



# Vì an cư cộng đồng For community settlement

Báo Cáo Thường Niên - Annual Report 2009

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

# MỤC LỤC

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT 4

PHÒNG VẤN ÔNG CHỦ TỊCH HĐQT 6

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2009 8



10



16



24

GIỚI THIỆU CHUNG 10

Quá trình thành lập, chuyển đổi, niêm yết 12

Tầm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi 13

Các dự án tiêu biểu 14

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ 16

Cơ cấu tổ chức 18

Hội đồng quản trị 18

Ban kiểm soát 20

Ban giám đốc 21

Quan hệ đầu tư 22

Hoạt động kỷ niệm 10 năm thành lập 22

Các giải thưởng đạt được năm 2009 23

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ 24

Đầu tư kinh doanh 26

Hoạt động của công ty liên doanh 26

Công tác tổ chức nhân sự 27

Tài chính 27

Vấn đề khác 27

Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát 27

Đơn vị tư vấn kiểm toán 27

# Vì an cư cộng đồng



28



34



44

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC 28  
Tổng quan thị trường 30  
Kết quả hoạt động năm 2009 31  
Mục tiêu chiến lược năm 2010 32

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2009 34  
Báo cáo của kiểm toán viên 36  
Bảng cân đối kế toán hợp nhất 37  
Báo cáo kết quả hoạt động kinh  
doanh hợp nhất 39  
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 40  
Ghi chú báo cáo hợp nhất 42

CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN 44



## THÔNGIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

### *Kính thưa Quý vị,*

Xin được gửi lời chào và cảm ơn trân trọng đến quý khách hàng, quý cổ đông và toàn thể CB-NV đã đồng hành cùng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCCI) trong suốt 10 năm qua. Tôi rất vui khi điểm lại những điểm son đầy tự hào của quá trình hình thành phát triển đó, cũng như chia sẻ cùng tất cả quý vị những chiến lược phát triển mới của Công ty trong thời gian sắp tới.

BCCI xuất phát điểm từ nguồn vốn điều lệ ban đầu chỉ 18 tỷ đồng với chức năng đầu tư xây dựng và kinh doanh về nhà ở, đất ở, đất phục vụ sản xuất tại các khu dân cư và khu công nghiệp trên địa bàn Quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh. Trải qua chặng đường 10 năm đầy khó khăn trước những biến động thăng trầm của thị trường bất động sản nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung, cho đến nay BCCI đã vững bước phát triển bằng chính nội lực của mình với những thành quả ấn tượng như:

Vốn điều lệ tăng lên 542 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu đạt 1.189 tỷ đồng; đã và đang làm chủ đầu tư trên 25 dự án có quy mô tương ứng với quỹ đất khoảng 10.932.211m<sup>2</sup>; đạt được các giải thưởng lớn và có giá trị: Huân chương lao động hạng 3 do Chủ tịch nước trao tặng, giải thưởng Sao Vàng Đất Việt, Cúp Vietbuil năm 2007 - 2008 - 2009,...

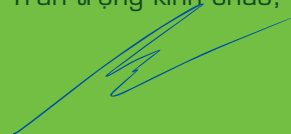
Với mục tiêu phát triển bền vững, luôn luôn vươn tới tầm cao mới, BCCI đã xác lập 05 nhóm chiến lược chủ lực trong hoạt động sản xuất kinh doanh như sau:

1. Tập trung nguồn lực: Tập trung tối đa nguồn lực của mình vào các phân khúc mục tiêu, đầu tư có chọn lọc vào phân khúc khác.
2. Gia tăng hiệu quả đầu tư: Đầu tư chọn lọc và đầu tư có chiều sâu nhằm gia tăng hiệu quả đầu tư, tránh đầu tư dàn trải làm phân tán nguồn lực.
3. Nâng cao năng lực cạnh tranh: Tập trung nâng cao năng lực cạnh tranh trong marketing - phân phối sản phẩm nhằm gia tăng tỷ lệ lợi nhuận gộp.
4. Hợp tác chiến lược: Gia tăng tìm kiếm các đối tác có các lợi thế bổ sung để cùng đầu tư theo từng dự án.
5. Triển khai nhất quán: Triển khai chiến lược cạnh tranh một cách tập trung và nhất quán trong suốt quá trình hoạt động.

Một khi hướng đi đã xác lập rõ ràng, BCCI tự tin vào năng lực, kinh nghiệm, lòng nhiệt huyết, sự cần cù và tinh thần lao động sáng tạo của toàn thể CB-NV sẽ cùng mang lại những thành quả vượt trội hơn. Đó cũng là mục tiêu quan trọng mang lại những giá trị gia tăng về cả kinh tế và xã hội cho khách hàng, cổ đông, và cho cộng đồng.

Thay mặt Ban lãnh đạo kính chúc quý vị sức khỏe và thành công trong cuộc sống.

Trân trọng kính chào,



NGUYỄN VĂN LỆ





*Phỏng vấn*  
**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



Quan tâm đến lợi ích cộng đồng trong quá trình hoạt động và phát triển là một trong 4 nhóm chiến lược chính của BCCI.

Ông có thể tóm tắt kết quả kinh doanh của công ty trong năm tài chính?

Trong năm 2009 thị trường bất động sản nói chung gặp khá nhiều khó khăn từ chính sách vĩ mô như chính sách thuế thu nhập cá nhân đối với việc chuyển nhượng bất động sản, hạn chế nguồn vốn đầu tư vào kênh bất động sản. Tuy nhiên, tận dụng được nguồn lực sẵn có đó là quỹ đất lớn và tiềm năng, nguồn vốn đáp ứng đủ nhu cầu đầu tư, nguồn nhân lực có trình độ và kỹ năng cao, nên BCCI đạt hầu hết kế hoạch đề ra. Cụ thể năm 2009, doanh thu đạt 441,27 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 207,03 tỷ đồng, cổ tức 17%.

Xin ông cho biết mục tiêu của kế hoạch giai đoạn 2009 - 2013? Và những biện pháp cụ thể để thực hiện?

Để đạt được sứ mệnh trở thành một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh địa ốc và phát triển đô thị mới tại TP.HCM và các khu vực lân cận, trong giai đoạn 2009 - 2013 BCCI tuân thủ 4 nhóm mục tiêu chính sau:

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

Những giải pháp cụ thể để đạt được 4 nhóm chiến lược trên sẽ được cụ thể hóa trong chỉ tiêu kế hoạch hằng năm thông qua những chỉ tiêu doanh thu, đầu tư, lợi nhuận, cổ tức và theo nguyên tắc giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông, nhân viên, cộng đồng năm sau phải cao hơn năm trước.



Doanh thu năm 2009  
**441,27**  
tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế năm 2009  
**207,03**  
tỷ đồng

Chính sách của công ty về trách nhiệm cộng đồng CSR (corporate social responsibility) như thế nào?

Quan tâm đến lợi ích cộng đồng trong quá trình hoạt động và phát triển là một trong 4 nhóm chiến lược chính của BCCI. Không chỉ có nhà ở, tại các khu dân cư mới do công ty làm chủ đầu tư, BCCI đều dành quỹ đất cho những công trình phúc lợi xã hội như: trường học, trạm xá, công viên. Công ty luôn xác định mục tiêu của mình qua mỗi công trình là: tạo dựng một nơi an cư, lạc nghiệp cho người dân. Song song với các hoạt động kinh doanh trên, Công ty thường xuyên tham gia tích cực các hoạt động từ thiện, xã hội của địa phương và thành phố.

Chính sách của công ty về việc thu hút cổ đông như thế nào?

BCCI thu hút cổ đông thông qua các hình thức sau:

- Công bố thông tin đến các nhà đầu tư một cách minh bạch.
- Chính sách chia trả cổ tức phù hợp, hấp dẫn nhà đầu tư.
- Sở hữu quỹ đất lớn.
- Có nhiều kinh nghiệm trong đầu tư và kinh doanh bất động sản

HĐQT đã vạch ra chiến lược gì để vượt qua thời điểm thị trường BĐS có biến động và những chính sách của Nhà nước?

