đã phát hành trái phiếu thường trị giá 150.000.000.000 VNĐ theo mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu và sẽ hoàn trả theo mệnh giá vào ngày 22 tháng 12 năm 2014. Trái phiếu chịu lãi suất 12,5%/năm trong kỳ thanh toán lãi đầu tiên trả vào ngày 22 tháng 12 năm 2010 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm trung bình 12 tháng do các Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố cộng với biên độ 4%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Tiền lãi được thanh toán mỗi năm 1 lần vào ngày 22 tháng 12.

Vào ngày 1 tháng 4 năm 2010, Công ty đã phát hành trái phiếu thường trị giá 150.000.000.000 VNĐ theo mệnh giá 1 triệu VNĐ/trái phiếu và sẽ hoàn trả theo mệnh giá vào ngày 1 tháng 4 năm 2015. Trái phiếu chịu lãi suất 12,5%/năm trong kỳ thanh toán lãi đầu tiên trả vào ngày 1 tháng 4 năm 2011 và chịu lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm trung bình 12 tháng do các Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam công bố cộng với biên độ 4%/năm cho các kỳ thanh toán sau đó. Tiền lãi được thanh toán mỗi năm 1 lần vào ngày 1 tháng 4.

Công ty sử dụng quyền sử dụng đất tại 158, Đường An Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất của Dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza làm tài sản đảm bảo cho trái phiếu. Số tiền thu từ việc phát hành được sử dụng để tài trợ cho dự án Khu phức hợp An Lạc Plaza, dự án Khu dân cư Ấp 2 Tân Tạo và dự án Khu dân cư Bình Hưng 11A.

#### 20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)	443.152.815.148	553.464.114.600
Khoản thu trước tiền cho thuê đất	218.042.071.031	224.116.780.718
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>661.194.886.179</b>	<b>777.580.895.318</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.

**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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	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	(2.268.654.926)	136.210.275.252	73.365.408.572	12.332.000.000	180.465.108.130	1.733.524.195.028
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	173.188.680.698	173.188.680.698
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(3.677.569.199)	(3.677.569.199)
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(108.400.500.000)	(108.400.500.000)
Giảm do thanh lý công ty con	-	-	2.268.654.926	-	-	-	-	2.268.654.926
Số cuối 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
<b>Năm nay</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 khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	6.103.296.583	6.103.296.583	-	(12.206.593.166)	-
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	(9.017.856.948)	(9.017.856.948)
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

## 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

#### 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VNĐ

	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>(130.080.600.000)</b>	<b>(108.400.500.000)</b>
<b>Cổ tức đã chi trả bằng tiền</b>	<b>(69.625.225.800)</b>	<b>(105.053.718.700)</b>

##### 21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông

VNĐ

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

##### 21.4 Lãi trên cổ phiếu

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty	95.671.250.381	173.188.680.698
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	72.267.000	72.267.000
<b>Lãi cơ bản và suy giảm trên cổ phiếu (VNĐ/cổ phiếu)</b>	<b>1.324</b>	<b>2.397</b>

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

## 22 DOANH THU

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

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>349.899.428.806</b>	<b>199.490.729.398</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	276.731.561.225	134.055.737.846
Doanh thu cho thuê hoạt động - đất	11.576.616.950	11.219.565.896
Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	7.103.015.892	5.949.517.812
Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.488.234.739	48.265.907.844
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm giá dịch vụ cung cấp	(153.878.240)	-
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>349.745.550.566</b>	<b>199.490.729.398</b>
Trong đó:		
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	276.731.561.225	134.055.737.846
Doanh thu cho thuê hoạt động - đất	11.576.616.950	11.219.565.896
Doanh thu cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	7.103.015.892	5.949.517.812
Doanh thu cung cấp dịch vụ	54.334.356.499	48.265.907.844

**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

**22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	18.891.934.277	86.456.982.607
Cổ tức nhận được	8.631.700	6.165.500
Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú	-	368.273.204.254
Lãi chậm thanh toán	-	13.402.565.310
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>18.900.565.977</b>	<b>468.138.917.671</b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	191.264.855.805	271.967.337.497
Giá vốn cho thuê hoạt động - đất	2.814.522.379	2.891.155.119
Giá vốn cho thuê hoạt động - nhà xưởng và kho bãi	518.123.391	766.272.227
Giá vốn dịch vụ cung cấp	29.484.314.325	29.722.828.429
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>224.081.815.900</b>	<b>305.347.593.272</b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	32.609.928.082	76.886.804.921
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	1.053.131.807	-
Lỗ thanh lý khoản đầu tư	-	1.050.960.000
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	(24.480.000)	(556.878.320)
Khác	-	7.072.727.273
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>33.638.579.889</b>	<b>84.453.613.874</b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.710.487.705</b>	<b>1.505.973.153</b>
Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng	540.997.961	575.229.914
Thu từ thanh lý tài sản cố định	23.500.000	-
Khác	1.145.989.744	930.743.239
<b>Chi phí khác</b>	<b>(104.036.312)</b>	<b>(5.222.275.195)</b>
Giá trị còn lại của tài sản thanh lý	(18.581.766)	-
Chi phí dự án Khu phức hợp Đầm Sen do ngừng dự án	-	(4.432.583.182)
Khác	(85.454.546)	(789.692.013)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>1.606.451.393</b>	<b>(3.716.302.042)</b>

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Nhóm Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế. Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

VNĐ

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.717.467.154	87.310.431.645
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(24.756.545)	(72.586.977)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.692.710.609</b>	<b>87.237.844.668</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 2013

B09- DN/HN

### 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 26.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên lợi nhuận chịu thuế của năm hiện tại. Lợi nhuận chịu thuế của Công ty và các công ty con khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì lợi nhuận chịu thuế không bao gồm các khoản chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty và các công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận chịu thuế ước tính:

	VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
	Hoạt động bất động sản	Tổng cộng
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>49.862.635.781</b>	<b>96.521.621.341</b>
<b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận theo kế toán:</b>		
Chi phí không được khấu trừ	1.274.585.748	1.275.382.303
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(8.631.700)
Thu nhập lãi tiền gửi dự thu	-	448.699.982
Dự phòng trợ cấp thôi việc	(296.577.333)	(296.577.333)
Lỗ của các công ty con	2.769.942.941	2.769.942.941
Lợi nhuận trong các công ty liên kết	-	(38.262.611.956)
Lãi do thanh lý công ty con	-	-
Lãi vay nội bộ	-	-
Dự phòng đầu tư vào các công ty con	-	(1.911.260.630)
		(1.911.260.630)
<b>Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa căn trừ lỗ năm trước</b>	<b>53.610.587.137</b>	<b>60.536.564.948</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	(53.610.587.137)	(53.610.587.137)
		<b>208.733.215.030</b>
<b>Lợi nhuận chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>6.925.977.811</b>	<b>6.925.977.811</b>
<b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>	<b>1.717.467.154</b>	<b>87.310.431.645</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	-	7.934.438.355
Thuế TNDN tạm tính trên khoản ứng trước của khách hàng mua bất động sản	(1.103.112.994)	532.390.758
Thuế TNDN đã trả trong năm	(61.188.732.915)	(34.847.913.701)
		<b>60.929.347.057</b>
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>354.968.302</b>	<b>60.929.347.057</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 2013

### 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 26.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm Công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng trợ cấp thôi việc	356.012.699	478.704.219	(122.691.520)	478.704.219
Lãi tiền gửi dự thu	(258.669.177)	(406.117.242)	147.448.065	(406.117.242)
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>97.343.522</b>	<b>72.586.977</b>		
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b>			<b>24.756.545</b>	<b>72.586.977</b>

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 86.897.924.412 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 140.508.511.549 VNĐ) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế	Đã chuyển lỗ	Không	Chưa chuyển lỗ
			đến ngày 31 tháng 12 năm 2013	được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2013
2012	2017	140.508.511.549	53.610.587.137	-	86.897.924.412
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>140.508.511.549</b>	<b>53.610.587.137</b>	<b>-</b>	<b>86.897.924.412</b>

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế TNDN của Công ty và chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 86.897.924.412 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận chịu thuế trong tương lai cho hoạt động kinh doanh bất động sản tại thời điểm này.

### 27. CÁC CAM KẾT

Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 882.620.243 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2012: 4.211.254.183 VNĐ) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

Các cam kết liên quan đến cho thuê - Công ty là bên cho thuê

Nhóm Công ty hiện đang cho thuê đất và nhà xưởng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Thời gian hợp đồng cho thuê thường từ 1 đến 50 năm. Các khoản tiền thuê sẽ thu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang được trình bày như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	4.339.772.689	4.077.850.508
Trên 1 – 5 năm	12.478.992.050	11.999.718.332
Trên 5 năm	3.135.221.722	3.945.400.241
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.953.986.461</b>	<b>20.022.969.082</b>

### 28. GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Giao dịch trọng yếu của Công ty với bên liên quan trong năm bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc	Công ty liên kết	Cổ tức được chia	8.302.717.646

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc

	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	7.028.449.079	5.693.023.613

**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

**29. 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.

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

VNĐ

**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

**29. 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 2012 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	151.224.821.554	48.265.907.844	-	199.490.729.398
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>151.224.821.554</b>	<b>48.265.907.844</b>	-	<b>199.490.729.398</b>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>				
Lợi nhuận (lỗ) gộp của bộ phận	(124.982.333.289)	19.125.469.415	-	(105.856.863.874)
Chi phí không phân bổ				(55.959.045.827)
Thu nhập hoạt động tài chính				468.138.917.671
Chi phí tài chính				(84.453.613.874)
Lỗ khác				(3.716.302.042)
Phần lãi từ công ty liên kết				41.226.266.124
Lợi nhuận thuần trước thuế				259.379.358.178
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(87.310.431.645)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				72.586.977
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>				<b>172.141.513.510</b>
<b>Tài sản và công nợ</b>				
Tài sản bộ phận	3.032.702.220.539	13.905.294.300	-	3.046.607.514.839
Tài sản không phân bổ				523.900.345.263
<b>Tổng tài sản</b>				<b>3.570.507.860.102</b>
Công nợ bộ phận	552.092.744.965	9.785.726.099	-	561.878.471.064
Công nợ không phân bổ				1.124.891.938.625
<b>Tổng công nợ</b>				<b>1.686.770.409.689</b>

VNĐ

**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

**30. 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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 2013 và 31 tháng 12 năm 2012.

**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
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013</b>			
VNĐ	+300	4.991.408.095	(7.868.177.426)
VNĐ	-300	(4.991.408.095)	7.868.177.426
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
VNĐ	+300	124.074.338	(11.911.505.499)
VNĐ	-300	(124.074.338)	11.911.505.499

**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 đề 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 đề 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)

B09 - DN/HN

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

### 30. 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 sổ 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>Ngày 31 tháng 12 năm 2013</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>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>			
Vay và nợ	110.347.699.779	376.128.954.778	486.476.654.557
Phải trả người bán	75.401.816.507	-	75.401.816.507
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	262.475.114.114	-	262.475.114.114
	<b>448.224.630.400</b>	<b>376.128.954.778</b>	<b>824.353.585.178</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 19). 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 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012.

## 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

### 31. 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 trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Số đầu năm
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>Tài sản tài chính</b>					
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	4.025.535.894	(1.992.615.894)	4.025.535.894	(2.017.095.894)	2.032.920.000
Tiền gửi ngân hàng	58.600.000.000	-	-	-	58.600.000.000
Phải thu khách hàng	220.546.988.567	(3.765.554.890)	175.510.087.315	(3.685.031.184)	216.781.433.677
Phải thu khác	34.384.330.100	(8.882.847.000)	37.206.953.798	(8.882.847.000)	171.825.056.131
Tiền và các khoản tương đương tiền	175.032.952.714	-	337.727.926.208	-	25.501.483.100
					175.032.952.714
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>492.589.807.275</b>	<b>(14.641.017.784)</b>	<b>554.470.503.215</b>	<b>(14.584.974.078)</b>	<b>477.948.789.491</b>
					<b>539.885.529.137</b>

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Số đầu năm
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
<b>Nợ phải trả tài chính</b>					
Vay và nợ	514.989.087.037	-	486.476.654.557	-	514.989.087.037
Phải trả người bán	75.155.180.839	-	75.401.816.507	-	75.155.180.839
Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả	321.883.215.514	-	262.475.114.114	-	321.883.215.514
					262.475.114.114
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>912.027.483.390</b>	<b>-</b>	<b>824.353.585.178</b>	<b>-</b>	<b>912.027.483.390</b>
					<b>824.353.585.178</b>

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 ngân 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 dòng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay và nợ có đặc điểm và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, giá trị ghi sổ của các khoản vay và nợ không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

## 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

### 32. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất.



Thái Kim Thành  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Thoa  
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 14 tháng 3 năm 2014





# CÁC DỰ ÁN KHU CĂN HỘ & CAO ỐC VĂN PHÒNG BCCI





# CONTENTS

**ENGLISH 69 - 130**

**SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT 70-73**

**MESSAGE FROM CHAIRMAN OF THE BOARD OF DIRECTORS 74**

**VISION, MISSION, CORE VALUE 75**

**ABOUT BCCI 76 - 80**

General information	76
The process of formation and development	77
Scope of Business	77
Corporate governance -Businessmanagementmodel-	
Organization structure	77 - 78
Subsidiary companies - Affiliate companies	79
Development Orientations	79 - 80
Risks influencing on the Company	80

**ACTIVITIES WITHIN THE YEAR 81 - 88**

Oranization on and human resources	81 - 84
Business production activities	84
Investment situation-implementation of the projects	85
Financial situation	86
Shareholder structure – Changes in owner’s equity	86 - 88

**REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS 89 - 94**

Evaluation of the business production activities	89 - 91
Financial status	91 - 93
Progresses about organizational structure, policies and management	93
Development plan in 2014	93 - 94
The development plans in the future	94

**EVALUATION MADE BY THE BOARD OF DIRECTORS ABOUT THE COMPANY’S ACTIVITIES 95 - 96**

The evaluation of Board of Directors on the operation aspects of the Company	95
Evaluation made by the Board of Directors about the activities of the Board of Directors	96
Plans and orientations of the Board of Directors	96

**COMPANY GOVERNANCE 97 - 100**

The activities of the Board of Directors	97 - 98
The activities of the Inspection Committee	98 - 99
Remuneration of the board of directors, inspection committee and board of executives	99
Risk management	100

**FINANCIAL STATEMENTS 101 - 130**





Executing accordingly to the slogan “For the community’s sustainable living” along with the development-orientation:

- Creating value to shareholders;
- Offering value to customers;
- Bringing value to employees;
- Contributing value to community and society.

And, creating a place with the meaning of “Stable stay – career development” for the customer, Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company (BCCI) has increasingly asserted its position and brand in the Vietnam’s Real estate market. Even though the Real estate Industry is in the difficult stage, with non-stop efforts of Directors and all employees, following the previous years, at the end of the 2013, BCCI had achieved and passed the business proposal. In 2014, BCCI shall continue to carry out the sustainable development strategy and also obtain more opportunities on renovation and development.

### **Products and services, markets**

In the difficult period and increasing competitiveness of Real estate Industry, BCCI pays more attention to the activities on researching for the customers’ demands in order to introduce different projects relating ground base, apartment, plan for lease as well as various services at residential area and industrial park, and real estate related services which are more suitable for the market. On the other hand, BCCI implements projects precisely in accordance with the planned working progress, guaranteed quality and expenditure saving, aiming to deliver products to the market with reasonable price along with diverse promotion methods and more flexible payment for customers and that contributes to the growth on the market share of the company. Besides, BCCI focuses on value added to the customers when using its products and services through activities:

- To complete 100% of commitments between BCCI and customers in the residential area, industrial park on the products’ legal issues.
- To complete 100% of commitments between BCCI and customers in the residential area, industrial park on environmental conditions of living and manufacturing through the activities of improving the technical infrastructure, social infrastructure, manufacturing utility, supporting services, environment, security and social order. To establish typical residential area and green – environmentally friendly industrial park.



*Nhat Lan 3 Apartment Building*

- To actively implement after-sales services: often upgrading and repairing the constructed works, such as drainage water treatment system, water supply system; electrical system; traffic system; etc... to improve and maintain the customers' belief on company's products, raise sustainable belief of community on reputation of a environmental friendly company.



Da Sa handed over cetificate



Nhat Lan 3 handed over



Le Minh Xuân Industrial Park internal campus

**Labors and working environment**

Human Resources has always been considered as a most essential resources, because it is the only living resources that can be used to control other resources, exploit the best capabilities and effectiveness of BCCI's business activities. Therefore, BCCI applies remuneration policies to encourage its employees to increase their qualification (the second degree, post-graduate) which are suitable for their professional career in reality, to build a qualified team for the next generation of leaders.

BCCI often organizes the high-quality training program to improve the management ability, special skills in appropriation for the business strategies of the company. Furthermore, the company often updates and supplements policies for salary, bonus and appropriate benefit which ensure the added improvement to employees' income. The working environment in BCCI also is under the care of the company's management team, who ensure the employees to work comfortably, push their abilities effectively and devote to the company through the activities: annual organization of International Children's day for children of all employees, sports event for BCCI's employees and other agencies outside the company (Football Award, Billiards France 2013), annual team building for all employees, etc..., contributing to the improvement on the spiritual life value of the employees.



International Children organization



Team building 2013



Billiards France 2013



Football Award 2013

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

### Responsibility on Environment, Community - Society

Green, clean and beautiful living environment along with public utilities has always been linked to all projects carried out by BCCI, aiming to create value added to the customers. The residential areas with role of BCCI as an employer always have public utilities, such as: shopping mall, sports area, parks covered with high rate of plants, etc..., which create fresh air, health improvement, playground for children and intellectual community surrounding (An Lac Binh Tri Đông residential area, Hamlet No.1, Tan Tao residential area, Phong Phu 5 residential area, ect...) Being responsible as the Employer of projects for residential area, BCCI invested and handed over to Binh Chanh District People's Committees, Binh Tan District People's Committees the

following works: Huong Sen kindergarten, Binh Tri Dong elementary school 2, Binh Tan elementary school, Ba Hom market, Quarter offices, Construction Plan for An Lac ward People's Committees' offices, An Lac ward People's Committee, medical clinics, Labors Legion and Federation, etc... Moreover, BCCI also participates in various programmes: Gratitude Activity, building charity houses, contributing to the campaign of hunger eradication and poverty reduction, the program of "For Dear Truong Sa", support on upgrade the grave yard of Nghia Hiep commune, Tu Nghia District, Quang Ngai Province, constructing and handing over the inter-village roads for village 3-4-5 in Hung Long commune - Binh Chanh District, supporting Scholarship fund for studious student from poor family (Scholarship Fund Vu A Dinh, Scholarship Fund Nguyen Duc Canh).



An Lac - Binh Tri Dong residential areas



Thuy Tien 1 handing preschool



Vu A Dinh scholarship award



Binh Tan elementary school

Besides that, BCCI often coordinates with local government to carry out the event to call for the whole citizens to participate in ensuring the order and safety in traffic, communication programme on business solution, using helmet, environmental sanitation and trees planting as responding to the World Environment Day on June 5th held by An Lac ward People's Committees, Binh Tan District with the message of "Give the Community a hand" together with the Board of Executives of Quarter 3 and resident of population group in Nam Hung Vuong Residential Area Project

At the Le Minh Xuan Industrial Park, BCCI is the first organization that responded and carried out the action on removing various enterprises which caused environmental pollution to the city and invested on the construction of the Waste Water Treatment Plant in order to protect the environment within the Industrial park. This is considered as one of the strength points of BCCI - always link the benefit of the company to the benefit of the community. At the present, the existing area of leased land and factory in the Le Minh Xuan Industrial park and Le Minh Xuan handicraft small-scale cluster have been covered by 300 of domestic and foreign enterprises. Furthermore, the Waste Water Treatment Plant Block 3 had executed the commissioning to ensure solving all issues related to environmental pollution and protect the ecological environment for community around the area.



Le Minh xuan Industrial Park

### Relationship with the shareholders and investors

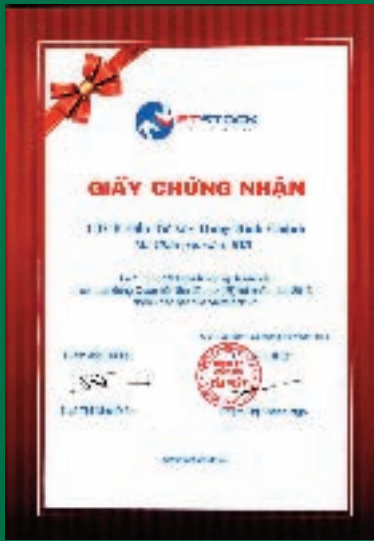
Developing and maintaining the good relationship with shareholders and investors is momentous factor in extension of the share's value and generating a higher liquidity in the stock market, increase in the transparency of an enterprise's trading and investing activities, creating the advantage on mobilizing capital for any companies and BCCI is still included.

BCCI attracts the shareholders through many different methods: announcing information publicly to the investors, always focusing on the Shareholders' benefit, appropriate dividend payment policy, possession of vast tracts of land and experiences on investment and business relating Real estate industry.

Besides the transparency and timeliness in publishing information in accordance with the regulation issued by relevant agencies such as: the Ministry of Finance, State Securities Commission of Vietnam, National Stock Exchange, Securities Depository Centre, etc... BCCI often communicates the Company's operating information to the investors, shareholders by publishing the information on the Company's website, meetings among BCCI and shareholders, investors at the Company's office, visiting

tour of shareholders and investors to the projects which have been implemented by BCCI. Through various Transmission Media, BCCI expects that shareholders and investors will update and capture timely the information on the operating situation of BCCI as well as the status on how the number of capital they invested and are going to invest have been used and how the efficiency of share capital is. And also through these information channels, besides providing information to the investors, BCCI also receives various useful feedback from shareholders and investors on management, products, business strategies, project planning that have supported BCCI to more increasingly improve their management, rising the effectiveness on the Company's trading activities.

Several typical shareholders and investors had investigated and visited the projects of BCCI in 2013: Red River Holding, Dragon Capital, Saigon Asset Management, VietNam Asset Management Limited, Probus Indochina S.A, Tongyang Asset Management, Spinnaker Capital Group, Viet Capital Securities, Rong Viet Securities, Kim Long Securities Corporation, SGI Capital, Công ty CCK Maybank Kim Eng, FPT Securities, Bao Viet Fund, etc...



The extended meetings of the Board of Directors



Vietnam Participated Excess Day



Award top 50 best Annual report





*"The year of 2014 still has plenty of unpredictable difficulties, however, with the determination and unicity as well as the sustainable development strategy, appropriate plan and schedule for each period to reach the objective, I believe that BCCI will overcome all difficulties and challenges to make BCCI more sustainable."*

**On behalf of The Board of Directors and Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company (BCCI), I would like to send the best wishes to our Shareholders on Health, Happiness and Success.**  
**Dear Shareholders,**

In the previous year, The World's economy has been continuously facing various difficulties and complicated situations. The Economy of our country still has much volatility, poor demand and in the last months of the year 2013, the real estate's market had improvements, but still in a slow pace, the real estate's products in various segmentations is difficult to be consumed even though the price always tends to decrease and there were a lot of inventories.

Facing those challenges and difficulties, the Board of Directors and all employees always have been tirelessly endeavoring with the spirit of creativity and unity to overcome all challenges, studying and researching to renovate products in order to satisfy the market's demand. With those efforts, the company did complete the target for the profit after tax reaching 96/90 billion dongs (6 % over the plan), continue to ensure the liquidity and stability of income for company's employees and dividend for Shareholders.

Besides maintaining and promoting the business activities, BCCI always focuses on other intergrated solutions such as: cost control to improve efficiency of the value chain, maximizing the usage on asset to

create the stable income, creating the effective working environment, etc...

The year of 2014 still has plenty of unpredictable difficulties, however, with the determination and unicity as well as the sustainable development strategy, appropriate plan and schedule for each period to reach the objective, I believe that BCCI will overcome all difficulties and challenges to make BCCI more sustainable.

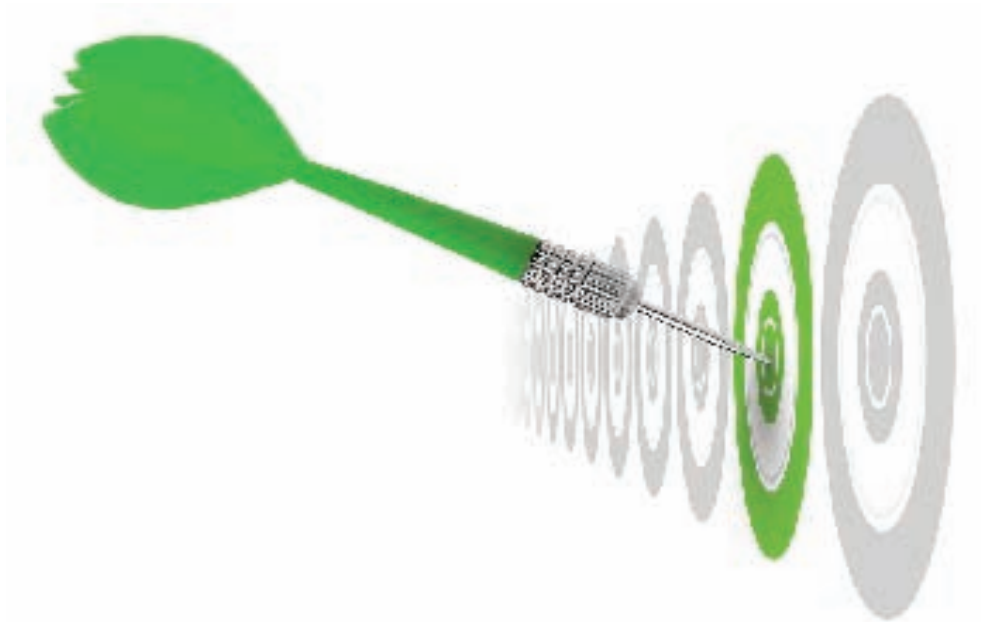
On behalf of the Board of Directors, I would like to thank all the shareholders for your trust and decision to invest in our company during the past years. I believe in this year of 2014, BCCI shall continue to succeed, to bring the best benefit to the shareholders.

Sincerely Yours,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Nguyen Van Le'. The signature is fluid and cursive, written on a white background.

**Nguyen Van Le**  
Chairman of the Board of Directors

April, 2014



## 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



## GENERAL INFORMATION

**Transaction name:**

BINH CHANH CONSTRUCTION INVESTMENT SHAREHOLDING COMPANY

Name in abbreviation: BCCI

Certificate of business registration number: 0301881016

Issued by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment

The first time on December 24th 1996

The 18th registration for change on June 09th 2011 Charter capital: VND

722,670,000,000

In words: Seven hundred twenty- two billion, six hundred seventy million

Vietnamese dongs

Stock code: BCI

Par value shares: VND 10,000

Total number of share: 72,267,000

Head office: 550 Kinh Duong Vuong St., An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City

Telephone: (08) 38753021

Fax: (08) 38753552

Website: [www.bcci.com.vn](http://www.bcci.com.vn)

## 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.

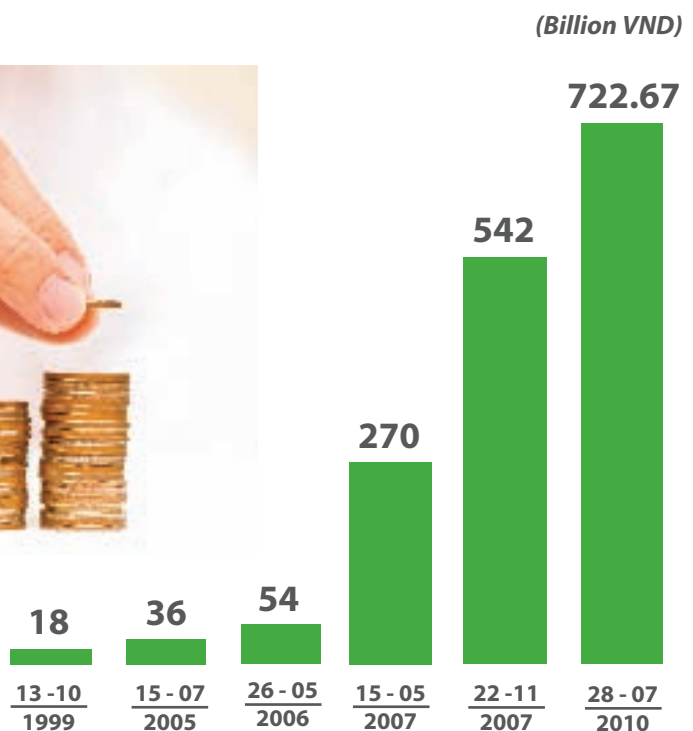
### Development and sustainable growth (1998 – 2008)

In 1999, the Company carried out equitization according to Decision No. 6103/QD-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.

### Listed (From 2009 to present)

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.

### 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 irrigational 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 - BUSINESSMANAGEMENTMODEL - ORGANIZATION STRUCTURE

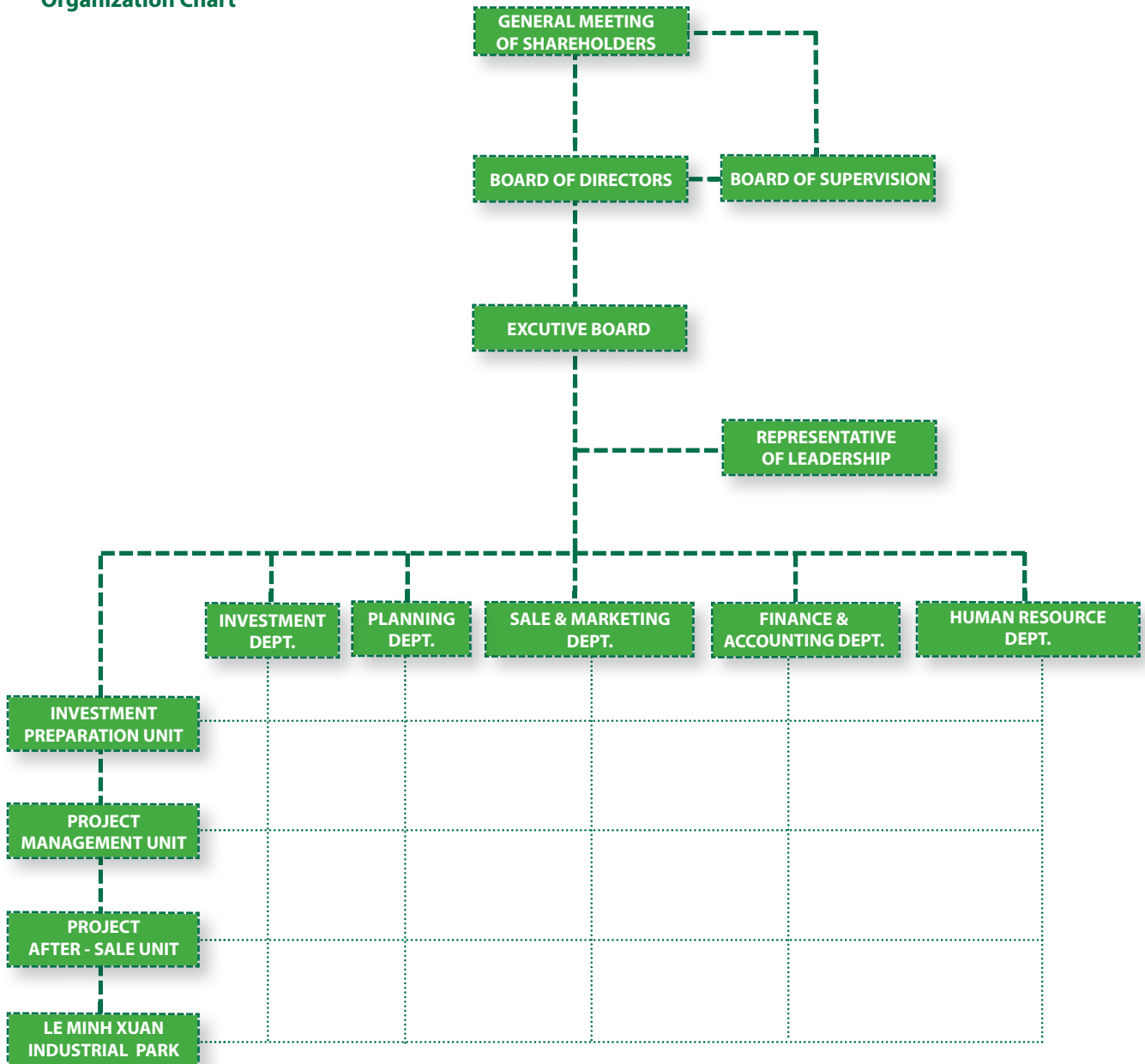
### Corporate Governance Model

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 resolution after those resolutions are passed.
- Board of Executives is responsible for the deployment of Board's tasks in each period.