Có thể nói trong năm 2009, thị trường bất động sản của Việt Nam có rất nhiều biến động và chịu sự chi phối từ các chính sách của nhà nước. Nhìn

chung, có một số công ty không có lợi thế về nguồn lực sẽ bị loại ra khỏi cuộc chơi. BCCI do có nền tảng vững chắc về nguồn vốn, quỹ đất, nguồn nhân lực nhiều kinh nghiệm trong đầu tư kinh doanh bất động sản nên có thể đạt kế hoạch đề ra trong tình huống khó khăn nhất của thị trường thông qua các chiến lược chủ chốt như sau:

- **Chiến lược tập trung nguồn lực:** Tập trung tối đa nguồn lực của mình vào các phân khúc mục tiêu, đầu tư có chọn lọc vào phân khúc khác.
- **Chiến lược gia tăng hiệu quả đầu tư:** Đầu tư chọn lọc và đầu tư có chiều sâu nhằm gia tăng hiệu quả đầu tư, tránh đầu tư dàn trải làm phân tán nguồn lực.

Theo ông thì cổ phiếu ngành BĐS trong năm tới sẽ như thế nào?

Theo cách nhìn chủ quan thì cổ phiếu BĐS vẫn tiếp tục là một trong những nhóm cổ phiếu có sức thu hút nhất vì lý do sau:

- Dự báo kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng năm 2010 sẽ sáng sủa hơn năm 2009. Điều này sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư trở lại Việt Nam. Do đó, nhu cầu về đất ở, đất phục vụ sản xuất kinh doanh sẽ rất lớn.
- Mặt bằng lợi nhuận, chia cổ tức cho cổ đông của các công ty thuộc lĩnh vực bất động sản tương đối cao.
- Mặt bằng giá cổ phiếu ngành bất động sản hiện nay khá hấp dẫn với các nhà đầu tư.

# NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT NĂM 2009



Ngày 20/02/2009

BCCI đã tổ chức lễ tổng kết và bốc thăm trúng thưởng chương trình "Vì an cư cộng đồng", được triển khai từ 6/11/2008 đến 30/1/2009. Với tiêu chí "hỗ trợ tối đa - nhận quà giá trị" BCCI đã dành ngân sách 14 tỷ đồng hỗ trợ khách hàng xây nhà khi mua đất nền tại khu dân cư Phong Phú 4 và Phong Phú 5.

Ngày 09/03/2009

Ngày 09/03/2009 và ngày 12/03/2009 tại khách sạn Melia Hà Nội và New World, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh đã tổ chức thành công 02 buổi giới thiệu về mã chứng khoán BCI trước khi thực hiện niêm yết.



Ngày 16/03/2009

Ngày 16/03/2009, 54,2 triệu cổ phiếu BCCI, mã chứng khoán BCI đã niêm yết trên HOSE, giá khởi điểm 27.000 đồng/cổ phần.

Ngày 21/05/2009

BCCI đã vinh dự cùng 74 doanh nghiệp khác trong cả nước đón nhận bằng vàng Doanh nghiệp văn hóa Unesco Việt Nam 2009 do Trung tâm Unesco Văn hóa doanh nghiệp Việt Nam trao tặng.



Ngày 18/06/2009

BCCI khởi công xây dựng KHU CĂN HỘ BCCI - TÂN TẠO 1. Với tổng diện tích của dự án là 12.621 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng là 71.648 m<sup>2</sup>, nằm gần trục đường chính và siêu thị, hứa hẹn cho người dân có thể tạo lập được cuộc sống tốt đẹp và hạnh phúc.





Công ty vinh dự đón nhận Huân chương Lao Động hạng III. Ông Phạm Minh Đức - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc được trao tặng Bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ vì có những đóng góp cho đất nước và phát triển BCCI vững mạnh. Nhân dịp này, BCCI cũng trao tặng cho Quỹ học bổng Vừ A Dính tấm séc trị giá 1,5 tỷ đồng và cùng vận động các đối tác của mình cùng tài trợ thêm cho Quỹ này số tiền 500 triệu đồng. Đây là một trong chuỗi hoạt động mang lại giá trị cho cộng đồng mà BCCI theo đuổi.



Ngày 19/08/2009

BCCI đã tổ chức thành công lễ khởi công xây dựng Cao ốc An Lạc Plaza. Tổng diện tích khu đất là 7.988 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng là 44.702 m<sup>2</sup>, nằm gần trục đường chính và siêu thị, hứa hẹn nhiều tiện ích cho cuộc sống tốt đẹp, hạnh phúc và đồng thời sẽ là cơ hội mở ra cánh cửa thành công mới cho các khách hàng sinh sống tại An Lạc Plaza.

Ngày 06/09/2009

BCCI chính thức khai trương thêm Sàn giao dịch Bất động sản 2 tại số 24 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3, TP.HCM.



Ngày 09/09/2009

BCCI đã tổ chức lễ khởi công xây dựng Dự án Đường D7 là tuyến đường mở lối vào Dự án Khu Trung tâm dân cư Tân Tạo rộng 330 ha. Dự án này được hình thành sẽ tạo nên một bước đột phá mạnh mẽ về phát triển đô thị ở phía Nam Thành phố Hồ Chí Minh.



Ngày 10/10/2009

Chương trình văn nghệ "BCCI 10 năm đồng hành cùng cộng đồng" nhân kỷ niệm 10 năm ngày thành lập BCCI 13/10/1999 - 13/10/2009 tại Nhà hát thành phố được HTV9 truyền hình trực tiếp với sự tham dự của Bà Trương Mỹ Hoa, nguyên Phó Chủ tịch nước - Chủ tịch Quỹ học bổng Vừ A Dính, cùng các vị lãnh đạo sơ ban ngành Thành phố và các đối tác.

Thế giới ngày mai thuộc về  
những người có TÂM NHÌN lâu dài hôm nay





# 1

## **GIỚI THIỆU CHUNG**

- Quá trình thành lập, chuyển đổi, niêm yết
- Tâm nhìn, sứ mệnh, giá trị cốt lõi
- Các dự án tiêu biểu



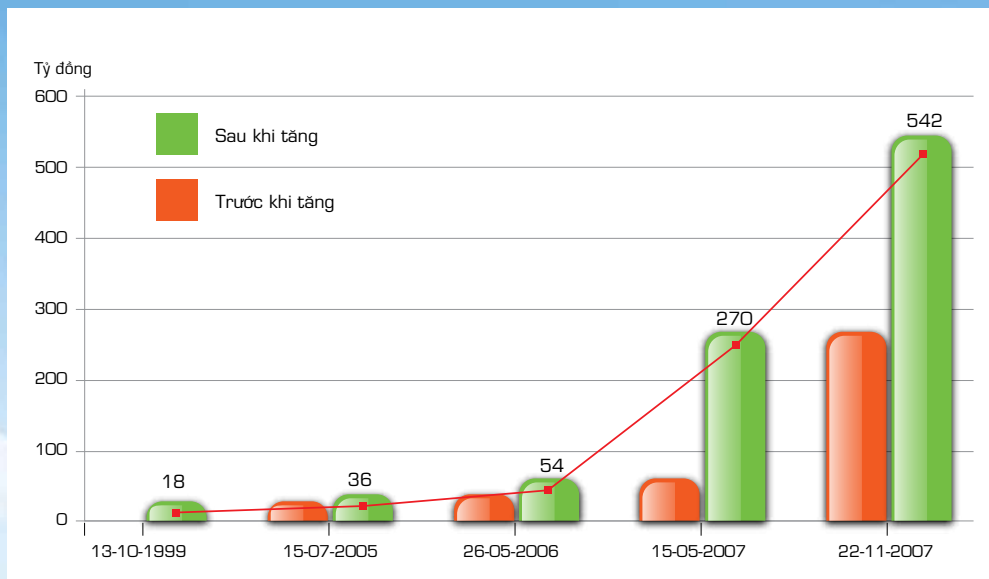
# QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP CHUYỂN ĐỔI - NIÊM YẾT

## QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

- Trước năm 1999** Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh là Công ty 100% vốn nhà nước với tên gọi: Công ty Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh.
- Ngày 13/10/1999** UBND Thành Phố Hồ Chí Minh ký quyết định số 6103/QĐ-UB-KT chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng Bình Chánh thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh với vốn điều lệ là 18.000.000.000 đồng.
- Ngày 24/12/1999** Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh chính thức đi vào hoạt động với giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp.
- Tháng 06/2007** Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh chính thức trở thành công ty đại chúng.
- Tháng 5/2008** BCCI chính thức chuyển trụ sở văn phòng làm việc và khai trương sàn giao dịch BĐS BCCI, đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong thời kỳ hội nhập kinh tế.