Organization Chart



## 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: 22.4 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 VND;
- 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 VND;
- Ratio of capital contribution: BCCI: 69%; Southern General Goods Joint Stock Company and personal shareholders: 31%.

### 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: 01 billion VND;
- Ratio of capital contribution: BCCI: 100%.

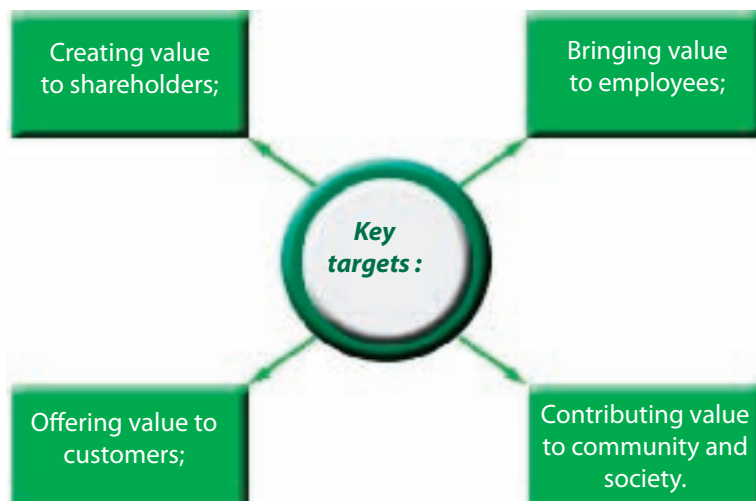
### Green Village Joint Stock Company

- 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 VND;
- Ratio of capital contribution: BCCI: 20%; New Town Investment Corporation (Saigon Nic): 80%.

## DEVELOPMENT ORIENTATIONS

### Operation Tagets

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'



## ABOUT BCCI

### Middle-term and long-term strategy

#### Up holding all resources:

Focusing on market segment of landing, housing and resident area for medium-income customer ; Investing in township and industrial parks such as: Corona City, Green Village, Phong Phu 4 ResidentArea, Le Minh Xuan IP – Expainsion ; Medium-square apartments such as: An Lac Plaza Buiding, Nhat Lan 5 Apartment Building, etc...

#### Increasing investment efficiency:

Investing selectively in projects and launching products fast in order to gain the best revenue and profit.

#### Strengthening competitive capacity:

- Researching and developing products and market.
- Reinforcing the cost control and project management capacity, especially in project cash flow, combines with information technology.
- Focusing on development of marketing capacity and extension of distribution work.

#### Co-operating strategically:

Co-operating strongly with partnerships who have enough experiential and financia capacity in order to develop large scale projects.

#### Executing consistently:

All strategies have been executed focally and consistently.



### RISKS INFLUENCING ON THE COMPANY



## ACTIVITIES WITHIN THE YEAR

### ORGANIZATION ON AND HUMAN RESOURCES

#### Board of Directors



1



2



3



4



5



6



7

#### 1. Mr. Nguyen Van Le - Chair man of The Board

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 urban development investment fund, presently Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company (HFIC). Concurrent positions: Chief of Control Committee and Member of the Board since 2004

-From 2007 – up to now: Chairman of the Board- BCCI - BCCI shares – owning: 13,708,800 (represent HFIC)

#### 2. Mr. Tran Ngoc Henri - Vice Chairman of The Board

Date of birth: 1955

Qualification: Enterprise Management

-From 1994 – 1999: Member of Management Board of An Lạc – Binh Tri Dong residential area project

-1999 – 2006: Member of the Board - BCCI

-2006 – until now: Vice Chairman of the Board- BCCI

- BCCI shares – owning: 4,818,453

#### 3. Mr. Tram Be - Member of the Board

Date of birth: 1959

Qualification: Enterprise Management

-From 1994 – 1999: Vice Chief of Management Board of An Lạc – Binh Tri Dong residential area project

-1999 – until now: Member of the Board - BCCI

- BCCI shares – owning: 2,214,453

#### 4. Mr. Pham Minh Duc - Member of the Board

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.

-From 2002 – 5/2007: Chairman of the Board concurrently General Director- BCCI

-5/2007 – 2009: Member of the Board concurrently General Director of the Company

-2009 - until now: Member of the Board - BCCI

- BCCI shares – owning: 638,880

#### 5. Mr. Nguyen Hoang Thuc - Member of the Board

Date of birth: 1955

Qualification: Bachelor of Economics

-1998 – 2009: Vice General Director of the Company

-2009 – 2011: Member of the Board concurrently General Director of Bach Binh Real-Estate Trading Joint Stock Company

-2006 – until now: Member of the Board - BCCI

- BCCI shares – owning: 588,000

#### 6. Ms. Nguyen Thi Kim Thoa - Member of the Board

Date of birth: 1973

Qualification: Master of Economics

- 2007 – 2008: Member of The Inspection Committee - BCCI

- 2009 – 2010: Vice Manager of Finance Accounting – HFIC

- From 2009: Member of the Board - BCCI

- From 2010: Vice General Director - BCCI

- BCCI shares – owning: 0

#### 7. Mr. Hoang Dinh Thang - Member of the Board

Date of birth: 1962

Qualification: Doctor of Economics

-1997 – 2003: Deputy Manager of Planning Bureau - HFIC

-2003 – until now: Manager of Investment Promotion Planning Bureau - HFIC

-2007 – until now: Member of the Board - BCCI

- BCCI shares – owning: 6,451,200 (represent HFIC)



## ACTIVITIES WITHIN THE YEAR

### ORGANIZATION ON AND HUMAN RESOURCES

#### Board of Supervision



#### 1. Mr. Tran Ngoc Tien Head of the Board of Supervision

Date of birth: 1971  
 Qualification: Master of Economics  
 -1995 – 2000: Expert of City Fund Management Bureau  
 -2000 – 2009: Member of Control Committee - BCCI  
 -2009 – until now: Chief of Control Committee - BCCI  
 - BCCI shares – owning: 50,666

#### 2. Mr. Do Van Cuong Member of the Board of Supervision

Date of birth: 1952  
 Qualification: Master of Economics  
 -1976- 2008: Employed at Vietnam garment textile group  
 -2009 – until now: Member of Control Committee - BCCI  
 - BCCI shares – owning: 0

#### 3. Ms. Tran Nguyen Ngoc Thien Huong Member of the Board of Supervision

Date of birth: 1981  
 Qualification: Bachelor of Economics  
 -2005 – 2007: Payment expert – House Development Bank .  
 -2007 – until now: General accounts at Dat Viet Joint Stock Company  
 -2009 – until now: Member of Control Committee - BCCI  
 - BCCI shares – owning: 136,000

#### Board of Executives



#### Nguyen Thuy Nhan General Director

Date of birth: 1972  
 Qualification: Bachelor of Civil Engineering  
 -2004 – 2009: Director of No.1 Project Management Unit of the Company; Director of the High Building Management Unit of the Company; Director of Planning and Investment Department - BCCI  
 -7/2009 – 12/2009: Vice General Director cum Director of Planning and Investment Department - BCCI  
 -1/2010 up to now: General Director - BCCI  
 - BCCI shares – owning: 24,000

#### Truong My Linh Vice General Director

Date of birth: 1969  
 Qualification: Bachelor of Civil Engineering  
 -2002-2006: Vice Director of Human Resource Department - BCCI  
 -2006 – 2009: Director of Human Resource Department - BCCI  
 -From 2009: Vice General Director - BCCI  
 - BCCI shares – owning: 5,600

#### Nguyen Thi Kim Thoa Member of the Board of Directors - Vice General Director

Date of birth: 1973  
 Qualification: Master of Economics  
 - 2007 – 2008: Member of The Inspection Committee - BCCI  
 - 2009 – 2010: Vice Manager of Finance Accounting – HFIC  
 - From 2009: Member of the Board of Directors - BCCI  
 - From 2010: Vice General Director - BCCI  
 - BCCI shares – owning: 0

## Management Staff

### Hoang Quang Huy

Date of birth: 1974  
 Qualification: Master of Business Administration  
 - 2007 - 2008: Vice General Director of Investment Analysis – Bao Tin Fun Management Joint Stock Company.  
 - 2009–2010: Investment Consultant.  
 - 2010–6/2012: Acting Director of Planning and Investment Department – BCCI.  
 - 07/ 2012 up to now: Director of Investment Department – BCCI.

### Nguyen Ngoc Thuyen

Date of birth: 1973  
 Qualification: Bachelor of Civil Engineering  
 - 2009 – 2010: Deputy Director of South Sai Gon Branch - BCCI  
 - 2010 –2012: Director of South Sai Gon Branch - BCCI  
 - From 2012: Director of Investment Preparation Unit

### Huynh Anh Phong

Date of birth: 1971  
 Qualification: Bachelor of Economics  
 - 01/2008 – 12/2012: Assistant to General Director, Deputy Director of the real estate transaction floor, Acting Director of BCCI real estate transaction floor  
 - 01/2013 – 12/2013: Deputy Director of Sales Department and Director of BCCI real estate transaction floor  
 - 01/2014 up to now: Acting Director of Sales Department cum Director of BCCI real estate transaction floor

### Thai Kim Thanh

Date of birth: 1968  
 Qualification: Bachelor of Economics  
 Deputy Director of Finance & Accounting Department

### Nguyen Tam

Date of birth: 1976  
 Qualification: Bachelor of Economics  
 Deputy Director of Finance & Accounting Department

### Nguyen Lien Truong

Date of birth: 1973  
 Qualification: Bachelor of Civil Engineering  
 Deputy Director of Planning Department

### Lai Ngoc Duy

Date of birth: 1973  
 Qualification: Master of Applicable Mechanics  
 Deputy Director of Project Management Unit

### Dang Duc Duong

Date of birth: 1975  
 Qualification: Bachelor of Civil Engineering  
 Deputy Director of project after sales service Unit

### Nguyen Thanh Sang

Date of birth: 1974  
 Qualification: Bachelor of Science  
 Deputy Director of project after sales service Unit

### Bach Xuan My

Date of birth: 1972  
 Qualification: Bachelor of Economics  
 Deputy Director of Le Minh Xuan Industrial Park

### Nguyen Van Nam

Date of birth: 1957  
 Qualification: Intermediate Political Theory  
 Deputy Director of Investment Preparation Unit



**Changes in Board of Management:** No.

**Total employees :** at 31 December, 2013, was 175 persons, reducing 08 persons corresponding to the decrease of 4,3% as compared with the year 2012. Full-time personnel accounted 145 persons for the density of 83% and personnel paid for piecework accounted 3- persons for 17% total personnel. Payroll was 23.7 billion VND dong achieving 99.9% plan in 2013.

The income of Company's staff in 2013 was as follows:

- oAverage Income: 11,507 million VND/person/month
- oMinimum Income: 4.62 million VND/person/month.
- oMaximum Income: 72.34 million VND/person/month.

## ACTIVITIES WITHIN THE YEAR

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

**Recruitment policies:** selecting candidate base on capacity and the Company's standards and demands who will serve for the targets of the Company's business activities.

**Training policies:** training courses conducted within the year included finance administration, project management, investment project verification, human resource management, business skills of the scientific seminars and programs related to the capital construction, improving labor safety knowledge, building team work spirit, debt collection, compiling documents....

**Salary policies:** the company applies the salary policies in line with the market frame, assuring the compliance as per the regulations of the Government and bearing encouragement nature for its staff.

**Subsidized policies:** these policies have gone up higher and better for employees every year.

### BUSINESS PRODUCTION ACTIVITIES

In 2013, Business activities of the company achieved the results as follows:

- Total sales stood at 210 billion VND reaching 100% the plan 2013 with the business products of over 250, corresponds to the total area reached over 16,000 m2.
- The cash in-flow from selling activities was 213 billion VND reaching 57% the plan 2013 due to being unable to collect money from the State for the Phong Phu 4 resettlement project. Main sources of the cash in-flow in 2013 include: Nhat Lan 3 apartment reached nearly 100 billion VND; the real estate leasehold service reached over 4 billion VND exceeding 21% the plan 2013, as an increase of 44% against 2012; the industrial park service made contribution to the significant income for the company valued at 60 billion VND exceeding 18% the plan 2013 as an increase of 3% against 2012. Receivables from the facilities service stood at 14 billion VND exceeding 23% the plan 2013, as an increase of 21% against 2012.
- Total revenue was 350 billion VND reaching 80% of the plan 2013 due to the general difficulties of the market. BCCI achieved the profit after tax in 2013 of 96

billion VND, as an reduce of 44.5% against 2012 (173 billion VND) but exceeding 6% against the plan 2013 (90 billion VND). The main activities contributed to business result in 2013 as follows:

- + BCCI has succeeded in opening the sale of Nhat Lan 3 apartment in 2013. That project was completed and handed over to the customers on schedule, contributed to improving the company's gross profit in 2013. Gross profit of non-real estate services such as: commercial leasehold service, resident service and industrial park service increased over 7 billion VND against 2012.
- + In 2013, operating and selling expenses were controlled and managed effectively, as a reduce of nearly 2 billion against 2012
- + Subsidiary and affiliate companies contributed to the profit after tax of BCCI of 38 billion VND in 2013.

Thanks to the efforts to comply with the orientations, and action plans of 2013, BCCI achieved the profit after tax in 2013 of 96 billion VND. BCCI was one of the real estate enterprises with high business result in 2013

*Unit: billion VND*

CRITERIA	IMPLEMENTATION		PLAN 2013	IMPLEMENTATION/PLAN 2013
	2012	2013		
Revenue	199	350	435	80%
Profit after tax	173	96	90	106%

*Nhat Lan 3 apartment*



### INVESTMENT SITUATION-IMPLEMENTATION OF THE PROJECTS :

- Total capital construction investment value of BCCI in 2013 stood at 77 billion VND equivalent to 52% of the plan 2013 as an increase of 88% against 2012. The capital construction reached the low level against 2013 plan mainly due to prolonged investment progress for design adjustments of projects in line with market demands, selecting new investment options for higher efficiency, assuring the company's liquidity. Additionally, due to the difficulties of the overall real estate business landscape, BCCI did not make intensive investment in many projects, instead, focusing on investment in the typical projects and in parallel, in the context of "spending tightening or cost saving", BCCI needed to further save costs, tightly control costs as well as applying other infrastructure maintenance cost saving measures. All these contributed to the reduction in the general investment cost of 2013.

- BCCI also positively deployed the investment promotion of big and typical projects in its orientation plan 2013, however, the implementation progress faced great difficulties due to the newly issued regulations.



#### Tan Tao Residen Center

**Scale:** 330 ha

**Implementation Situation:**

- Procedure for obtaining the investment approval of the government and the planning approval of 1/500;
- The progress of land recovery: 50%.



#### Phong Phu 4 Resident Area

**Scale:** 84 ha

**Implementation Situation:**

- Building 85% infrastructure area;
- Currently trading and building the infrastructure.



#### Corona City

**Scale:** 18 ha

**Implementation Situation:**

- Applying for the approval of planning adjustment;
- The progress of land recovery: 96%.

#### Le Minh Xuan Industrial Park - Expansion

**Scale:** 109 ha

**Implementation Situation:**

- Applying for the planning approval of 1/500;
- The progress of land recovery: 70%.



#### Nhat Lan 5 Apartment

**Scale:** 312 flats

**Implementation Situation:**

- Planning to have construction licence in 2 nd quarter 2014;
- Planning of investment and trade from July 2014.



#### An Lac Plaza Building

**Scale:** 498 flats

**Implementation Situation:**

- Finishing the construction of cast-in-situ bored pile foundation and enclosure wall;
- Planning to have adjust construction licence from April 2014;
- Planning of trade from April 2014



## ACTIVITIES WITHIN THE YEAR

### FINANCIAL SITUATION:



Unit: bilion VND

Indicators	Year 2012	Year 2013	% Change
Total Assets	3,571	3,440	-4%
Net revenue	199	350	75%
Profit from business activities	222	57	-74%
Other Profit	-4	2	143%
Share of profit in associates	41	38	-7%
Profit before tax	259	97	-63%
Profit after tax	173	96	-45%
Dividend pay-out ratio	18%		

### Main financial indicators:

Indicators	Year 2012	Year 2013
<b>Indicators of liquidity</b>		
Current Ratio	5.3	3.5
Quick Ratio	1.1	0.7
<b>Indicators of capital structure</b>		
Debt / Total Assets	47%	47%
Debt/Owner's Equity	94%	91%
<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)	86.8%	27.4%
Profit after tax / Owner's Equity (ROE)	9.8%	5.4%
Profit after tax / Total assets (ROA)	4.4%	2.7%
Operating profit / Net revenue	111.2%	16.2%

### SHAREHOLDER STRUCTURE IN OWNER'S EQUITY:

#### Share:

- Total shares: 72,26,000
- The number of outstanding shares: 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:

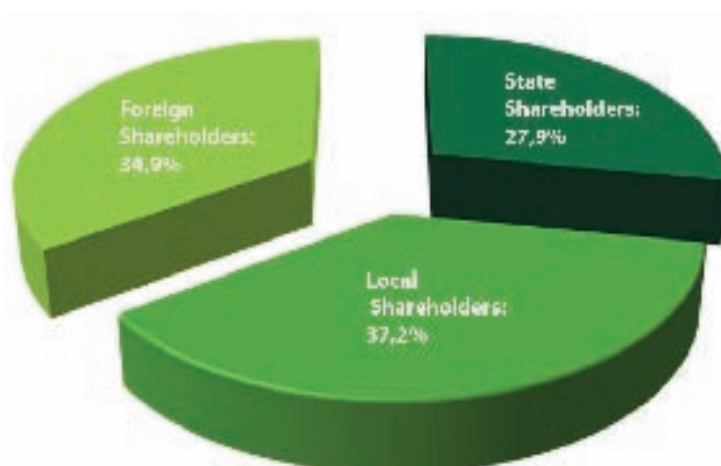
Subjects	Quantity of Share	Onwership ratio
<b>I. Special shareholder</b>	<b>28,636,052</b>	<b>39.63%</b>
1. Board of Directors	28,419,786	39.33%
2. Board of Executives	29,600	0.04%
3. Board of Supervision	186,666	0.26%
<b>II. Other shareholders</b>	<b>43,630,948</b>	<b>60.37%</b>
1. Local	18,405,092	25.47%
1.1 Individual	6,893,509	9.54%
1.2 Organization	11,511,583	15.93%
2. Foreign	25,225,856	34.91%
2.1 Individual	160,697	0.22%
2.2 Organization	25,065,159	34.68%
<b>TOTAL</b>	<b>72,267,000</b>	<b>100.00%</b>

### The list of leading shareholders:

No.	Organization/Individual	Quantity of Share	Onwership 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	3,686,803	5.10%
	<b>TOTAL</b>	<b>38,008,316</b>	<b>52.60%</b>

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

### Shareholder Structure:



Changes in owner's equity in 2013: None

Fund share trading: None

Other securities: None

## ACTIVITIES WITHIN THE YEAR

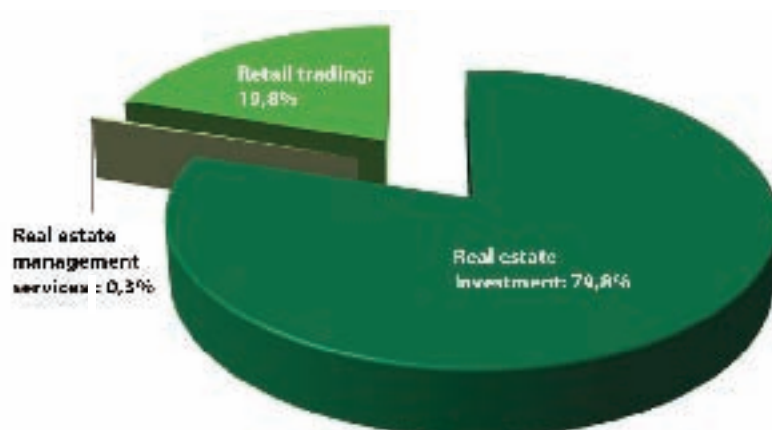
### Situation investments in subsidiary companies and associated companies

Unit: billion VND

No.	Company	Actual value owned by BCCI	Onwership ratio	Profit contributed
<b>Subsidiary company</b>				
1	BCI Joint Stock Company	206.0	69%	-1.9
2	BCCI Development Investment Company Limited	1.0	100%	0.2
<b>Affiliate company</b>				
3	An Lac Supermarket and Trade Service Company Ltd (EBA)	57.2	20%	38.0
4	Green Village Joint Stock Company	20.1	20%	0.2
5	Saigon – Asian Investment and Property Joint Stock Company	4	50%	-
<b>Total Profit after Tax/Total investment capital</b>		<b>288.3</b> <b>12.7%</b>		<b>36.6</b>

Total indirect investment capital managed by the Company is 288 billion VND. In 2013, contributing 36.5 billion VND as profit after tax, the profit ratio after tax out of the total investment capital stood at 12.6%; among indirect investments, EBA created the main profit for BCCI with a contribution valued at 38 billion VND as profit after tax.

The indirect investment structure of BCCI as of 31/12/2013





*“The great success of Nhat Lan 3 project acts as a solid foundation for BCCI to move forward in its investment plan, developing Nhat Lan 5 Apartment Project and An Lac Projects in 2014 targeted at the small size apartment with the appropriate medium prices in line with the real demands of the majority of customers.”*

**EVALUATION OF THE BUSINESS PRODUCTION ACTIVITIES:**

**General evaluation:**

- BCCI assessed that 2013 real estate business still faced a variety of difficulties and the Company actively maintained its cash flows via cost management, improving activities, services related to incoming cash flows in the short term, facilitating debt collection measures to assure the liquidity and profitability. Additionally, BCCI took advantage of many real estate difficulty removal solutions supported by the Government in 2013 such as the house support credit package valued at 30 000 billion VND, VAT 50% reduction and exemption policies for buyers of trade apartments with area less than 70m2 and price under 15 million VND/m2...The Company kept developing Nhat Lan 3 project with the size of the apartments to be adjusted in line with the market demands aimed at satisfying great demands of customers. In line with the plan set by BCCI, the market shown the positive reactions to the Nhat Lan 3 project, up to the end of 2013, the Company basically completed its business of this project. Nhat Lan 3 was also a project bringing about incoming cash flows and creating significant income for BCCI in 2013.

- BCCI witnessed a spectacular step and great success when adjusting size of Nhat Lan 3 apartments in line with the market demands, bringing about the key income source for the company valued at nearly 100 billion VND in 2013. The after sales activities of the project partly contributed to the care, and satisfying demands and gaining trusts of customers for their being side by side with BCCI.

**Evaluation of the investment and development situation of the project**

- 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 business system in such a timely manner as well as controlling costs efficiently via competitive offered prices, bidding, establishing production norms and

seeking for solutions to reduce facilities product loss, exploiting receivables generated from business services..

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

- The great success of Nhat Lan 3 project acts as a solid foundation for BCCI to move forward in its investment plan, developing Nhat Lan 5 Apartment Project and An Lac Plaza Projects in 2014 targeted at the small size apartment with the appropriate medium prices in line with the real demands of the majority of customers.

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



An Lac Plaza buildings



## REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS

- Enterprises as the affiliated companies, joint venture or associated companies were established under the tightly connected business activity observance, professional cooperation and support. In parallel, leaders of BCCI endlessly conducted research to seek for the new elements to increase the income sources for the company which act as a pre-condition for the appearance of DVI Co., Ltd – an affiliated company of BCCI established in 2013, after one year in operation, it gradually asserts its position and creates profit for BCCI.



*Announced the establishment BCCI.DVI*



*Nhat Lan 3 apartment*

### Financial management:

- 2013 ending balance of cash, cash equivalents and short - term investments (234 billion VND) was less than the beginning of 2013 (338 billion VND) mainly due to the fact that the Company paid for the due date payments with high values within the year including: 2012 dividend advance with 10% ratio of the par value, tax of 75 billion VND... However, at the end of 2013, BCCI was still one of the few real estate companies with high liquidity ability and relatively huge and stable cash reserve by specific periods. This stability lies in the fact that apart from the receivables from the successful selling of Nhat Lan 3, products as inventories of the land lot projects.... BCCI also creates income from the space leasehold, facilities service, water supply at the residential buildings, business activities of Le Minh Xuan industrial park, dividend from the joint venture with Big C An Lac Company. Additionally, in 2013, BCCI kept improving the efficiency of assets use, resources, cost control, using financial levers and capital utilization in such an appropriate manner and avoiding liquidity risks.



*Residential water supply*



*Le Minh Xuan Industrial Park*



*Big C An Lac*

### Accomplishments of the Company:

- To implement investment policies made by the Board of Management as per the specific directions, positively seeking for the new investment opportunities which are similar to the core business line of the Company to disperse risks in case of long lasting downturn of the real estate field, some BT projects have been initially researched with strict manner which show that directions of the Board of Management are on the right track in the tough economic landscape at present.

- Right from the beginning of the year, the Company made policies to re-arrange personnel in line with the outsourcing services under cost saving orientation. After restructuring, the business system was improved and in more efficient operation. The management capability of the leaders was improved, the sales team was trained in terms of professional skills to get ready for the selling program in 2014. The market research has been still conducted to closely grasp the actual needs aimed at adjusting the current products and designing new ones for higher competitiveness against other players in the market.

- The Marketing information system was standardized as a tool to obtain the objectives set by the Board of Management for the completed Marketing mix which will be shifted towards the implementation process aimed at improving prestige, and image of the Company; improving the customer service quality, simplifying and standardizing transaction processes, enhancing the productivity and the ability to access to the information as well as the flexibility in transactions and business activities, simultaneously, reducing costs for stationery and transportation.

- The standard quality management system ISO 9001:2008 has been still in operation in line with the Company's activities. The general administration meets the requirements on cost saving, daily work of staff and the information technology (IT) application has been facilitated.

- The CRM system has been operated in such a more perfect manner, improving the efficiency of information processing, making contribution to the corporate image, assisting in making decision through analysis and statistics.

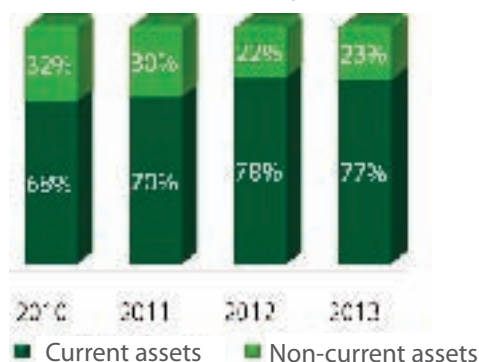
- Establishing and assigning specific KPIs for each department towards the general goals of the whole company. To conduct the periodical shift handing over meetings, coordinating to deploy and assess the completion of the KPIs as a base for flexible adjustment in line with fast movements in such a changing business environment. Therefore, the investment and business activities could be deployed smoothly and tightly.

## FINANCIAL STATUS:

### Assets status:

Up to the end of 2013, total assets of the Company valued at 3,440 billion VND in which the current assets of 2,639 billion VND accounted for 77% and the non-current assets of 801 billion VND accounted for 23% (Fig.1).

Figure 1. Structure of Assets in the period 2010 – 2013



In which:

- The current assets as of the end of 2013 were mainly inventories with the significant ratio up to 62% out of the total assets (2147 billion VND), as a fall of 4% against 2012 (2,245 billion VND). Activities contributing to the decline of inventories in 2013 during the gloomily landscape of the real estate market lies in the fact that BCCI successfully sold the Nhat Lan 3 Residential Building Project after adjusting the size of apartments in line with the market demands (329/347 apartments were sold up to the end of 2013). The main elements of the inventories at the end of 2013 included the cost investment for the infrastructure of projects: Tan Tao Residential Center (320 ha), Phong Phu 4 Resettlement Area (84 ha), Public residential works 11A (Corona City) of 18.6 ha, An Lac Plaza High Rise Building (498 apartments), Phong Phu 2 Residential Building (The Green Village) of 132 ha, 158 An Duong Vuong Project of 1.81 ha and Nhat Lan 5 Project (326 apartments)... It can be seen that this is such a huge potential for land and apartments development in the time to come of BCCI.

- The non-current assets as of the end of 2013 valued at 801 billion VND as an increase of 3% against the assets value as of the end of 2012 (775 billion VND). This result originated from the increase of the benefit gained from the short term financial investment, specifically the joint venture and association investment with Big C An Lac which brought about 38 billion as a profit to BCCI in 2013

as a contribution to the increase of 20% of the long term financial investment value in 2013 (179 billion VND) against 2012 (149 billion VND). The element accounting for a significant ratio of the non-current assets in 2013 was the fix assets of 15% against the total assets of 2013 (524 billion VND) in which mainly the in progress capital construction works under Tay Nam Binh Chanh industrial park project and the affiliated Company named BCI.

- The total assets of 2013 declined by 4% (131 billion VND) against 2012 mainly due to a fall of 104 billion VND of the current assets (cash and cash at bank). In 2013, BCCI still mainly used the capital source generated from its business activities, and used the loans in such a limited manner in investing activities which brought income cash flows in the short term. However, the payouts of due date payments including dividend, taxes have made the current assets value in 2013 decline against 2012, BCCI still assured its liquidity ability well and was one of the few real estate companies with high liquidity ability. (Table B.1)

Table 1. Solvency ratio of the group in 2013 real estate company

Securities Code	The current ratio (times)	The quick ratio (times)	The quick ratio by cash (times)
KDH	7.3	2.2	0.4
<b>BCI</b>	<b>3.5</b>	<b>0.7</b>	<b>0.3</b>
NTL	2.9	0.5	0.3
DIG	2.7	1.1	0.0
NBB	2.7	0.3	0.0
TDH	2.6	1.4	0.2
IJC	2.5	0.3	0.0
ITA	2.5	1.1	0.0
SJS	2.0	0.2	0.1
ASM	1.9	0.9	0.0
NLG	1.9	0.3	0.1
DXG	1.8	0.9	0.1
KBC	1.7	0.4	0.0
VIC	1.7	0.9	0.6
VPH	1.5	0.1	0.0
FLC	1.4	1.2	0.5
HQC	1.4	0.1	0.1
UDC	1.3	0.5	0.0
HDG	1.2	0.5	0.2

Source: <https://www.vvsc.com.vn>

## REPORT AND EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTORS

In 2013, BCCI continued to improve the efficiency in using assets, resources, controlling costs in the tough competition period of the real estate field aimed at bringing about high efficiency in business activities. Similar to 2012, the Company only focused on investing in activities and projects which could generate revenue, incoming cash flows in the short term, hence, the inventories in 2013 further fell against 2012 improving the turnover of inventories against 2011 as well as 2012 (the turnover of inventories in 2011, 2012 and 2013 stood at 0.04, 0.1 and 0.1 respectively).

The revenue in 2013 increased significantly against 2012 thanks to the considerable contribution of the successful selling and investment deployment for timely handing over the apartments to customers of Nhat Lan 3 Project after adjusting the size of apartments in line with the market demands, thus, improving the turnover of receivables in 2013 (1.77) against 2012 (1.07) and turnover of the total assets in 2013 (0.1) against 2012 (0.05).