## CHUYỂN ĐỔI VỐN ĐIỀU LỆ

BCCI khởi điểm với nguồn vốn điều lệ ban đầu là 18 tỷ đồng, để đáp ứng nhu cầu vốn cho mở rộng đầu tư vào các dự án bất động sản, BCCI đã 04 lần tăng vốn điều lệ để đạt mức 542 tỷ đồng



## NIÊM YẾT

Ngày 16/03/2009, mã chứng khoán BCI chính thức giao dịch trên sàn HOSE với giá khởi điểm 27.000đ/CP.



# TẦM NHÌN - SỨ MỆNH GIÁ TRỊ CỐT LÕI

## TẦM NHÌN

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

## SỨ MỆNH

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

## GIÁ TRỊ CỐT LÕI

Giải pháp sáng tạo - Hiệu quả.  
Tinh chuyên nghiệp cao.  
Hướng đến tương lai.

## CÁC LĨNH VỰC KINH DOANH CHỦ YẾU

- 🏡 Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở tại các khu dân cư.
- 🏡 Đầu tư xây dựng và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp.
- 🏡 Đầu tư xây dựng căn hộ cao tầng, xây dựng chợ, nhà trẻ, mẫu giáo.
- 🏡 Đầu tư xây dựng công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi.
- 🏡 Thi công-xây lắp đặt mạng lưới điện trung hạ thế.



# CÁC DỰ ÁN TIÊU BIỂU

Năm 2009 đánh dấu một bước ngoặt trong hoạt động sản xuất kinh doanh của BCCI. Trải qua 10 năm hoạt động thực tiễn, Công ty ngày càng khẳng định được vị thế của mình trên lĩnh vực đầu tư và quản lý các dự án bất động sản, đến nay Công ty đã triển khai thực hiện và đưa vào hoạt động hơn 25 loại hình dự án khác nhau. Với mỗi dự án, Công ty vừa tích lũy được kinh nghiệm vừa phát triển được trình độ chuyên môn, nghiệp vụ của nhà đầu tư, bên cạnh đó góp phần làm đổi thay căn bản bộ mặt đô thị của các khu dân cư mới trên địa bàn phía Tây Thành Phố.

## KHU DÂN CƯ



### KHU ĐÔ THỊ TÂN TẠO

Địa điểm: P. Tân Tạo A, Q. Bình Tân, TP. HCM, tiếp giáp đường Cao Tốc Sài Gòn - Cần Thơ.

Quy mô: Quy mô toàn dự án là 489 ha, trong đó BCCI đầu tư 330 ha.

Tiến độ dự án: Ngày 09/09/2009, BCCI đã tổ chức khởi công Dự án Đường D7 là tuyến đường mở lối, chiều dài tuyến đường D7 là 245m, lộ giới là 30m.

Về pháp lý dự án: Đang chờ UBND Q. Bình Tân phê duyệt quy hoạch 1/500.



### KHU DÂN CƯ PHONG PHÚ 4

Địa điểm: Nằm phía Nam đô thị Nam Thành Phố, thuộc Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Phía Bắc giáp đường Trịnh Quang Nghị, Phía Nam giáp đường Tân Liêm, cách đại lộ Nguyễn Văn Linh 2km.

Quy mô: 84 ha. Dự án được quy hoạch thành 3 khu:

Khu A: Diện tích 19,8 ha, gồm 759 căn

Khu B: Diện tích 32,8 ha, gồm 887 căn

Khu C: Diện tích 31,4 ha, gồm 664 căn

Tiến độ: Dự án được khởi công tháng 4/2008, dự kiến năm 2010 sẽ hoàn tất đầu tư cơ sở hạ tầng, là một trong những dự án mang lại nguồn thu chính trong năm 2010, dự án đang được đưa vào kinh doanh.



### KHU DÂN CƯ PHONG PHÚ 2

Xây dựng thành khu dân cư hiện đại đáp ứng nhu cầu cư trú và hoạt động kinh tế xã hội phù hợp xu hướng đô thị hiện nay.

Địa điểm: nằm trong Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh

Quy mô: tổng diện tích 133 ha, được chia làm 05 tiểu khu.

Tiến độ dự án: Đã thu hồi đất đạt 42,4% diện tích dự án và đang trình duyệt hồ sơ điều chỉnh quy hoạch 1/500.



### KHU DÂN CƯ VÀ CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG 11A

Nằm trong khu vực phát triển đô thị mới Nam Sài Gòn, dự án sẽ mang lại quỹ nhà ở và những tiện ích công cộng cho cư dân tại dự án và các khu vực lân cận.

Địa điểm: thuộc lô 11A - Đô Thị Nam TP. HCM, Xã Bình Hưng, H. Bình Chánh.

Quy mô: 16,6 ha, được quy hoạch bao gồm khu trung tâm hành chính khu vực, khu trung tâm văn hóa thương mại, bệnh viện, trường đại học, cao ốc văn phòng cho thuê giáp mặt trên đường Nguyễn Văn Linh.

Tiến độ thực hiện dự án: Đã duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500, đã tổ chức thi ý tưởng thiết kế quy hoạch 1/500, trình hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận đầu tư. Đã thu hồi đất đạt 80,2% diện tích dự án.

## DỰ ÁN CAO ỐC VÀ KHU CĂN HỘ

### CAO ỐC AN LẠC PLAZA

Như viên ngọc sáng tại Trung tâm khu dân cư phát triển nhất Quận Bình Tân, An Lạc Plaza là nơi bạn có thể tận hưởng cuộc sống và khẳng định đẳng cấp của mình.

**Địa điểm:** Đường số 7, KDC An Lạc Bình Trị Đông, P. An Lạc A, Q. Bình Tân.

**Quy mô:** tổng diện tích của khu đất là 7.990 m<sup>2</sup>. Tổng DT sàn xây dựng là 52.997 m<sup>2</sup>, 2 đơn nguyên 18 tầng với 2 tầng hầm và 300 căn hộ.

**Tiến độ thực hiện:** khởi công xây dựng vào tháng 08/2009 và dự kiến hoàn thành vào đầu năm 2011.



### CĂN HỘ NHẤT LAN 12 TẦNG

Nằm trong tổng thể khu căn hộ Nhất Lan, được quy hoạch và thiết kế hiện đại, với đầy đủ các tiện ích như khu thương mại, dịch vụ, TDTT, công viên cây xanh, hồ bơi.

**Địa điểm:** thuộc Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP. HCM.

**Qui mô:** 2 khối chung cư 12 tầng với tổng diện tích khu đất dự án là 12.425 m<sup>2</sup>. Tổng diện tích sàn xây dựng là 26.481m<sup>2</sup>, với 166 căn hộ.

**Tiến độ thực hiện:** khởi công xây dựng tháng 4/2008, dự kiến hoàn tất vào năm 2010, dự án đang được đưa vào kinh doanh.



### CĂN HỘ TÂN TẠO 1

Được quy hoạch và thiết kế hiện đại, với đầy đủ các tiện ích như khu thương mại dịch vụ, thể dục thể thao, công viên.

**Địa điểm:** thuộc Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP. HCM.

**Qui mô:** Tổng diện tích khu đất là 12.621 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn xây dựng là 57.868 m<sup>2</sup>, gồm 4 khối chung cư 16 tầng với 480 căn hộ.

**Tiến độ thực hiện:** khởi công xây dựng tháng 6/2009, dự kiến hoàn tất vào năm 2010, dự án đang được đưa vào kinh doanh.



### KHU PHỨC HỢP ĐÀM SEN

Tiếp giáp với hai công viên cây xanh rộng lớn thuộc Đầm Sen, khu phức hợp Đầm Sen là nơi hội tụ đầy đủ môi trường thiên nhiên, tiện ích hiện đại và phát triển thương mại dịch vụ.

**Địa điểm:** thuộc Phường 13, Quận 11, TP. HCM.

**Qui mô:** Tổng diện tích khu đất là 5,9 ha, được quy hoạch trở thành khu phức hợp gồm cao ốc căn hộ (600 căn hộ), trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng, cao ốc hỗn hợp văn phòng và căn hộ cho thuê.