### Payables picture:

Table 4. Capital Structure from 2010 to 2013

Indicator	2010	2011	2012	2013
Payables	50.1%	55.2%	47.2%	46.5%
Owner's Equity	44.9%	40.4%	50.3%	51.0%
Minority Shareholder	5.0%	4.4%	2.4%	2.5%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

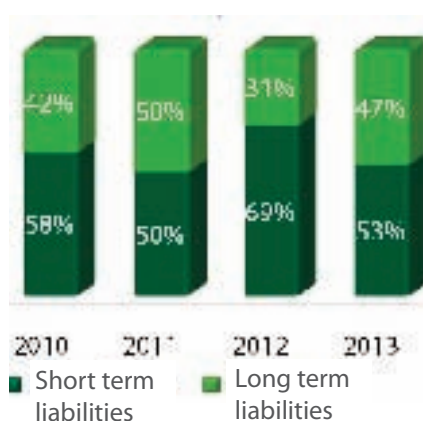
Figure 2. Capital Structure from 2010 to 2013



Table 5. The payables from 2010 to 2013 (unit: billion VND)

Indicator	2010	2011	2012	2013
Short term liabilities	806	1,183	523	746
Long term liabilities	1,124	1,188	1,164	854
<b>Total</b>	<b>1,929</b>	<b>2,371</b>	<b>1,687</b>	<b>1,600</b>

Figure 3. Liability structure from 2010 to 2013



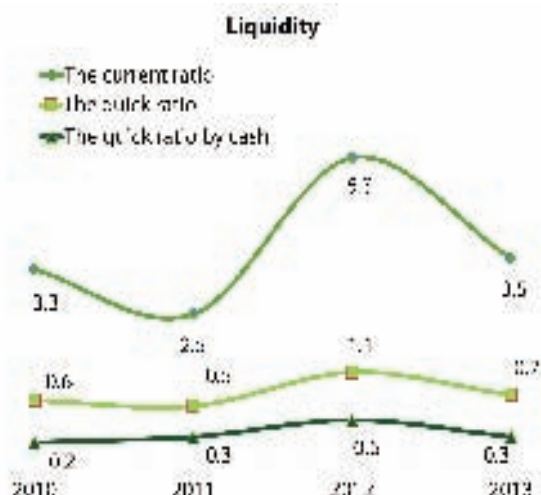
As of the end of 2013, the liabilities accounted for 46.5% (1,600 billion VND) lower than the owner's equity 51% (1,753 billion VND) in the total capital source. The main element of the liabilities as end of 2013 included unrealized revenue accounting for 41% (661/1,600) liabilities as end of 2013, mainly including unrealized revenue of projects: Phong Phu 4 Resettlement Area, Phong Phu 5 Residential Building, Nhat Lan 3 Project, Le Minh Xuan Industrial Park.... Bank loans accounted for 27% (429/1,600) liabilities and only made up for 12.5% (429/3,440) out of the total assets in 2013 with 183 billion VND as the long term liabilities that were not by due date and 246 billion VND as due date long term liabilities.

Considering fluctuations, the short term liabilities ratio against liabilities as end of 2013 (47%) was higher than as end of 2012 (31%) due to the major impacts of the long term debts which were going to be paid turned into the short term loans and liabilities. This caused pressure on the Company in performing its payment obligations in the short term. However, BCCI was well prepared before for such obligations through management of the stable cash flows and the relatively high collected receivables in 2014 from Nhat Lan 3 project, An Lac Plaza High Rise Building, Phong Phu 4 Resettlement Area, Le Minh Xuan Industrial park, space leasehold service, facilities and water supply service at the residential areas and the remaining receivables from projects when granting ownership certificate (red book) for customers, etc...



## Liquidity:

Figure 4. Movements in Liquidity Ratio



the Company fell against 2012, BCCI was still one of the few real estate companies with high liquidity ability (Table B.1) with huge and stable cash sources by periods. This contributing factor to this is the fact that apart from real estate business activities, BCCI supplied space leasehold service, facilities and water at the residential areas, business activities of Le Minh Xuan industrial Park, joint venture with Big C An Lac which brought about the stable income and cash sources for the Company.

## Capital Structure:

Table 4. The financial leverage ratios

Indicator	2010	2011	2012	2013
equity ratio (Owner's equity / total assets)	44.9%	40.37%	50.3%	51.0%
Debt ratio (total Debt / total assets)	50.1%	55.2%	47.2%	46.5%
Liabilities / total assets	17.8%	16.7%	11.2%	12.5%

Total assets of the Company as end of 2013 were mainly supported by the owner's equity as shown in the financial owner's equity ratio of 51% (Table B.4). During the gloomy picture period of the real estate market, utilizing the financial levers to support the real estate business has been always considered by BCCI aimed at appropriate capital use cost and liquidity risks avoidance. The liabilities ratio out of the total assets as end of 2013 of 12.5% (429/3,440) helped the Company to maintain the healthy and stable financial structure.

## PROGRESSES ABOUT ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES AND MANAGEMENT:

### Organizational structure:

To further improve the organizational restructuring of the Company which was deployed from April 2012, to

help the Company to operate stably and efficiently, save costs, arrange personnel in line with the work nature. The personnel is appointed to the relevant units based on the responsibilities and organizational chart of each unit and is assigned with tasks in accordance with their professional skills. Generally, personnel in units performs their assigned tasks well based on their job description or the assignment of 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 meets with a lot of difficulties as it is now, policies on the management activities of the company are always supplemented and adjusted flexibly and opportunely by Steering Committee of the Company to conform to the law, the market situation, and practical activities of the Company.

### Quality management system:

Implementing 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.

## DEVELOPMENT PLAN IN 2014:

### Main Indicator of Plan in 2014

Unit: billion

Financial indicators	Realization 2013	Plan 2014
Revenue of business activities	350	388
Profit after tax	96	96

### **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 2014 and Nhat Lan 5 project in 4th quarter of 2014.
- To facilitate business of the land lots with paid use cost such as Phong Phu 4 Resettlement area, utilizing the ability to increase the demands of this product line.
- To firmly maintain the business growth of services including industrial park services, water supply service aimed at generating stable incomes in 2014.
- Exploiting the business opportunities for space leasehold.



Nhat Lan 5 apartment

### **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.
- The invested key product lines in the short term

### **THE DEVELOPMENT PLANS IN THE FUTURE:**

a. The real estate market of Ho Chi Minh City of the middle income segment underwent the toughest period and shown recovery signs. Therefore, BCCI must have options for the new market development trend options aimed at further facilitating the growth on revenue and profit ratio. The company's activities must also orient towards minimizing the typical risks of the real estate field and improving the capability of the BCCI's apparatus.

b. Investment expansion of new products based on the main business line as the real estate and utilizing the core capability of BCCI as a joint strength to create the highest value for the company

### **c. Main activities orientation:**

- To keep investing in the core trade real estate activities as the low level building (land lots), residential buildings for the middle income customers, real estate in service of the industrial park and trade purpose, the partial real estate is high end segment and selective investment is for the social houses.
- To improve the investment efficiency, professionalize professional skills, providing valued added services for the real estate projects
- To develop the urban in combination with infrastructure, actively investing in urban traffic infrastructure connecting with big projects of BCCI and the main axes traffic of Ho Chi Minh City aimed at increasing the value and improving demands on the real estate products (eg: investment in form of BT as for big roads and bridges).
- The main operating area is on the outskirts of Ho Chi Minh City, gradually shifting to the heart of the city; developing diverse real estate products such as real estate investment in the field of tourism, trade, theme parks... to disperse the risks and generate the stable incomes.
- To continue developing the organizational structure under mother – daughter company in which the mother company concentrates on setting strategies, investment research, capital mobilization and promotion of the key projects. The projects are developed and implemented by the affiliated companies.

- include residential buildings, apartments with stable nature and targeted at the middle income customers.
- Diverging investment periods for big projects to be done, researching for implementation of the social houses in line with the current policies.
- To complete the legality of the projects and products to avoid the risks related to the state policies.
- 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.

### **Financial orientation:**

- Tightly control the investment flows to assure the liquidity.
- To be flexible in the investment sources for the highest efficiency.
- To complete the procedures related to products transferred to the People's Committee of the City

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

- To improve the internal processes such as the improvement of filing and communicating internal information, etc...
- Facilitating the supervision to discover the latent risks through the company management system.
- To have continuous rotation plan to avoid the stagnancy in staff and strengthening the evaluation of the human resources (prioritizing development of the internal resources to the middle and high management positions).
- To renovate the internal evaluation through the direct assessment of the individual and the department.

## 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

In 2013, the Vietnamese economy witnessed recovery signs, cheap real estate market segment shown positive movements. However, in general, the economy still faced risks with contrast forecasts and continuous changes. With the enthusiasm, dynamism, creativity, and sharpness in all circumstances, BCCI completed well its fundamental criteria of 2013 plan, profit after tax stood at 96 billion VND (exceeding 6% against the plan).

#### Investment and business:

- To tightly grasp the market trend and demands, focus on research and only make investment in the projects with high efficiency, products with price, quality and size up to satisfaction of those with real needs.
- Fully take advantage of solutions to overcome great difficulties of the real estate market as supported by the Government in 2013 including dividing apartments in small size, lending support package for real estate purchase valued at 30 000 billion VND, value added tax reduction for apartments with prices less than 15 million and area of 70m<sup>2</sup>.
- To renovate the products in line with the real estate market of the mid income targeted customers; successful business of 347 apartments located at Nhat Lan 3 as an excess of the set schedule and targets.

#### Financia aspect and Cashiers:

To manage the finance, actively control the cash flow, well mänge costs, accelerate the debt collection to assure the liquidity and business activities in the most optimal manner.

#### Organization Structure:

- To keep improving the organizational re-structuring program of the Company aimed at efficiently utilizing the resources and being oriented towards one professional BCCI in the real estate development field.
- To regularly rotate the staff to bring their capability into full play.
- To launch campaigns, encourage staff to creatively study and work, improve their professional skills and cost saving awareness.

#### Credit organizations Relation:

- To gain trust from the credit and financial organizations, thus, the Company has been offered with preferential lending interest by many credit organizations to develop the projects, which shown its high credibility in the credit activities.
- To use the capital source in such a flexible and efficient manner aimed at reducing the loan interest cost in such an optimal way.

#### Investor Relation:

- To always attach special importance to communicating exact information in such a timely manner to the shareholders; to organize meetings of Board of Directors with the participation of the Observers (as the shareholders of the Company), to hold the extended meetings of the Board of Directors with participation of the Media for the purpose of transparency in the company's business activities.
- To always receive calls and answer to all questions raised by the shareholders about the overall business landscape and development investment plans in the future.
- In 2013, BCCI was surveyed and assessed by VIETSTOCK, and granted with the Certificate "As one of 29 listed enterprises with the best Investor Relation in 2013".



The extended meetings of the Board of Directors



2013 Annual General Meeting of Shareholder

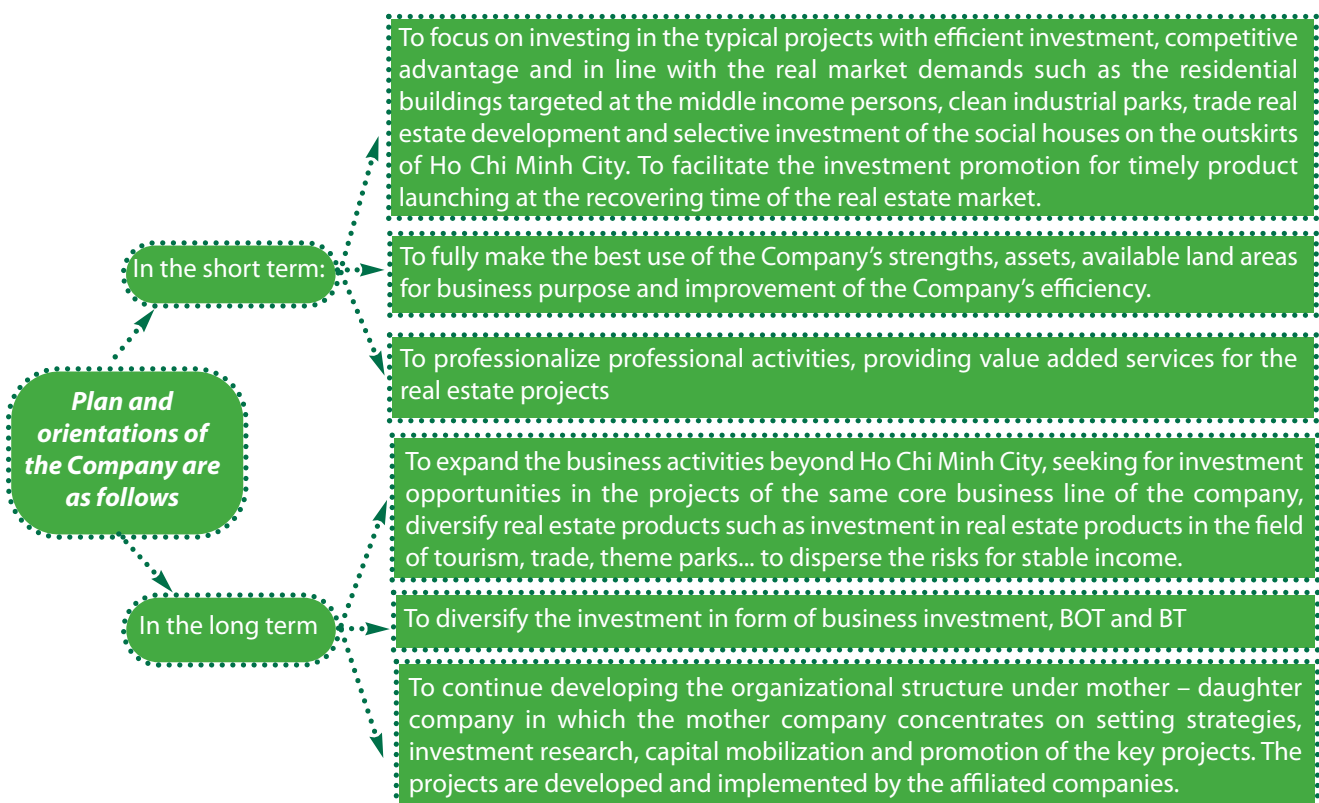
**EVALUATION MADE BY THE BOARD OF DIRECTORS ABOUT THE ACTIVITIES OF THE BOARD OF DIRECTORS**

In the management, the Board of Directors always performs its roles and responsibilities well, make endless efforts and highly determined to overcome challenges and ultimately complete the profit after tax plan (as an excess of 6.7% against the plan), continue to assure the liquidity, stabilize income of the staff and dividend to the shareholders. A number of accomplishments are shown as follows:

- To well and fully perform the resolutions of the Board of Directors in managing the company's activities;
- To keep improving the organizational re-structuring programs, optimize the apparatus, seeking for new factors via trainings, exams on professional knowledge and skills as well as applications to the key positions of the Company; to assure the transparency and fairness to all staff;
- To improve efficiency in using assets, resources, well control costs, increase income from the real estate services aimed at increasing the efficiency in business activities, maintaining stable income sources for the Company including services at Le Minh Xuan Industrial park, leasing the space, clean water supply service at the project locations where BCCI acts as the Developer;
- Many credit organizations approved the preferential lending credit level for development of the company projects which shown our credibility in terms of financial capacity and the management capability of the company's leaders.
- To continue adjusting and completing the land price verification document of Phong Phu 4 resettlement area as per the instructions given by the state agencies, to submit to the competent authorities for approval.
- To renovate the products and successful business of the whole apartments located at Nhat Lan 3 which helps to improve the turnover of inventories.

**PLANS AND ORIENTATIONS OF THE BOARD OF DIRECTORS**

The good completion of the fundamental targets of plan 2013 and the sustainable developments in the past time act as a driving force and solid foundation for the Company to further develop in the years to come.