**Tiến độ thực hiện:** Đã phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch 1/500 đang lập hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/500, đang thỏa thuận chủ trương thu hồi đất.



## KHU CÔNG NGHIỆP

### KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN MỞ RỘNG

**Địa điểm:** nằm ở Phía Tây TP. HCM, thuộc Xã Tân Nhựt và Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh, cạnh KCN Lê Minh Xuân hiện hữu.

**Quy mô:** diện tích 109 ha.

**Tiến độ thực hiện:** dự kiến năm 2010 sẽ tiến hành san lấp mặt bằng và xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.



### KHU CÔNG NGHIỆP PHONG PHÚ

**Địa điểm:** thuộc địa bàn Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. HCM. KCN Phong Phú có vị trí thuận lợi về mặt giao thông thủy, bộ. Với sự gắn kết vào các trục giao thông thủy bộ huyết mạch chính của TP. HCM.

**Quy mô:** diện tích là 148 ha.

**Tiến độ thực hiện:** Đang điều chỉnh quy hoạch 1/2000.





Tạo dựng sự tăng trưởng  
bằng việc bảo vệ vẻ đẹp tự nhiên môi trường





# 2

## **TỔ CHỨC & NHÂN SỰ**

- Cơ cấu tổ chức
- Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát
- Ban giám đốc
- Quan hệ đầu tư
- Hoạt động kỷ niệm 10 năm thành lập
- Các giải thưởng đạt được năm 2009

# HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



◀ Ông NGUYỄN VĂN LỆ  
Chủ tịch HĐQT



▲ Ông TRẦN NGỌC HENRI  
Phó Chủ tịch HĐQT



▲ Ông PHẠM MINH ĐỨC  
Thành viên HĐQT  
kiêm Tổng Giám Đốc



▲ Ông TRẦN BÊ  
Thành viên HĐQT



▲ Ông **HOÀNG ĐÌNH THẮNG**  
Thành viên HĐQT



▲ Ông **NGUYỄN HOÀNG THỨC**  
Thành viên HĐQT



▲ Bà **NGUYỄN THỊ KIM THOÀ**  
Thành viên HĐQT



# BAN KIỂM SOÁT



▲ Ông **TRẦN NGỌC TIẾN**  
Trưởng Ban Kiểm Soát



▲ Ông **ĐỖ VĂN CƯỜNG**  
Thành viên Ban Kiểm Soát



▲ Bà **TRẦN NGUYỄN NGỌC  
THIÊN HƯƠNG**  
Thành viên Ban Kiểm Soát



## BAN GIÁM ĐỐC



Ông **PHẠM MINH ĐỨC** ▶  
Tổng Giám Đốc



▲ Ông **MAI HỮU TÀI**  
Phó Tổng Giám Đốc



▲ Ông **NGUYỄN THỤY NHÂN**  
Phó Tổng Giám Đốc



▲ Bà **TRƯƠNG MỸ LINH**  
Phó Tổng Giám Đốc

# QUAN HỆ ĐẦU TƯ

Trong năm BCCI đã thực hiện tiếp xúc, trao đổi, chia sẻ cơ hội cùng nhau hợp tác với các tổ chức, công ty, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước như:

## CÁC TỔ CHỨC TRONG NƯỚC

Công ty CP Chứng Khoán Sài Gòn - SSI  
Công ty CP Chứng Khoán Bảo Việt  
Công ty Chứng Khoán Ngân Hàng Sài Gòn Thương Tín - SBS  
Công ty Đầu tư Sài Gòn Thương Tín - STI  
Công ty CP Chứng Khoán Bản Việt - VCSC  
Công ty CP Chứng Khoán Hoàng Gia  
Ngân Hàng ACB

## CÁC TỔ CHỨC NƯỚC NGOÀI

Indochina Business Leaders Bridge Forum  
Dragon Capital  
True Friend Korea Investment  
Vietbridge Capital  
Morgan Stanley Gateway Securities  
Phi Vietnam Ltd

# HOẠT ĐỘNG KỶ NIỆM 10 NĂM THÀNH LẬP



Ngày 13/10/2009 vừa qua đánh dấu 10 năm ngày thành lập Công ty, là thời điểm có ý nghĩa cho mỗi thành viên đã và đang gắn bó cùng BCCI cùng nhìn lại chặng đường đã qua, xác định đúng vị thế cùng các nguồn lực hiện hữu để từ đó cùng nhau phác họa ra bức tranh toàn cảnh BCCI trong 5 - 10 năm tới, thể hiện được ý chí quyết tâm và niềm khát vọng của BCCI.

Chiêm nghiệm lại sức sáng tạo vượt khó trong cơn bão tài chính toàn cầu vừa qua để đánh giá đúng mức tầm vóc, vị thế cùng những thành tựu đạt được của BCCI hiện nay, chúng ta mới cảm nhận hết niềm tin, khả năng thích ứng và sức lao động sáng tạo của những người sáng lập, những thành viên góp công góp sức, gắn bó cùng BCCI từ lúc khởi nghiệp để hôm nay cùng "chung tay ra biển lớn" đưa BCCI trở thành "con tàu viễn dương" có khả năng vượt qua mọi sóng gió trên biển cả.

Với vị thế thương hiệu, quy mô và viễn cảnh hiện nay mà BCCI có thể đạt đến trong tương lai là kết tinh của quá trình lao động phấn

đấu của cả một tập thể với trách nhiệm xã hội cao; là tổng hòa sức sáng tạo và khát vọng vượt lên chính mình của mỗi cá nhân và tập thể chúng ta; cũng là sức mạnh tổng hợp bởi tinh thần đoàn kết gắn bó của mọi người trong suốt 10 năm qua. Chúng ta có quyền tự hào và tự tin về sự trưởng thành, khả năng dễ thích ứng của mỗi chúng ta, về sự phát triển lớn mạnh và bền vững của BCCI và cả những bài học kinh nghiệm mà chúng ta đã đúc kết được sau 10 năm vượt khó.

## CÁC GIẢI THƯỞNG VÀ DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC NĂM 2009

- 🏆 Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng 2009 (Cúp vietbuild 2009).
- 🏆 Cúp vàng ISO 2009.
- 🏆 Giải thưởng Doanh nghiệp văn hóa Unesco 2009.
- 🏆 Giải thưởng Sao vàng đất việt 2009.
- 🏆 Giải thưởng thương hiệu chứng khoán uy tín 2009.
- 🏆 Bằng khen Thủ tướng chính phủ cho ông Phạm Minh Đức.
- 🏆 Huân chương Lao động hạng 3.
- 🏆 Giải thưởng Doanh nghiệp Bất động sản của năm 2009 - Propex 2009.
- 🏆 Giải thưởng Ngôi Sao Bất động sản năm 2009 cho ông Phạm Minh Đức.
- 🏆 Giải thưởng Dự án Bất động sản thân thiện môi trường năm 2009.





Cuộc sống tươi đẹp là do những gì bạn tạo nên,  
vẫn luôn như thế và mãi mãi như thế





# 3

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Đầu tư kinh doanh
- Hoạt động của công ty liên doanh
- Công tác tổ chức nhân sự
- Tài chính
- Vấn đề khác
- Thù lao HĐQT và Ban kiểm soát
- Đơn vị tư vấn kiểm toán

# BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Trong năm 2009, HĐQT đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ của mình trong phạm vi, quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty, thể hiện cụ thể qua các nội dung như sau:

Trong năm 2009, HĐQT đã tổ chức 12 phiên họp HĐQT, 9 phiên họp thông qua thư tín. Trong các phiên họp, đa số các thành viên tham dự đầy đủ, các thành viên vắng mặt đều thông báo lý do hoặc ủy nhiệm cho các thành viên khác thảo luận và biểu quyết các vấn đề nghị sự của phiên họp. Các phiên họp HĐQT đều có sự tham dự của các thành viên Ban kiểm soát. Các quyết định thông qua tại phiên họp hoặc thông qua thư tín đều nhận được sự nhất trí 100% của các thành viên tham dự họp.

Quyết định các chủ trương, chiến lược, giải pháp đầu tư kinh doanh phù hợp với chủ trương, chính sách của Nhà nước, cập nhật kịp thời và phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

Các Nghị quyết được HĐQT thông qua đều được HĐQT ủy nhiệm cho Ban Tổng Giám Đốc Công ty triển khai thực hiện và báo cáo HĐQT. Trong các trường hợp khác, các quyết định của HĐQT được trích lập thành Nghị quyết và giao cho các đơn vị, cá nhân có trách nhiệm liên quan thực hiện.

Năm 2009 cũng là năm đánh dấu một bước ngoặt quan trọng trong quá trình phát triển của BCCI đó là chúng ta đã thực hiện niêm yết thành công 54,2 triệu cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE) vào ngày 16/03/2009, cổ phiếu BCI nằm trong TOP 30 thương hiệu cổ phiếu uy tín và được nhiều nhà đầu tư quan tâm. Hiện nay có khoảng 3.270 nhà đầu tư trong và ngoài nước nắm giữ cổ phiếu BCI. Đây là một trong những điều kiện thuận lợi để nâng cao vị thế của BCCI trong thị trường bất động sản, thu hút vốn đầu tư, tạo ra giá trị gia tăng cho cổ đông, cho khách hàng, cho nhân viên và cho cộng đồng.

Với chủ trương của Hội đồng quản trị, sự nỗ lực của Ban Tổng Giám Đốc và sự cố gắng của tập thể cán bộ và nhân viên, BCCI đã triển khai nhiều dự án đầu tư, điều chỉnh hoạt động quản lý ngày càng chuyên nghiệp hơn. Sau đây là nội dung các Nghị quyết của HĐQT đã ban hành thông qua các phiên họp HĐQT trong năm 2009:

## **ĐẦU TƯ - KINH DOANH**

Tổng giá trị đầu tư: 468,19 tỷ đồng, tương đương 73% kế hoạch năm 2009.

Tổng giá trị doanh thu: 470,56 tỷ đồng, đạt 81% kế hoạch 2009.

Xem xét và phân tích các báo cáo tình hình hoạt động Công ty hàng tháng, hàng quý.

Xem xét và trình đại hội đồng cổ đông các kế hoạch đầu tư - kinh doanh năm 2010.

Thông qua các phương án thu hồi đất tại Khu đô thị Tân Tạo, Khu dân cư Phong Phú 2, Khu dân cư 11A và Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng.

## **HOẠT ĐỘNG CỦA CTY LIÊN DOANH**

**Công ty TNHH dịch vụ thương mại và Siêu thị An Lạc (Big C)**

LN sau thuế: 72.326.861.378 đồng

Tỷ lệ góp vốn của BCCI: 20%

Lãi được hợp nhất: 14.465.372.275 đồng

**Công ty CP kinh doanh bất động sản Bách Bình**

Tỷ lệ vốn góp của BCCI: 69% (tương đương 210 tỷ đồng), BCCI đã góp 176 tỷ đồng. Dự kiến trong năm 2010 sẽ góp thêm 34 tỷ đồng.

Tiến độ thực hiện: đã điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch Dự án TM - DV - Căn hộ số 510 Kinh Dương Vương, Quận Bình Tân và đang thực hiện thiết kế để triển khai đầu tư xây dựng vào cuối năm 2010.

**Công ty CP KCN Phong Phú**

Về đền bù: Tổng diện tích đã đền bù tại huyện Bình Chánh: 1.193.742 m<sup>2</sup>, đạt 86,85% tổng diện tích dự án. Tổng diện tích đất còn phải thu hồi là 180.819 m<sup>2</sup>.

Tiến độ thực hiện: đang hoàn tất điều chỉnh quy hoạch 1/2000, dự kiến năm 2010 sẽ hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đưa vào kinh doanh.



Tổng giá trị đầu tư 2009

# 468,19

tỷ đồng

### Công ty CP cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng

Hiện nay Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng đang tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng và đơn vị liên quan để trình duyệt Báo cáo đề xuất Dự án đầu tư Hệ thống cấp nước sạch Dầu Tiếng.

Tham gia góp vốn thành lập Công ty cổ phần Cấp nước Hồ Cầu Mới.

### Công ty CP đầu tư và BĐS Sài Gòn - Châu Á:

LN sau thuế: 8.944.659.763 đồng

Tỷ lệ góp vốn của BCCI: 20%

Lãi được hợp nhất: 1.788.931.953 đồng

### CÔNG TÁC TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Trong phiên họp lần thứ I - nhiệm kỳ IV (2009 - 2013) ngày 24/04/2009, Hội đồng quản trị đã nhất trí 100% chức vụ trong HĐQT như sau:

Ông Nguyễn Văn Lệ giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT.

Ông Trần Ngọc Henri giữ chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT.

Ông Phạm Minh Đức giữ chức vụ Tổng giám đốc.

Thông qua sơ đồ tổ chức công ty năm 2009.

Thông qua các quyết định bổ nhiệm nhân sự Ban điều hành.

### TÀI CHÍNH

Ngày 16/03/2009, mã chứng khoán BCI chính thức giao dịch trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mức giá khởi điểm là 27.000 đồng/CP.

Tháng 12/2009, phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị là 300 tỷ đồng, kỳ hạn 5 năm, lãi suất 12.5%/năm, nhằm huy động vốn cho dự án An Lạc Plaza, Khu dân cư 11A, khu dân cư Tân Tạo. Đơn vị bảo lãnh phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán Thăng Long.

Để đáp ứng kịp thời nhu cầu vốn trong hoạt động đầu tư, công ty đã huy động nguồn vốn tài trợ từ các ngân hàng như VIBank, Agribank, MB, HiFu. Tổng số tiền đã vay trong năm 2009 là 398 tỷ đồng.

### VẤN ĐỀ KHÁC

Thông qua chương trình và tài liệu phục vụ đại hội đồng cổ đông năm 2010.

Thông qua Tờ trình trình đại hội đồng cổ đông năm 2010 các nội dung: Báo cáo tình hình hoạt động đầu tư - kinh doanh năm 2009; Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2009; kế hoạch đầu tư và kinh doanh năm 2010; kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2010.

Thông qua việc tạm ứng cổ tức năm 2009 là 10% trên vốn điều lệ.

Thực hiện đầy đủ việc công bố thông tin theo yêu cầu của các cơ quan chức năng về tình hình hoạt động của Công ty.

### THÙ LAO HĐQT VÀ BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2009 Công ty đã tiến hành chi trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát theo quy định, tổng số thù lao chi trong năm 2009 là 1.434.500.000 đồng.

### ĐƠN VỊ TƯ VẤN KIỂM TOÁN

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị đã chọn Công ty TNHH Deloitte thực hiện công việc kiểm toán cho BCCI trong năm tài chính 2009.

Cuộc sống là một hành trình mà bạn  
có thể tận hưởng từng bước một







# 4

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

- Tổng quan thị trường
- Kết quả hoạt động năm 2009
- Định hướng mục tiêu chiến lược năm 2010



# TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Năm 2009, mặc dù cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu gây ảnh hưởng tiêu cực cho nền kinh tế, nhưng nhìn tổng thể, kinh tế Việt Nam đã vượt qua giai đoạn suy giảm nhờ những giải pháp kịp thời và linh hoạt thông qua các biện pháp kích cầu của Chính phủ.

Trong vòng chưa đầy một năm, nền kinh tế Việt Nam đã có hai bước ngoặt về sử dụng chính sách kinh tế vĩ mô để thích nghi với tình hình cụ thể. Trong đó Chính phủ chủ yếu sử dụng hai nhóm chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa để điều tiết vĩ mô, đặc biệt chính sách hỗ trợ lãi suất đã mang lại sự hỗ trợ rất lớn cho các doanh nghiệp chịu sự tác động từ cuộc khủng hoảng tài chính thế giới.

Thị trường bất động sản cũng chịu ảnh hưởng rất nhiều từ những khó khăn chung và những biện pháp điều chỉnh kinh tế vĩ mô. Mặc dù bối cảnh nền kinh tế đang gặp khó khăn, nhưng trong năm thị trường bất động sản lại lên các "con sóng" cục bộ, đẩy giá nền đất dự án tăng bình quân 30%, tuy nhiên nhìn chung thị trường bất động sản năm qua cũng chưa thoát khỏi trạng thái trầm lắng.