**STRUCTURE OF THE BOARD OF DIRECTORS:**

No.	Full Name	Position	Ownership ratio	Classification of members	Position in other company
1	<b>Mr. Nguyen Van Le</b> Representing the capital of Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company	Chair man of The Board	18.97%	Member of Executive and Independent Board of Directors	- Chairman of the Board of BCI Joint Stock Company - Member of the Board of Saigon Dau Tieng Water Supply Joint Stock Company - Chairman of the Board of members of BCCI Development Investment Company Limited
2	<b>Mr. Tran Ngoc Henri</b>	Vice Chair man of The Board	6.67%	Member of Non-Executive and Independent Board of Directors	- Chairman of the Board of Ngan Hiep Real State 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	<b>Mr. Tram Be</b>	Member of the Board	3.06%	Member of Independent Board of Directors	- Permanent Vice Chairman of the Board of Sai Gon Thuong Tin commercial Bank - Vice Chairman of Phuong Nam Jewelry Commercial Corporation. - Member of the Board of Trieu An Hospital.
4	<b>Mr. Pham Minh Duc</b>	Member of the Board	0.88%	Member of Non-Board of Executives of Directors	- Chairman of the Board of An Lac Big C Supermarket Company Limited. - Member of the Board of BCI Joint Stock Company
5	<b>Mr. Nguyen Hoang Thuc</b>	Member of the Board	0.81%	Member of Non-Executive Board of Directors	- Member of the Board of BCI Joint Stock Company
6	<b>Mr. Hoang Dinh Thang</b> Representative of Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company	Member of the Board	8.93%	Member of Non-Executive Board of Directors	Member of the Board of Ho Chi Minh City Securities Corporation
7	<b>Mrs. Nguyen Thi Kim Thoa</b>	Member of the Board	0%	Member of Executive Board of Directors	Board of Members of BCCI Development Investment Company Limited

**Sub-committees in the Board of Directors:** None

**The activities of the Board of Directors and members of Non-Executive and Independent Board of Directors :**

- The Board of Management fully performs its responsibilities and authorities as specified in the Company Charter as approved by the General Shareholders dated August 7th 2007, regularly working with the Board of Directors, affiliated companies, associated companies as well as directly inspecting the scenes of the projects as a solid base for making policies, and directions in line with the reality, timely giving instructions and handling arising problems  
- In 2013, the Board of Directors held 10 meetings, in which 5 meetings were to approve the letters, and all meetings were organized as per the Company Charter, the members fully attended and jointly discussed &

voted the issues as shown in the meeting agenda. The decisions made at the meetings or approvals have been agreed (100% to be in favor of). Resolutions approved by the Board of Directors were communicated to the relevant Board of Directors, units and individuals for their implementation and reporting on the achievements to the Board of Directors and the accomplishments are as follows

**Investment - Business:**

- To approve investment and business options of the Nhat Lan 3 Apartment Building by providing customers with the apartments with appropriate value.  
- To keep facilitating product research, investment promotion of An Lac Plaza high rise building, NhatLan 5 Apartment Building, Corona City project, expanded Le Minh Xuan Industrial Park, etc...





2013 Annual General Meeting of Shareholder

**Finance:**

- To pay out 2012 first time dividend (10% per share's par value), equivalent to 72.267 billion VND.
- To approve the policies on capital lent from VPBank with the loan credit of 50 billion VND to supplement the working capital in service of business.

**Organization – Personnel:**

- To keep facilitating the organizational apparatus and business network of the company. To appoint individuals in line with the requirements of the company activities. Accordingly, the Investment Department was established in July 2013 and up to now fully performing the functions and tasks to seek for investment opportunities in the projects of the same business line of the company.
- To approve the establishment of BCCI, concretize the development orientation of the organizational model under mother-daughter company.

**Remuneration of the Board of Directors and Supervisory Board.:**

- In 2013, the company paid the Board of Directors and Supervisory Board an amount of money valued at 2 billion VND as stipulated.

**Auditing consultant:**

- Pursuant to Resolution of the General Shareholders dated 2013, the Board of Directors selected Ernst & Young to perform the auditing work for the company's fiscal year 2013.

**Activities of the sub-committees in the Board of Directors:** none.

**THE ACTIVITIES OF THE INSPECITON COMMITTEE:**

**Organization and operations:**

inspeciton committee of BCCI - Term IV including 3 members who are elected by Annual General Meeting of Shareholders in 2009 comprised of:

- Mr. Tran Ngoc Tien  
Chief of the Inspection Committee
- Mr. Do Van Cuong  
Member of the Inspection Committee
- Ms. Tran Nguyen Ngoc Thien Huong  
Member of the Inspection Committee

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

**Remuneration:**

- Mr. Tran Ngoc Tien  
Chief of the Inspection Committee: 7 million VND/person/month (before tax)
- Mr. Do Van Cuong  
Member of the Inspection Committee: 7 million VND/person/month
- Ms. Tran Nguyen Ngoc Thien Huong  
Member of the Inspection Committee: 7 million VND/person/month.

Other arising expenses: None

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

- In 2013, Inspeciton 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.
- Inspeciton 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, Inspeciton Committee has worked with professional departments of the company to check some matters or data if necessary.

## COMPANY GOVERNANCE

- Board of Directors get high solidarity and union, reflects professional characteristic and has a flair for catching market, has correct tendency and policies.
- Organizational structure and executive mechanism of the Company are structured leanly and worked effectively. Board of Executives works professionally, dynamically, comply duly and fully with resolutions of Board of Directors in controlling all activities of the Company. Basically, Board of Executives has fulfilled its tasks in 2013, assured income for the laborer, dividends for shareholders and executed obligations with the budget.
- 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 Corporate Law and the approved Charter of the Company.
- Promulgation of information on operating activities, significant events, quarterly financial statements, annual report are disclosed in the website of the Company and in public communication means.
- During operating periods, Inspection Committee has received good support from members of Board of Directors, Boar of Executives and other departments of the Company.
- In 2013, Inspection Committee has not received any complaint about activities of Board of Directors and Board of Executives of the Company.

### Monitoring operating status and financial condition of the company:

- In this year, Inspection Committee caught the status, inspected periodically financial statements of the Company via accounting department and independent audit. Inspection Committee has implemented to consider and approve data of 6-month-statement and annual statement of the Company.
- Annual financial settlement statement of the Company is made and issued as specific time and audited by the Independent Auditing Company before promulgation.
- Inspection Committee is consent of financial statements (consolidated) in 2013 in basically of Ernst & Young Vietnam Limited (the company is selected by Board of Directors as per decision of Annual General Meeting of Shareholders in 2013) that is audited as per regulations: "Consolidated financial statements reflected honestly and reasonably in all essential aspects of consolidated financial conditions of Companies Group as at December 31st 2012, as well as consolidated income statement and consolidated cash flow statement for fiscal year in the same date, is correspondent to Accounting Standards, Corporate Accounting Regime in Vietnam and legal regulations related to making and presenting consolidated financial statements".

Basic data of business activities in 2013 (consolidated) as follow:

No.	Indicators	Implementation 2013	Plan 2013
1	Total Revenue	368,64	458,36
	- Net revenue from sale of goods and rendering of services	349,74	434,77
	- Finance income	18,90	23,59
2	Profit before Tax	96,52	100
3	Coporate Income Tax	1,72	10
4	Profit before Tax	94,83	90
5	Profits subject to shareholders of the Company	95,67	90

- Therefore, according to basic targets as per plan of Annual General Meeting of Shareholders in 2013; revenue, and profits before tax have not achieved but final result is profit after tax of the Company is exceeding suggested plan.

- For contribution of profits in 2013, the General Meeting of Shareholders will decide on the basis of the declaration of Board of Executives

### REMUNERATION OF THE BOARD OF DIRECTORS, INSPECTION COMMITTEE AND BOARD OF EXECUTIVES

#### Salary, Reward, Remuneration:

##### Board of Directors:

- Chairman: 12 million VN dong/ month/ person
- Vice Chairman : 10 million VN dong/ month/ person
- Member : 07 million VN dong/ month/ person
- Secretary: 04 million VN dong/ month/ person

##### Inspection Committee:

- Cheap of the Inspection Committee: 7 million VN dong/ month/ person
- Member : 06 million VN dong/ month/ person

##### Executive Management:

- General Director: 72 million VN dong/ month/ person
- Vice General Director : 49 million VN dong/ month/ person
- Management Staff: 30 million VN dong/ month/ person

### Stock Exchanging Activities of internal shareholders: none

### Carrying out the regulations on the Company Governance:

In 2013, the Company carried out fully the regulations on the company Governance in accordance with the policy of the law and the Governance statute of the Company. Processes, formalities and decisions of the Board of Directors satisfied exactly the aspirations of the majority of shareholders. The Company fulfilled obligations seriously, sufficiently, exactly, opportunely in the contents of periodic reports and the contents of information announced to the people as well as other announcements according to the regulations, requirements of Ho Chi Minh City Stock Exchange and State Securities Committee.

**RISK MANAGEMENT**



**Market risks**

As the 2014 forecast, the real estate market still witnessed significant fluctuations. The competition in affordable housing segmentation still remains in vehement level due to the crisis of the excess supply.

**Risk management**

- BCCI will tightly grasp the market trends, only making investments in the efficient projects in line with demands of customers: low-rise housing (subdividing land), middle segmentation resident, eco-industrial park, commercial real estate and social housing in the suburbs of Ho Chi Minh City
- Professionalism in the core business activities, providing after-sales services to addvalue to BCCI's real estate projects.
- The flexible solution is to actively invest in the urban transportation infrastructure for the connection between HCMC's system of spindle-transportation and BCCI's large-scale projects to add value and improve demand of real estate products, such as, investing in build-transfer projects of bridge and road.
- Expanding the business operations ove seas, deversifying products such as: tourism-real estate, commercial real estate, sports park, etc...

Changes in the legal framework and real estate market policies will cause influences on the administration and business activities of BCCI such as:

- Risks from State policies of agricultural land recovery affect the cost price of the products and legally uncompleted projects.
- Risks from projects unpaid to the land use because of application of land use payment according to Decree 69 by the Government.
- Risks from the progressive taxtion on real-estate products and non-agriculture taxation on products without the certificate of land use rights.

**Policy Risks**

- It is a must to regularly update the legal changes and influences on the real estate field for timely adaptation of the Company's projects. Concentrating investments in projects which have had State Dicismon on land allocation, completed land use payment.
- Quickly completing the sections in the legal procedure of the project to obtain the certificate of land use rights.
- Exploiting un-invested unoccupied ground spaces to make up for progressive tax.

**Risk management**

**Project progress risks**

The real estate project cycle is normally from 3 to 5 years, the arising problems during the performance period can impact on the general project progress.

**Risk management**

BCCI is always active about its project deployment plan, standby plan construction to assure the project progress as planned.

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 2013.

### 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 state of affairs 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 2013 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 statutory requirements relevant to preparation and presentation of consolidated financial statements.

For and on behalf of Management:



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

14 March 2014



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

Reference: 60933602/16338388

**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 ("the Group") as prepared on 14 March 2014 and set out on pages 5 to 42, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2013, 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 Company'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 Company'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 2013, 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

14 March 2014

# CONSOLIDATED BALANCE SHEET

B01- DN/HN

as at 31 December 2013

Unit: VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>2.638.892.728.318</b>	<b>2.794.951.094.443</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>4</b>	<b>175.032.952.714</b>	<b>337.727.926.208</b>
111	1. Cash		10.859.572.079	1.628.030.908
112	2. Cash equivalents		164.173.380.635	336.099.895.300
<b>120</b>	<b>II. Short-term investments</b>		<b>58.600.000.000</b>	<b>-</b>
121	1. Short-term investments	5	58.600.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivable</b>		<b>250.940.661.216</b>	<b>209.170.354.762</b>
131	1. Trade receivables	6	220.546.988.567	175.510.087.315
132	2. Advances to suppliers		8.657.744.439	9.021.191.833
135	3. Other receivables	7	34.384.330.100	37.206.953.798
139	4. Provision for doubtful debts	6,7	(12.648.401.890)	(12.567.878.184)
<b>140</b>	<b>IV. Inventories</b>		<b>2.147.175.124.500</b>	<b>2.244.596.030.255</b>
141	1. Inventories	8	2.147.175.124.500	2.244.596.030.255
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>7.143.989.888</b>	<b>3.456.783.218</b>
152	1. Value-added tax deductible		4.600.993.965	894.580.184
158	2. Other current assets		2.542.995.923	2.562.203.034
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>800.751.084.691</b>	<b>775.556.765.659</b>
<b>220</b>	<b>I. Fixed assets</b>		<b>523.531.086.723</b>	<b>526.324.534.027</b>
221	1. Tangible fixed assets	9	31.429.671.504	23.930.166.455
222	Cost		75.816.761.698	65.802.270.068
223	Accumulated depreciation		(44.387.090.194)	(41.872.103.613)
227	2. Intangible fixed assets	10	92.193.545	304.460.679
228	Cost		1.560.403.786	1.658.578.376
229	Accumulated amortisation		(1.468.210.241)	(1.354.117.697)
230	3. Construction in progress	11	492.009.221.674	502.089.906.893
<b>240</b>	<b>II. Investment properties</b>	<b>12</b>	<b>97.313.281.763</b>	<b>100.176.863.242</b>
241	1. Cost		149.900.363.205	149.753.090.478
242	2. Accumulated depreciation		(52.587.081.442)	(49.576.227.236)
<b>250</b>	<b>III. Long-term investments</b>		<b>178.952.655.940</b>	<b>148.968.281.630</b>
252	1. Investments in associates	13.1	176.919.735.940	146.959.841.630
258	2. Other long-term investments	13.2	4.025.535.894	4.025.535.894
259	3. Provision for long-term investments	13.2	(1.992.615.894)	(2.017.095.894)
<b>260</b>	<b>IV. Other long-term assets</b>		<b>954.060.265</b>	<b>87.086.760</b>
261	1. Long-term prepaid expenses		823.790.981	-
262	2. Deferred tax assets	26.3	97.343.522	72.586.977
268	3. Other long-term assets		32.925.762	14.499.783
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>3.439.643.813.009</b>	<b>3.570.507.860.102</b>

## CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

### CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued) as at 31 December 2013

B01- DN/HN

Unit: VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>300</b>	<b>A. LIABILITIES</b>		<b>1.600.175.908.812</b>	<b>1.686.770.409.689</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>	<b>15</b>	<b>746.332.718.645</b>	<b>522.847.560.232</b>
311	1. Short-term loans and debts		332.215.172.037	110.347.699.779
312	2. Trade payables		75.155.180.839	75.401.816.507
313	3. Advances from customers		116.942.969	646.194.001
314	4. Statutory obligations	16	4.572.008.250	61.740.893.109
315	5. Payables to employees		7.472.612.397	9.391.623.082
316	6. Accrued expenses	17	134.913.551.489	132.224.673.618
319	7. Other payables	18	186.969.664.025	130.250.440.496
323	8. Bonus and welfare fund		4.917.586.639	2.844.219.640
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>853.843.190.167</b>	<b>1.163.922.849.457</b>
333	1. Other long-term liabilities		9.874.388.988	10.212.999.361
334	2. Long-term loans and debts	19	182.773.915.000	376.128.954.778
338	3. Unearned revenues	20	661.194.886.179	777.580.895.318
<b>400</b>	<b>B. OWNERS' EQUITY</b>		<b>1.753.487.712.029</b>	<b>1.796.914.918.596</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>	<b>21.1</b>	<b>1.753.476.254.886</b>	<b>1.796.903.461.453</b>
411	1. Share capital	21.2	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		142.313.571.835	136.210.275.252
418	4. Financial reserve fund		79.468.705.155	73.365.408.572
419	5. Other funds		12.332.000.000	12.332.000.000
420	6. Undistributed earnings		185.941.919.896	241.575.719.629
<b>430</b>	<b>II. Other fund</b>		<b>11.457.143</b>	<b>11.457.143</b>
432	1. Subsidised fund		11.457.143	11.457.143
<b>439</b>	<b>C. MINORITY INTERESTS</b>		<b>85.980.192.168</b>	<b>86.822.531.817</b>
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>3.439.643.813.009</b>	<b>3.570.507.860.102</b>