Tổng tiền thu bán hàng năm 2009

**470,56**  
tỷ đồng



# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2009

Trong năm 2009, đứng trước những rào cản thách thức to lớn từ thị trường, BCCI cũng không tránh khỏi những ảnh hưởng nhất định so với những năm trước. Tuy nhiên, với sự quan tâm chỉ đạo thường xuyên của Hội đồng quản trị, sự quyết tâm và chỉ đạo xuyên suốt thống nhất của Ban Tổng Giám Đốc, cùng với nỗ lực của tập thể CB-NV, BCCI đã đạt được một số thành quả nhất định, cụ thể qua các chỉ tiêu như sau:

## HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Tổng tiền thu bán hàng năm 2009 là 470,56 tỷ đồng hoàn thành 81% kế hoạch năm 2009. So với cùng kỳ năm 2008 thì tăng 104% tương ứng với số tiền là 239,7 tỷ đồng. Tiền thu bán hàng chủ yếu từ các sản phẩm sau đất ở, nhà ở, dịch vụ tiện ích tại các dự án.

## HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Tổng đầu tư trực tiếp của toàn Công ty năm 2009 đạt 468,19 tỷ đồng, đạt 73% kế hoạch năm, tuy nhiên vẫn tăng 34% so với cùng kỳ năm 2008, tương ứng với mức tăng là 118,95 tỷ đồng.

## HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Tổng doanh thu thuần: 441,27 tỷ đồng

Lợi nhuận trước thuế: 247,85 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế: 207,03 tỷ đồng

## HOẠT ĐỘNG NHÂN SỰ

Tổng nhân sự đến cuối năm 2009: 212 nhân sự, tăng 28 nhân sự so với năm 2008.

Tổng quỹ lương thực hiện năm 2009 là 17,4 tỷ đồng khống chế ở mức 99% kế hoạch.

Chi phí quản trị văn phòng thực hiện năm 2009 là 8,84 tỷ đồng tăng 48% so với kế hoạch.

Công tác đào tạo: đã triển khai 17 chương trình với 198 lượt nhân sự được đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ.

Hệ thống quản trị chất lượng luôn đảm bảo toàn bộ quy trình, thủ tục được cải tiến kịp thời và hoạt động hiệu quả trong suốt quá trình vận hành.

## HOẠT ĐỘNG MARKETING

**Hoạt động quảng cáo:** Trong năm 2009 nhằm đẩy mạnh công tác quảng bá thương hiệu, Công ty đã thực hiện các hoạt động quảng cáo ngoài trời

tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, quảng cáo trên các phương tiện thông tin đại chúng.

**Về hoạt động PR:** Tổ chức các hoạt động tài trợ như Chương trình sinh viên khởi nghiệp, Sao vàng Đất Việt, Cup vàng ISO, Quỹ học bổng Vừ A Dính, Quỹ tấm lòng vàng HTV, Tổ chức các sự kiện như Roadshow tại Hà Nội và TP.HCM, niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tham dự các hội chợ Sao vàng đất Việt, Vietbuild, Vietreal, hoạt động kỷ niệm 10 năm thành lập BCCI, Hội thao BCCI mở rộng...

**Các giải thưởng đạt được trong năm:** BCCI đã đạt được nhiều giải thưởng thương hiệu như Giải thưởng Top 100 Sao Vàng Đất Việt 2009, Cúp vàng Vietbuild 2009, Huân chương lao động hạng III của Thủ Tướng Chính Phủ.

**Tổng chi phí Marketing năm 2009:**  
12.793.826.000 đồng

## HOẠT ĐỘNG HẬU MÃI PHÁP LÝ

**Hoạt động pháp lý:** Trong năm 2009 công ty đã thực hiện được 735 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, đạt 128,95% kế hoạch. Bao gồm các dự án như: Chung cư Da Sà, Khu phố chợ Da Sà, Chung cư Nhất Lan, Khu dân cư Bắc Lương Bèo, Khu dân cư Tân Tạo, Khu dân cư An Lạc - Bình Trị Đông, Khu dân cư NHV - BTVK, Khu dân cư Hương Lộ 5, Khu dân cư Phong Phú 5, Khu phố Chợ Cầu Xáng, Khu dân cư Bình Hưng.

**Hoạt động hậu mãi:** Trong năm đã bàn giao 04 nhà chung cư Da Sà cho khách hàng; bảo trì hệ thống chiếu sáng công cộng chung cư Nhất Lan; bảo trì thiết bị phòng cháy chữa cháy chung cư Nhất Lan; thực hiện vệ sinh hồ chứa nước sạch chung cư Nhất Lan, Da Sà theo tiêu chuẩn Bộ Y tế, thực hiện bảo trì, sửa chữa theo khiếu nại của cư dân chung cư Nhất Lan.

# MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC NĂM 2010

Năm 2010 tiếp tục sẽ là một năm khó khăn cho các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản, do ảnh hưởng của thị trường bất động sản trầm lắng năm 2009 sẽ làm cho các doanh nghiệp khó khăn trong đầu ra sản phẩm - cạnh tranh trực tiếp từ phía các doanh nghiệp bất động sản trong và ngoài nước; khó khăn trong tìm kiếm các nguồn vốn phục vụ cho đầu tư; trong khi nền kinh tế Việt Nam năm 2009 được đánh giá là tăng trưởng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây.

Trên cơ sở đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô như trên, định hướng kế hoạch năm 2010 của BCCI là theo mục tiêu cố gắng duy trì tốc độ tạo sản phẩm nhằm đảm bảo nguồn thu trong năm 2010 và những năm tới, đảm bảo kế hoạch lợi nhuận đã đề ra, đảm bảo chuẩn bị được các điều kiện cần để có thể nhanh chóng nắm bắt các cơ hội khi thị trường bất động sản hồi phục.

Sau đây là một số chiến lược và chỉ tiêu kế hoạch hoạt động năm 2010.

Các dự án đầu tư trọng điểm trong năm 2010.

## Dự án đất ở

- |                                 |        |           |
|---------------------------------|--------|-----------|
| 1. Khu dân cư Phong Phú 4       | Quy mô | 84,00 ha  |
| 2. Khu dân cư 11 A              | Quy mô | 16,64 ha  |
| 3. Khu trung tâm dân cư Tân Tạo | Quy mô | 330,00 ha |

## Dự án căn hộ cao tầng

- |                         |         |
|-------------------------|---------|
| 1. Khu căn hộ Nhất Lan  | 12 tầng |
| 2. Khu căn hộ Tân Tạo 1 | 18 tầng |
| 3. Cao ốc An Lạc Plaza  | 18 tầng |

Về các nhóm chiến lược giai đoạn 2009 - 2013.

**Tập trung nguồn lực:** Tập trung tối đa nguồn lực của mình vào các phân khúc mục tiêu, đầu tư có chọn lọc vào phân khúc khác.

**Gia tăng hiệu quả đầu tư:** Đầu tư chọn lọc và đầu tư có chiều sâu nhằm gia tăng hiệu quả đầu tư, tránh đầu tư dàn trải làm phân tán nguồn lực.

**Nâng cao năng lực cạnh tranh:** Tập trung nâng cao năng lực cạnh tranh trong marketing - phân phối sản phẩm nhằm gia tăng tỷ lệ lợi nhuận gộp.

**Hợp tác chiến lược:** Gia tăng tìm kiếm các đối tác có các lợi thế bổ sung để cùng đầu tư theo từng dự án.

**Triển khai nhất quán:** Triển khai chiến lược cạnh tranh một cách tập trung và nhất quán trong suốt quá trình hoạt động.





Lợi nhuận sau thuế năm 2009  
**207,03**  
tỷ đồng

Về chỉ tiêu kế hoạch 2010.

TT	Nội dung	Chỉ tiêu năm 2010
1	Doanh thu	900 tỷ đồng
2	Giá trị đầu tư	2.108,50 tỷ đồng
3	Lợi nhuận sau thuế	280 tỷ đồng
4	Dự kiến chi trả cổ tức tối thiểu	17% vốn điều lệ

Về biện pháp thực hiện.