Thai Kim Thanh  
Preparer

General Director

Nguyen Thi Kim Thoa  
Accountant in charge

Nguyen Thuy Nhan  
General Director

# CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

B02- DN/HN

for the year ended 31 December 2013

Unit: VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	22.1	349.899.428.806	199.490.729.398
02	2. Deductions	22.1	(153.878.240)	-
10	3. Net revenue from sale of goods and rendering of services	22.1	349.745.550.566	199.490.729.398
11	4. Cost of goods sold and services rendered	23	(224.081.815.900)	(305.347.593.272)
20	5. Gross profit (loss) from sale of goods and rendering of services		125.663.734.666	(105.856.863.874)
21	6. Finance income	22.2	18.900.565.977	468.138.917.671
22	7. Finance expenses	24	(33.638.579.889)	(84.453.613.874)
23	<i>In which: Interest expense</i>		(32.609.928.082)	(76.886.804.921)
24	8. Selling expenses		(11.914.842.236)	(2.098.149.135)
25	9. General and administrative expenses		(42.358.320.526)	(53.860.896.692)
30	10. Operating profit		56.652.557.992	221.869.394.096
31	11. Other income	25	1.710.487.705	1.505.973.153
32	12. Other expenses	25	(104.036.312)	(5.222.275.195)
40	13. Other profit (loss)		1.606.451.393	(3.716.302.042)
45	14. Share of profit in associates		38.262.611.956	41.226.266.124
50	15. Profit before tax		96.521.621.341	259.379.358.178
51	16. Current corporate income tax expense	26.2	(1.717.467.154)	(87.310.431.645)
52	17. Deferred income tax benefit	26.3	24.756.545	72.586.977
60	18. Net profit after tax		94.828.910.732	172.141.513.510
	<i>Attributable to:</i>			
61	18.1 Minority interests		(842.339.649)	(1.047.167.188)
62	18.2 Equity holders of the Company		95.671.250.381	173.188.680.698
70	19. Basic and diluted earnings per share	21.4	1.324	2.397

Thai Kim Thanh  
Preparer

Nguyen Thi Kim Thoa  
Accountant in charge

Nguyen Thuy Nhan  
General Director

General Director



**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT**

B03- DN/HN

for the year ended 31 December 2013

Unit : VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>		<b>96.521.621.341</b>	<b>259.379.358.178</b>
<b>01</b>	<b>Profit before tax</b>			
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation	9, 10,12	8.515.770.896	9.459.641.238
03	Provisions (reversal of provisions)		56.043.706	(763.630.506)
04	Unrealised foreign exchange losses		1.053.131.807	-
05	Gains from investing activities		(57.168.096.167)	(506.962.867.057)
06	Interest expense	24	32.609.928.082	76.886.804.921
<b>08</b>	<b>Operating profit (loss) before changes in working capital</b>		<b>81.588.399.665</b>	<b>(162.000.693.226)</b>
09	(Increase) decrease in receivables		(47.209.241.749)	25.565.710.346
10	Decrease in inventories		118.107.965.817	218.237.347.867
11	(Decrease) increase in payables		(116.003.244.956)	66.976.287.344
12	(Increase) decrease in prepaid expenses		(661.612.352)	244.603.592
13	Interest paid		(57.034.446.377)	(93.132.258.576)
14	Corporate income tax paid	26.2	(61.188.732.915)	(34.847.913.701)
15	Other cash inflows from operating activities		-	1.438.433.110
16	Other cash outflows from operating activities		(6.944.489.949)	(1.973.313.809)
<b>20</b>	<b>Net cash flows (used in) from operating activities</b>		<b>(89.345.402.816)</b>	<b>20.508.202.947</b>
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchases of fixed assets		(367.650.577)	(196.694.869.029)
22	Proceeds from disposals of fixed assets	25	23.500.000	-
23	Loans to other entities		(58.600.000.000)	-
25	Payments for investments in other entities		-	(850.000.000)
26	Proceeds from sale of investments in other entities		-	297.023.754.182
27	Interest and dividends received		27.752.949.569	105.742.650.279
<b>30</b>	<b>Net cash flows (used in) from investing activities</b>		<b>(31.191.201.008)</b>	<b>205.221.535.432</b>
	<b>III. CASH FLOWS USED IN FINANCING ACTIVITIES</b>			
33	Drawdown of borrowings		60.029.144.862	137.156.794.000
34	Repayment of borrowings		(32.562.288.732)	(215.445.944.575)
36	Dividends paid	21.2	(69.625.225.800)	(105.053.718.700)
<b>40</b>	<b>Net cash flows used in financing activities</b>		<b>(42.158.369.670)</b>	<b>(183.342.869.275)</b>

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT** (continued)  
for the year ended 31 December 2013

B03- DN/HN

Unit: VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents		(162.694.973.494)	42.386.869.104
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		337.727.926.208	295.341.057.104
70	Cash and cash equivalents at end of year	4	175.032.952.714	337.727.926.208



Thai Kim Thanh  
Preparer

General Director



Nguyen Thi Kim Thoa  
Accountant in charge



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2013

**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 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") in accordance with Decision No. 128/QD-SGDHCM issued by the General Director of HOSE on 25 December 2008.

The Company's current principal activities 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 2013 was 164 (31 December 2012: 182).

**Corporate structure**

The Company's corporate structure includes 2 subsidiaries:

BCI Corporation ("BCI"), a joint stock company in which the Company holds 69% 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 Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

**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 2013. 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.

as at and for the year ended 31 December 2013

**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

The useful life of the fixed assets and depreciation and amortisation rates are reviewed periodically to ensure that the method and the year of the depreciation and amortisation are consistent with the expected pattern of economic benefits that will be derived from the use of fixed assets.

**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.

as at and for the year ended 31 December 2013

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

**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.

as at and for the year ended 31 December 2013

### 3.15 Foreign currency transactions

The Group follows the guidance under Vietnamese Accounting Standard No. 10 - Effects of Changes in Foreign Exchange Rates and Circular No. 179/2012/TT-BTC providing guidance on recognition, measurement, treatment for foreign exchange differences issued by the Ministry of Finance on 24 October 2012 in relation to foreign currency transactions as applied consistently in prior year.

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.

as at and for the year ended 31 December 2013

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES** (continued)

**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.

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.

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred income tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred income tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

**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.

*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

as at and for the year ended 31 December 2013

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

VND

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	54.102.091	94.437.095
Cash in banks	10.805.469.988	1.533.593.813
Cash equivalents	164.173.380.635	336.099.895.300
<b>TOTAL</b>	<b>175.032.952.714</b>	<b>337.727.926.208</b>

Cash equivalents mainly represent short-term bank deposits with original maturity of less than three months and earn interest at the rate of 6% per annum.

**5. SHORT-TERM INVESTMENTS**

This represents short-term bank deposits with original maturity of six months and earns interest at the rate of 7% per annum.

**6. TRADE RECEIVABLES**

VND

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Third parties	220.546.988.567	175.510.087.315
Provision for doubtful debts	(3.765.554.890)	(3.685.031.184)
<b>NET</b>	<b>216.781.433.677</b>	<b>171.825.056.131</b>

**7. OTHER RECEIVABLES**

VND

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Advances for development of project	13.673.313.505	12.284.813.505
Provisional corporate income tax (*)	9.433.778.540	10.536.891.534
Late payment interest charges	8.794.268.760	8.794.268.760
Interest income	2.030.586.186	2.590.515.164
Others	452.383.109	3.000.464.835
<b>TOTAL</b>	<b>34.384.330.100</b>	<b>37.206.953.798</b>
Provision for doubtful debts	(8.882.847.000)	(8.882.847.000)
<b>NET</b>	<b>25.501.483.100</b>	<b>28.324.106.798</b>

(\*) In accordance with Circular No. 123/2012/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 27 July 2012 which provides guidelines for implementation of the Law on Corporate Income Tax ("CIT"), the Group is required 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

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Inventory properties in progress (*)	2.131.444.268.652	2.228.823.217.159
Real estate properties available for sale	15.426.690.796	15.426.018.796
Raw materials	304.165.052	346.794.300
<b>TOTAL</b>	<b>2.147.175.124.500</b>	<b>2.244.596.030.255</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 19).



**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	19,572,680,181	29,702,292,674	11,862,176,559	4,665,120,654	65,802,270,068
Transferred from construction in progress	4,753,850,000	8,219,065,000	-	-	12,972,915,000
Sold, disposed	(48,696,969)	-	-	(182,322,832)	(231,019,801)
Reclassified	(56,872,025)	(68,885,000)	(395,157,381)	(2,206,489,163)	(2,727,403,569)
Ending balance	24,220,961,187	37,852,472,674	11,467,019,178	2,276,308,659	75,816,761,698
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	13,744,850,228	3,360,414,048	3,085,866,422	1,775,326,370	21,966,457,068
<b>Accumulated depreciation:</b>					
Beginning balance	(6,281,863,114)	(23,847,232,544)	(7,546,471,213)	(4,196,536,742)	(41,872,103,613)
Depreciation for the year	(1,266,465,109)	(2,440,646,653)	(1,365,261,611)	(253,159,591)	(5,325,532,964)
Sold, disposed	30,115,203	-	-	182,322,832	212,438,035
Reclassified	52,936,707	68,885,000	395,157,381	2,081,129,260	2,598,108,348
Ending balance	(7,465,276,313)	(26,218,994,197)	(8,516,575,443)	(2,186,244,241)	(44,387,090,194)
<i>Net carrying amount:</i>					
Beginning balance	13,290,817,067	5,855,060,130	4,315,705,346	468,583,912	23,930,166,455
Ending balance	16,755,684,874	11,633,478,477	2,950,443,735	90,064,418	31,429,671,504

as at and for the year ended 31 December 2013

**10. INTANGIBLE FIXED ASSETS**

			VND
	<i>ISO certificate</i>	<i>Computer software</i>	<i>Total</i>
<b>Cost:</b>			1.658.578.376
Beginning balance	331.744.151	1.326.834.225	(98.174.590)
Reclassified	-	(98.174.590)	
Ending balance	331.744.151	1.228.659.635	1.560.403.786
<i>In which:</i>			1.056.403.786
<i>Fully amortised</i>	331.744.151	724.659.635	
<b>Accumulated amortisation:</b>			(1.354.117.697)
Beginning balance	(331.744.151)	(1.022.373.546)	(179.383.726)
Amortisation for the year	-	(179.383.726)	65.291.182
Reclassified	-	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
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	
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
	<i>Factory buildings</i>	<i>Infrastructure</i>	<i>Total</i>
<b>Cost:</b>			
Beginning balance	7.146.210.413	142.606.880.065	149.753.090.478
Additions	-	147.272.727	147.272.727
Ending balance	7.146.210.413	142.754.152.792	149.900.363.205
<b>Accumulated depreciation:</b>			
Beginning balance	(5.505.788.940)	(44.070.438.296)	(49.576.227.236)
Depreciation for the year	(126.186.268)	(2.884.667.938)	(3.010.854.206)
Ending balance	(5.631.975.208)	(46.955.106.234)	(52.587.081.442)
<b>Net carrying amount:</b>			
Beginning balance	1.640.421.473	98.536.441.769	100.176.863.242
Ending balance	1.514.235.205	95.799.046.558	97.313.281.763

The fair value of the investment property as at 31 December 2013 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.

**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")	152.035.616.663	20	122.324.090.056	20
Green Buildings Company Limited ("GB")	20.021.357.967	20	19.772.990.264	20
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>176.919.735.940</b>		<b>146.959.841.630</b>	

Details of these investments in associates as at 31 December 2013 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	65.126.962.368	(287.322.108)	65.702.401.570
Share in post-acquisition profit of the associates for the year	-	38.014.244.253	248.367.703	38.262.611.956
Dividends for the year	-	(8.302.717.646)	-	(8.302.717.646)
Ending balance	862.761.310	94.838.488.975	(38.954.405)	95.662.295.880
<b>Carrying amount</b>				
Beginning balance	4.862.761.310	122.324.090.056	19.772.990.264	146.959.841.630
Ending balance	4.862.761.310	152.035.616.663	20.021.357.967	176.919.735.940

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.

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		2.590.080.439		2.590.080.439
<b>TOTAL</b>		<b>4.025.535.894</b>		<b>4.025.535.894</b>
Provision for long-term investments		(1.992.615.894)		(2.017.095.894)
<b>NET AMOUNT</b>		<b>2.032.920.000</b>		<b>2.008.440.000</b>

**14. CAPITALISED BORROWING COST**

During the year, the Group capitalized interest expenses of VND 20,563,973,062 (for the year ended 31 December 2012: VND 800,879,403). These interest costs were relating to borrowings to finance the construction and development of Phong Phu 4 Residential project, Tan Tao 1 Apartment project and An Lac Plaza Complex project.

**15. SHORT-TERM LOANS AND DEBTS**

	Ending balance	Beginning balance
Current portion of long-term loans and debts (Note 19)	332.215.172.037	110.347.699.779

**16. STATUTORY OBLIGATIONS**

	Ending balance	Beginning balance
Value-added tax	3.698.484.790	155.465.005
Personal income tax	468.517.230	611.367.466
Corporate income tax (Note 26.2)	354.968.302	60.929.347.057
Natural resource tax	50.037.928	44.713.581
<b>TOTAL</b>	<b>4.572.008.250</b>	<b>61.740.893.109</b>

**17. ACCRUED EXPENSES**

	Ending balance	Beginning balance
Project costs	118.014.187.267	111.481.113.585
Loan interest	16.710.091.495	20.457.812.760
Others	189.272.727	285.747.273
<b>TOTAL</b>	<b>134.913.551.489</b>	<b>132.224.673.618</b>

**18. OTHER PAYABLES**

	Ending balance	Beginning balance
Land compensation payables (*)	84.569.677.499	84.569.677.499
Dividend payables	65.765.375.700	5.310.001.500
Others	36.634.610.826	40.370.761.497
<b>TOTAL</b>	<b>186.969.664.025</b>	<b>130.250.440.496</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 in the form of developed land lots from the said project.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2013

B09 - DN/HN

**19. LONG-TERM LOANS AND DEBTS**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Loans from banks (i)	122.600.935.687	93.414.079.557
Loans from other entity (ii)	6.051.915.000	7.771.915.000
Debt from the Department of Finance Ho Chi Minh City (iii)	86.336.236.350	85.290.660.000
Bonds issued (iv)	300.000.000.000	300.000.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>514.989.087.037</b>	<b>486.476.654.557</b>
<i>In which:</i>		
<i>Current portion (Note 15)</i>	<i>332.215.172.037</i>	<i>110.347.699.779</i>
<i>Non-current portion</i>	<i>182.773.915.000</i>	<i>376.128.954.778</i>

(i) Details of the long-term loans from banks are as follows:

<i>Name of entity</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Principal</i>		<i>Interest rate</i>	<i>Description of collateral</i>
	<i>VND</i>	<i>repayment</i>	<i>Purpose</i>		
		<i>term</i>			
<b>Military Commercial Joint Stock Bank – Cho Lon Branch</b>					
Loan agreement No. 331.09.701.479633.TDTH	65.720.935.687	From 5 March 2014 to 24 December 2014	To finance Tan Tao 1 apartment project	Savings deposit interest plus 3.5% per annum	Land use rights of 6,127.9 m2 and associated infrastructure at Tan Tao Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City belonging to Tan Tao 1 Apartment project

*In which:*

*Current portion* 65,720,935,687

**Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Tay Sai Gon Branch**

Loan agreement No. 100200117/HDTD. TDH	56.880.000.000	From 25 January 2014 to 3 November 2015	To finance Phong Phu 4 Residential project	Savings deposit interest plus 2.7% per annum	Land use rights of 14,429.3 m2 No. BD 747602, BD 747607, BD 747654, BD 747610, BD 747611, BD 747612, BD 747613 and BD 747655 of Phong Phu 4 Residential project
--	----------------	---	--	--	--

*In which:*

*Current portion* 28.438.000.000

*Non-current portion* 28.442.000.000

**TOTAL** **122.600.935.687**

*In which:*

*Current portion* 94.158.935.687

*Non-current portion* 28.442.000.000

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2013

(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>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh</b>					
Loan agreement No. 17/2010/ HDTD-QDT-TD	6.051.915.000	From 15 March 2014 to 15 June 2017	To finance wastewater treatment project in Le Minh Xuan Industrial Park	11.4% per annum	Land use right of 4,086.1 m2 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

Non-current portion 4.331.915.000

**TOTAL 6.051.915.000***In which:*

Current portion 1.720.000.000

Non-current portion 4.331.915.000

(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.