#### Biện pháp thực hiện mục tiêu kinh doanh

- ❖ Thông qua chương trình bán hàng "Vì an cư cộng đồng - đợt 2" để thực hiện bán sản phẩm khu dân cư Phong Phú 4, khu căn hộ Nhất Lan 12 tầng, khu căn hộ Tân Tạo 1.
- ❖ Mở rộng hệ thống phân phối thông qua hệ thống đại lý bán hàng của công ty.
- ❖ Đẩy mạnh việc phê duyệt giá bán của khu dân cư Phong Phú 4.
- ❖ Đẩy mạnh bán khu căn hộ Nhất Lan 12 tầng, khu căn hộ Tân Tạo 1.

#### Biện pháp thực hiện mục tiêu đầu tư

- ❖ Sử dụng tiền bán hàng từ các dự án để thực hiện góp vốn trong các liên doanh đạt giá trị là 125,42 tỷ đồng.
- ❖ Sử dụng tiền thu bán hàng từ khu dân cư Phong Phú 4 để đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng khu dân cư Phong Phú 4; bàn giao cho khách hàng và hạch toán doanh thu trong năm 2010.
- ❖ Khu dân cư Phong Phú 2: hoàn tất thu hồi 10 ha đất để hoán đổi và đầu tư một phần kết nối với tuyến đường 60m từ khu công nghiệp Phong Phú.
- ❖ Khu trung tâm dân cư Tân Tạo sử dụng nguồn tiền từ trái phiếu để hoàn chỉnh một phần tiểu khu 1 nhằm phục vụ cho việc hoán đổi đất cho các tiểu khu còn lại.
- ❖ Khu dân cư 11A sử dụng tiền từ trái phiếu và một số nền của khu dân cư Phong Phú 4, khu dân cư Bình Hưng, khu dân cư Phong Phú 5 để hoàn tất thu hồi dự án.
- ❖ Dự kiến thu hồi đất khu phức hợp Đầm Sen khoảng 15% diện tích.
- ❖ Sử dụng nguồn vốn vay để xây dựng hoàn chỉnh khu căn hộ Nhất Lan 12 tầng, hoàn thành 70% phần thô khu căn hộ Tân Tạo 1.
- ❖ Sử dụng nguồn vốn trái phiếu để xây dựng Cao ốc An Lạc Plaza bao gồm tầng hầm và 1 tầng trệt.
- ❖ Sử dụng vốn vay để hoàn tất thu hồi đất khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng.

Thế giới vẫn luôn vận động  
chừng nào bạn còn chưa dừng bước





# 5

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2009**

- Báo cáo của kiểm toán viên
- 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
- Ghi chú báo cáo hợp nhất

## BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

### Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 cùng với các báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và ghi chú báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh và các công ty con (gọi tắt là Công ty). Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

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

### Cơ sở của ý kiến

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

### Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2009 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Như đã trình bày tại Ghi chú số 4 phần ghi chú báo cáo tài chính, Trong năm, Ban Giám đốc Công ty đã quyết định trình bày lại báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 để điều chỉnh việc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Chúng tôi đã kiểm tra các điều chỉnh được nêu trong Ghi chú số 4 để trình bày lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Công ty. Theo ý kiến của chúng tôi, các điều chỉnh này là phù hợp và đã được thực hiện đúng đắn.



**Võ Thái Hòa**

**Phó Tổng Giám đốc, kiêm**

**Giám đốc Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh**

**Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0138/KTV**

**Thay mặt và đại diện cho**

**CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM**

**Ngày 22 tháng 3 năm 2010**

**Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam**

**Kiểm toán. Tư vấn Thuế. Tư vấn Tài chính. Tư vấn Giải pháp.**

**Văn Đình Khuê**

**Kiểm toán viên**

**Chứng chỉ Kiểm toán viên 1178/KTV**





## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

MẪU B 01-DN/HN

Đơn vị: VNĐ

TÀI SẢN	Mã số	Ghi chú	31/12/2009	31/12/2008
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.929.211.587.118</b>	<b>1.459.926.519.183</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>181.332.095.526</b>	<b>49.818.187.658</b>
1. Tiền	111		177.332.095.526	49.818.187.658
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.000.000.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.149.895.300</b>	<b>29.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.149.895.300	29.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>173.130.470.213</b>	<b>95.910.242.261</b>
1. Phải thu khách hàng	131		103.535.131.759	57.147.896.613
2. Trả trước cho người bán	132		43.393.257.729	22.173.553.070
3. Các khoản phải thu khác	135		35.084.927.725	27.470.080.732
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(8.882.847.000)	(10.881.288.154)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>1.554.729.335.750</b>	<b>1.259.893.363.609</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.554.729.335.750	1.259.893.363.609
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.869.790.329</b>	<b>25.304.725.655</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		462.502.200	101.637.726
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.704.906.368	6.122.019.062
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	159.435.611
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		16.702.381.761	18.921.633.256
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>1.095.399.372.222</b>	<b>1.010.348.553.275</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>916.833.714.422</b>	<b>838.651.789.734</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>8</b>	42.298.030.455	43.160.611.757
- Nguyên giá	222		66.814.764.879	61.524.426.372
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(24.516.734.424)	(18.363.814.615)
2. Tài sản cố định vô hình	227	<b>9</b>	375.200.910	292.346.858
- Nguyên giá	228		1.020.461.376	799.283.376
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(645.260.466)	(506.936.518)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	<b>10</b>	874.160.483.057	795.198.831.119
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>11</b>	<b>109.263.785.974</b>	<b>105.964.914.732</b>
- Nguyên giá	241		146.237.227.984	138.406.119.271
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(36.973.442.010)	(32.441.204.539)
<b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>67.087.676.591</b>	<b>65.452.280.627</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	<b>12</b>	62.146.584.855	45.892.280.627
2. Đầu tư dài hạn khác	258	<b>13</b>	6.587.904.214	52.567.108.759
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	<b>14</b>	(1.646.812.478)	(33.007.108.759)
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>2.214.195.235</b>	<b>279.568.182</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.458.642.892	190.000.000
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		313.472.343	89.568.182
3. Tài sản dài hạn khác	268		442.080.000	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>3.024.610.959.340</b>	<b>2.470.275.072.458</b>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009

MẪU B 01-DN/HN

Đơn vị: VNĐ

NGUỒN VỐN	Mã số	Ghi chú	31/12/2009	31/12/2008
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.650.183.361.326</b>	<b>1.198.204.653.481</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>639.461.651.920</b>	<b>857.560.798.397</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	202.982.799.682	107.650.244.500
2. Phải trả người bán	312		30.252.915.910	10.330.573.586
3. Người mua trả tiền trước	313	16	209.502.376.997	593.329.949.656
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	53.653.195.219	30.996.691.827
5. Phải trả người lao động	315		3.641.599.551	90.323.933
6. Chi phí phải trả	316		118.197.783.418	85.145.947.444
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319		20.609.491.765	28.647.546.735
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		621.489.378	1.369.520.716
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.010.721.709.406</b>	<b>340.643.855.084</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	18	26.051.895.261	24.649.053.734
2. Vay và nợ dài hạn	334	19	279.238.068.055	84.694.997.619
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		1.074.446.610	1.180.002.333
4. Doanh thu chưa thực hiện	338	20	704.357.299.480	230.119.801.398
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>1.189.220.160.352</b>	<b>1.077.440.960.946</b>
<b>I. Vốn cổ đông</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>1.189.208.703.209</b>	<b>1.077.429.503.803</b>
1. Vốn điều lệ	411		542.000.000.000	542.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		430.000.000.000	430.000.000.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		38.240.275.252	12.885.275.252
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		24.380.408.572	11.703.408.572
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		2.535.000.000	-
6. Lợi nhuận chưa phân phối	420		152.053.019.385	80.840.819.979
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>11.457.143</b>	<b>11.457.143</b>
1. Nguồn kinh phí	432		11.457.143	11.457.143
<b>C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>500</b>	<b>22</b>	<b>185.207.437.662</b>	<b>194.629.458.031</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>3.024.610.959.340</b>	<b>2.470.275.072.458</b>



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2010

Trần Quốc Dũng  
Kế toán trưởng



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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