(iv) On 22 December 2009, the Company issued VND 150,000,000,000 straight bonds at par value of VND 1 million per unit which are redeemable at par value by 22 December 2014. The bonds bear interest rate of 12.5% per annum for the first interest payment period due on 22 December 2010 and the average 12 month savings deposit interest rates announced by Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Viet Nam, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, and Bank for Investment and Development of Vietnam plus a margin of 4% per annum in the following periods. Interest is payable annually every 22 December.

On 1 April 2010, the Company issued VND 150,000,000,000 straight bonds at par value of VND 1 million per unit which are redeemable at par value by 1 April 2015. The bonds bear interest rate of 12.5% per annum for the first interest payment period due on 1 April 2011 and the average 12 month savings deposit interest rates announced by Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Viet Nam, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, and Bank for Investment and Development of Vietnam plus a margin of 4% per annum in the following periods. Interest is payable annually every 1 April.

The Company mortgaged the land use right at 158 An Duong Vuong Street, An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City and land use right of the An Lac Plaza Complex project to secure these bonds. The proceeds were used to finance the An Lac Plaza Complex project, Hamlet 2 Tan Tao Residential project and Binh Hung 11A Residential project.

**20. UNEARNED REVENUES**

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances received for transfer of land lots, houses (*)	443.152.815.148	553.464.114.600
Advances received for land leases	218.042.071.031	224.116.780.718
<b>TOTAL</b>	<b>661.194.886.179</b>	<b>777.580.895.318</b>

(\*) This represents advances from customers who buy land lots and houses for which the Group has issued the corresponding invoices.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2013

**21. OWNERS' EQUITY**

**21.1 Movements in owners' equity**

VND

B09- DN/HN

	Share capital	Share premium	Foreign exchange differences reserve	Investment and development fund	Financial reserve fund	Other fund	Undistributed earnings	Total
<b>Previous year</b>								
Beginning balance	722.670.000.000	610.750.058.000	(2.268.654.926)	136.210.275.252	73.365.408.572	12.332.000.000	180.465.108.130	1.733.524.195.028
Net profit for the year	-	-	-	-	-	-	173.188.680.698	173.188.680.698
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	-	-	-	(3.677.569.199)	(3.677.569.199)
Dividends declared	-	-	-	-	-	-	(108.400.500.000)	(108.400.500.000)
Decrease due to disposal of a subsidiary	-	-	2.268.654.926	-	-	-	-	2.268.654.926
Ending 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	1.796.903.461.453
<b>Current 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	1.796.903.461.453
Net profit for the year	-	-	-	-	-	-	95.671.250.381	95.671.250.381
Appropriation of net profit	-	-	-	6.103.296.583	6.103.296.583	-	(12.206.593.166)	-
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	-	-	-	(9.017.856.948)	(9.017.856.948)
Dividends declared	-	-	-	-	-	-	(130.080.600.000)	(130.080.600.000)
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	1.753.476.254.886

as at and for the year ended 31 December 2013

**21.2 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>(130.080.600.000)</b>	<b>(108.400.500.000)</b>
<b>Dividends paid</b>	<b>(69.625.225.800)</b>	<b>(105.053.718.700)</b>

**21.3 Shares - ordinary shares**

VND

	Ending balance Number of shares	Beginning balance Number of shares
Shares authorised to be issued	72.267.000	72.267.000
Shares issued and fully paid		
<i>Ordinary shares</i>	72.267.000	72.267.000
Shares in circulation		
<i>Ordinary shares</i>	72.267.000	72.267.000

**21.4 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	95.671.250.381	173.188.680.698
Weighted average number of ordinary shares	72.267.000	72.267.000
<b>Basic and diluted earnings per share (VND per share)</b>	<b>1.324</b>	<b>2.397</b>

There have been no dilutive potential ordinary shares during the year and up to the date of these consolidated financial statements.

**22 REVENUES**

**22.1 Revenue from sale of goods and rendering of services**

VND

	Current year	Previous year
<b>Gross revenue</b>	<b>349.899.428.806</b>	<b>199.490.729.398</b>
<i>Of which:</i>		
<i>Sale of residential land properties</i>	276.731.561.225	134.055.737.846
<i>Operating lease of land</i>	11.576.616.950	11.219.565.896
<i>Operating lease of factory and warehouse</i>	7.103.015.892	5.949.517.812
<i>Rendering of services</i>	54.488.234.739	48.265.907.844
<b>Less</b>		
Sales allowances	(153.878.240)	-
<b>NET REVENUE</b>	<b>349.745.550.566</b>	<b>199.490.729.398</b>
<i>Of which:</i>		
<i>Sale of residential land properties</i>	276.731.561.225	134.055.737.846
<i>Operating lease of land</i>	11.576.616.950	11.219.565.896
<i>Operating lease of factory and warehouse</i>	7.103.015.892	5.949.517.812
<i>Rendering of services</i>	54.334.356.499	48.265.907.844



**CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS****NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2013

**22.2 Finance income**

VND

	Current year	Previous year
Interest income	18.891.934.277	86.456.982.607
Dividends earned	8.631.700	6.165.500
Gains on disposal of investment in Phong Phu Industrial Park Joint Stock Company	-	368.273.204.254
Late payment interest	-	13.402.565.310
<b>TOTAL</b>	<b>18.900.565.977</b>	<b>468.138.917.671</b>

**23. COST OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

VND

	Current year	Previous year
Cost of residential land properties sold	191.264.855.805	271.967.337.497
Cost of operating lease of land	2.814.522.379	2.891.155.119
Cost of operating lease of factory and warehouse	518.123.391	766.272.227
Cost of services rendered	29.484.314.325	29.722.828.429
<b>TOTAL</b>	<b>224.081.815.900</b>	<b>305.347.593.272</b>

**24. FINANCE EXPENSES**

VND

	Current year	Previous year
Interest expense	32.609.928.082	76.886.804.921
Unrealised foreign exchange losses	1.053.131.807	-
Loss on disposal of investment	-	1.050.960.000
Reversal of provision for diminution in value of investment	(24.480.000)	(556.878.320)
Others	-	7.072.727.273
<b>TOTAL</b>	<b>33.638.579.889</b>	<b>84.453.613.874</b>

**25. OTHER INCOME AND EXPENSES**

VND

	Current year	Previous year
<b>Other income</b>	<b>1.710.487.705</b>	<b>1.505.973.153</b>
Penalty for cancelation of contracts	540.997.961	575.229.914
Proceeds from disposal of assets	23.500.000	-
Others	1.145.989.744	930.743.239
<b>Other expenses</b>	<b>(104.036.312)</b>	<b>(5.222.275.195)</b>
Net book value of disposed fixed assets	(18.581.766)	-
Costs of Dam Sen Complex project due to termination	-	(4.432.583.182)
Others	(85.454.546)	(789.692.013)
<b>NET</b>	<b>1.606.451.393</b>	<b>(3.716.302.042)</b>

**26. CORPORATE INCOME TAX**

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company and its subsidiaries is 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.

**26.1 CIT expense**

VND

	Current year	Previous year
Current CIT expense	1.717.467.154	87.310.431.645
Deferred CIT benefit	(24.756.545)	(72.586.977)
<b>TOTAL</b>	<b>1.692.710.609</b>	<b>87.237.844.668</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** (continued)  
as at and for the year ended 31 December 2013

B09- DN/HN

**26. CORPORATE INCOME TAX** (continued)

**26.2 Current CIT**

The current tax payable is based on taxable profit for the 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 are presented below:

	Current year		Previous year
	Real estate activities	Other activities	
	Total		
<b>Profit before tax</b>	<b>49,862,635,781</b>	<b>46,658,985,560</b>	<b>259,379,358,178</b>
<b>Adjustments to increase (decrease) accounting profit:</b>			
Non-deductible expenses	1,274,585,748	796,555	871,985,748
Dividend earned	-	(8,631,700)	(6,165,500)
Accrued interest income	-	448,699,982	(1,624,468,968)
Severance allowance	(296,577,333)	-	1,914,816,875
Loss in subsidiaries	2,769,942,941	-	3,448,606,884
Share of profit in associates	-	(38,262,611,956)	(41,226,266,124)
Gains from disposal of a subsidiary	-	-	(5,874,175,804)
Inter-company interest income	-	-	(7,317,241,665)
Provision for investments in subsidiaries	-	(1,911,260,630)	(833,234,594)
<b>Adjusted net profit before tax loss carried forward</b>	<b>53,610,587,137</b>	<b>6,925,977,811</b>	<b>208,733,215,030</b>
Tax loss carried forward	(53,610,587,137)	-	-
<b>Estimated current taxable profit</b>	<b>-</b>	<b>6,925,977,811</b>	<b>208,733,215,030</b>
<b>Estimated current CIT</b>	<b>-</b>	<b>1,717,467,154</b>	<b>87,310,431,645</b>
CIT payable at beginning of year		60,929,347,057	7,934,438,355
Provisional CIT on cash collection		(1,103,112,994)	532,390,758
CIT paid during the year		(61,188,732,915)	(34,847,913,701)
<b>CIT payable at end of year</b>		<b>354,968,302</b>	<b>60,929,347,057</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** (continued)

B09 - DN/HN

as at and for the year ended 31 December 2013

**26. CORPORATE INCOME TAX** (continued)

**26.3 Deferred CIT**

The following are the deferred tax assets recognized by the Group, and the movements thereon, during the current and prior reporting year:

VND

	Consolidated balance sheet		Credit (charge) to consolidated income statement	
	Ending balance	Beginning balance	Current year	Previous year
Severance allowance	356.012.699	478.704.219	(122.691.520)	478.704.219
Interest income	(258.669.177)	(406.117.242)	147.448.065	(406.117.242)
<b>Deferred tax assets</b>	<b>97.343.522</b>	<b>72.586.977</b>		
<b>Deferred income tax benefit</b>			<b>24.756.545</b>	<b>72.586.977</b>

**26.4 Unrecognised deferred tax for tax losses carried forward relating to real estate activities**

The Company is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within 5 years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the balance sheet date, the Company had accumulated tax losses of VND 86,897,924,412 (31 December 2012: VND 140,508,511,549) available for offset against future taxable profits. Details are as follows:

VND

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount	Utilised up to 31 December 2013	Forfeited	Unutilised
					up to 31 December 2013
2012	2017	140.508.511.549	53.610.587.137	-	86.897.924.412
<b>TOTAL</b>		<b>140.508.511.549</b>	<b>53.610.587.137</b>	<b>-</b>	<b>86.897.924.412</b>

Estimated tax losses as per the Company'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 86,897,924,412 because future taxable profit generated from real estate activity cannot be ascertained at this stage.

**27. COMMITMENTS**
**Capital commitments**

As at 31 December 2013, the Group has a commitment of VND 882,620,243 (31 December 2012: VND 4,211,254,183) 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:

VND

	Ending balance	Beginning balance
Less than 1 year	4.339.772.689	4.077.850.508
From 1-5 years	12.478.992.050	11.999.718.332
More than 5 years	3.135.221.722	3.945.400.241
<b>TOTAL</b>	<b>19.953.986.461</b>	<b>20.022.969.082</b>

**28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

Significant transaction with related party during the year was as follows:

VND

Related party	Relationship	Nature of transaction	Amount
Espace Big C An Lac	Associate	Dividend received	8.302.717.646

Remuneration to members of the Board of Directors and Management

VND

	Current year	Previous year
Salaries and bonus	7.028.449.079	5.693.023.613

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

B09- DN/HN

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

### 29. 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.

	Real estate	Service	Elimination	VND Total
<b>Net revenue</b>				
<i>Sales to external customers</i>	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>349.745.550.566</b>
<b>Results</b>				
<i>Segment gross profit</i>	100.813.692.492	24.850.042.174	-	125.663.734.666
<i>Unallocated expenses</i>				(54.273.162.762)
<i>Finance income</i>				18.900.565.977
<i>Finance expenses</i>				(33.638.579.889)
<i>Other profit</i>				1.606.451.393
<i>Share of profit of associates</i>				38.262.611.956
<i>Net profit before CIT</i>				96.521.621.341
<i>Current CIT expense</i>				(1.717.467.154)
<i>Deferred income tax benefit</i>				24.756.545
<b>Net profit for the year</b>				<b>94.828.910.732</b>
<b>Assets and liabilities</b>				
<i>Segment assets</i>	2.965.413.487.394	22.698.774.118	-	2.988.112.261.512
<i>Unallocated assets</i>				451.531.551.497
<b>Total assets</b>				<b>3.439.643.813.009</b>
<i>Segment liabilities</i>	581.273.241.031	8.871.026.845		590.144.267.876
<i>Unallocated liabilities</i>				1.010.031.640.936
<b>Total liabilities</b>				<b>1.600.175.908.812</b>

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS** (continued)

as at and for the year ended 31 December 2013

B09- DN/HN

**29. SEGMENT INFORMATION** (continued)

The following table presents revenue and profit and certain assets and liabilities information for the year ended 31 December 2012 regarding the Group's business segment:

	VND			
	Real estate	Service	Elimination	Total
<b>Net revenue</b>				
Sales to external customers	151,224,821,554	48,265,907,844	-	199,490,729,398
<b>Total net revenue</b>	<b>151,224,821,554</b>	<b>48,265,907,844</b>	-	<b>199,490,729,398</b>
<b>Results</b>				
Segment gross profit (loss)	(124,982,333,289)	19,125,469,415	-	(105,856,863,874)
Unallocated expenses				(55,959,045,827)
Finance income				468,138,917,671
Finance expenses				(84,453,613,874)
Other loss				(3,716,302,042)
Share of profit of associates				41,226,266,124
Net profit before CIT				259,379,358,178
Current CIT expense				(87,310,431,645)
Deferred income tax benefit				72,586,977
<b>Net profit for the year</b>				<b>172,141,513,510</b>
<b>Assets and liabilities</b>				
Segment assets	3,032,702,220,539	13,905,294,300	-	3,046,607,514,839
Unallocated assets				523,900,345,263
<b>Total assets</b>				<b>3,570,507,860,102</b>
Segment liabilities	552,092,744,965	9,785,726,099	-	561,878,471,064
Unallocated liabilities				1,124,891,938,625
<b>Total liabilities</b>				<b>1,686,770,409,689</b>

### 30. 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 2013 and 31 December 2012.

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 2013 and 31 December 2012.

#### *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:

	<i>Increase/ decrease in basis points</i>	<i>Effect on inventory properties on progress on the consolidated balance sheet</i>	<i>Effect on profit before tax</i>
<b>VND</b>			
<b>For the year ended 31 December 2013</b>			
VND	+300	4.991.408.095	(7.868.177.426)
	-300	(4.991.408.095)	7.868.177.426
<b>VND</b>			
<b>For the year ended 31 December 2012</b>			
VND	+300	124.074.338	(11.911.505.499)
	-300	(124.074.338)	11.911.505.499

#### **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.

**30. 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:

	<i>Less than 1 year</i>	<i>From 1 to 5 years</i>	<i>VND Total</i>
<b>31 December 2013</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>182.773.915.000</b>	<b>912.027.483.390</b>
<b>31 December 2012</b>			
Loans and borrowings	110.347.699.779	376.128.954.778	486.476.654.557
Trade payables	75.401.816.507	-	75.401.816.507
Other payables and accrued expenses	262.475.114.114	-	262.475.114.114
	<b>448.224.630.400</b>	<b>376.128.954.778</b>	<b>824.353.585.178</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 19). 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 2013 and 31 December 2012.





**32. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE**

There have been no significant events occurring after the balance sheet date which would require adjustments or disclosures to be made in the consolidated financial statements.



Thai Kim Thanh  
Preparer

General Director



Nguyen Thi Kim Thoa  
Accountant in charge



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

Please see website: [bccicom.vn](http://bccicom.vn) for separate financial statements.



## **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

**T** (84.8)3875 3021

**F** (84.8)3875 3552

**W** [www.bcci.com.vn](http://www.bcci.com.vn)