MẪU B 02-DN/HN

Đơn vị: VNĐ

CHỈ TIÊU	Mã số	Ghi chú	2009	2008
1. Doanh thu gộp	01		441.273.427.370	484.851.711.039
2. Doanh thu thuần	10	23	441.273.427.370	484.851.711.039
3. Giá vốn hàng bán	11	24	(185.127.329.369)	(269.005.489.253)
4. Lợi nhuận gộp	20		256.146.098.001	215.846.221.786
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	8.478.723.583	28.868.718.182
6. Chi phí tài chính	22	26	16.516.559.349	(37.308.129.599)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.421.491.152	1.620.030.364
7. Chi phí bán hàng	24		(15.819.149.414)	(5.933.011.214)
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		(34.807.533.615)	(24.347.467.573)
9. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	30		230.514.697.904	177.126.331.582
10. Thu nhập khác	31		6.835.001.188	4.216.953.328
11. Chi phí khác	32		(5.746.906.658)	(4.636.686.889)
12. Lợi nhuận/(lỗ) khác	40	27	1.088.094.530	(419.733.561)
13. Thu nhập từ đầu tư liên kết, liên doanh	50		16.254.304.228	6.977.162.676
14. Lợi nhuận trước thuế	60		247.857.096.662	183.683.760.697
15. Chi phí thuế thu nhập hiện hành	61	28	(41.051.010.167)	(58.243.151.697)
16. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại	62		223.904.161	89.568.182
17. Lợi nhuận sau thuế	70		207.029.990.656	125.530.177.182
Phân bổ cho:				
- Lợi ích của cổ đông thiểu số			(327.753.414)	115.524.776
- Cổ đông của Công ty			207.357.744.070	125.414.652.406
18. Lãi trên cổ phiếu	80	29	3.822	2.312



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2010

Trần Quốc Dũng  
Kế toán trưởng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

MẪU B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2009	2008
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	247.857.096.662	183.683.760.697
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	12.695.674.260	11.768.926.163
- Các khoản dự phòng	03	(33.358.737.435)	32.002.528.341
- Chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	3.947.580.001	3.939.390.000
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(17.953.848.767)	(31.852.385.721)
- Chi phí lãi vay	06	7.421.491.152	1.549.610.839
3. Lợi nhuận kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	220.609.255.873	201.091.830.319
- Tăng các khoản phải thu	09	(70.645.238.493)	(243.374.260.906)
- Tăng hàng tồn kho	10	(294.835.972.141)	(239.149.140.111)
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả	11	130.022.722.029	(56.487.881.524)
- Tăng chi phí trả trước	12	(2.071.587.366)	(282.709.726)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(7.421.491.152)	(1.549.610.839)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(22.276.776.833)	(48.456.615.348)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	2.310.706.831	428.675.582
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(4.278.031.338)	(5.910.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(48.586.412.590)	(393.689.712.553)
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(95.712.892.406)	(192.375.601.939)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22	7.272.727	39.630.636
3. Tiền chi cho vay và mua công cụ nợ của các công ty khác	23	(1.149.895.300)	(29.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay từ công ty khác	24	29.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào các công ty khác	25	-	(53.229.550.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các công ty khác	26	44.839.932.491	58.900.000
7. Thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.722.602.328	25.641.392.282
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(19.292.980.160)	(248.865.229.021)
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	435.195.504.559	55.393.755.500
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(149.267.458.941)	(33.014.295.640)
3. Cổ tức đã trả cho cổ đông	36	(86.534.745.000)	(108.773.146.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	199.393.300.618	(86.393.686.140)
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm	50	131.513.907.868	(728.948.627.714)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	49.818.187.658	778.766.815.372
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	181.332.095.526	49.818.187.658





## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

### Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác không bao gồm số tiền 289.035.714 đồng (năm 2008: 1.262.152.881 đồng), là giá trị tài sản cố định mua trong năm chưa thanh toán. Tuy nhiên, tiền chi mua sắm tài sản cố định đã bao gồm số tiền 1.262.152.881 đồng (năm 2008: 0 đồng), là giá trị tài sản đã mua của năm trước nhưng được thanh toán trong năm nay. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền chi trả cổ tức cho cổ đông trong năm không bao gồm số tiền 5.605.255.000 đồng là số tiền cổ tức đã công bố nhưng chưa thanh toán cho cổ đông. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 22 tháng 3 năm 2010

Trần Quốc Dũng  
Kế toán trưởng

## GHI CHÚ BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

MẪU B 09-DN/HN

Các ghi chú này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

### Thay đổi trong vốn cổ đông

	Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư tại ngày 1/1/2008	542.000.000.000	430.000.000.000	9.033.275.252	7.851.408.572	-	77.985.167.573	1.066.869.851.397
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	125.414.652.406	125.414.652.406
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(108.400.000.000)	(108.400.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(5.910.000.000)	(5.910.000.000)
Trích lập các quỹ khác	-	-	3.852.000.000	3.852.000.000	545.000.000	(8.249.000.000)	-
Số dư tại ngày 31/12/2008	542.000.000.000	430.000.000.000	12.885.275.252	11.703.408.572	545.000.000	80.840.819.979	1.077.974.503.803
Điều chỉnh theo Thông tư số 244/2009/TT-BTC	-	-	-	-	(545.000.000)	-	(545.000.000)
Số dư tại ngày 31/12/2008 (trình bày lại)	542.000.000.000	430.000.000.000	12.885.275.252	11.703.408.572	-	80.840.819.979	1.077.429.503.803
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	207.357.744.070	207.357.744.070
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	(92.140.000.000)	(92.140.000.000)
Điều chỉnh tăng lãi do Quyết toán thuế năm 2004 và 2005	-	-	-	-	-	91.455.336	91.455.336
Trích bổ sung quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-	2.535.000.000	(2.535.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.530.000.000)	(3.530.000.000)
Trích lập các quỹ khác	-	-	25.355.000.000	12.677.000.000	-	(38.032.000.000)	-
Số dư tại ngày 31/12/2009	542.000.000.000	430.000.000.000	38.240.275.252	24.380.408.572	2.535.000.000	152.053.019.385	1.189.208.703.209

Trong năm, Công ty đã công bố chia tổng số cổ tức là 37.940.000.000 đồng bằng tiền mặt từ lợi nhuận chưa phân phối của năm 2008 với tỉ lệ là 7% mệnh giá (đã tạm ứng năm 2008: 43.360.000.000 đồng với tỷ lệ 8% mệnh giá) và tạm ứng một phần lợi nhuận năm 2009 là 54.200.000.000 đồng với tỉ lệ 10% mệnh giá.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2009, Công ty đã tạm trích từ lợi nhuận hợp nhất sau thuế của năm 2008 cho quỹ dự phòng tài chính, quỹ đầu tư và phát triển, quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu (quỹ bổ sung vốn điều lệ) và quỹ khen thưởng và phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 16 tháng 4 năm 2009. Số liệu cuối cùng đối với việc trích lập các quỹ sẽ được xác định và phê duyệt bởi các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông thường niên.





## CÁC CÔNG TY LIÊN QUAN

### CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP PHONG PHÚ

Chức năng	Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng công nghiệp, kinh doanh hạ tầng và các tiện ích KCN tại Nam Sài Gòn.
Vốn điều lệ	350 tỷ đồng, là liên doanh giữa BCCI (góp vốn 70%), công ty phát triển Nam Sài Gòn (SADECO), công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận (IPC).
Dự án đang triển khai	Khu công nghiệp Phong Phú, quy mô 148 ha, thuộc xã Phong Phú, huyện Bình Chánh.

### CÔNG TY CP ĐẦU TƯ & BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN CHÂU Â

Chức năng	Đầu tư kinh doanh bất động sản.
Vốn điều lệ	20 tỷ đồng, là liên doanh giữa BCCI (góp vốn 25%), công ty cổ phần địa ốc Ngân Hiệp, công ty cổ phần vàng bạc đá quý Sài Gòn (SJC).
Dự án đang triển khai	Các hoạt động đầu tư bất động sản tại Tp.HCM.

### CÔNG TY CP KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN BÁCH BÌNH

Chức năng	Đầu tư kinh doanh bất động sản.
Vốn điều lệ	300 tỷ đồng, là liên doanh giữa BCCI (góp vốn 69%) và công ty cổ phần Bách Hóa Miền Nam.
Dự án đang triển khai	Cao ốc 510 Kinh Dương Vương, P.An Lạc, Q.Bình Tân, quy mô đơn nguyên 20 tầng.

### CÔNG TY CP CẤP NƯỚC SÀI GÒN - DẦU TIẾNG

Chức năng	Khai thác kinh doanh các dịch vụ về hệ thống nước.
Vốn điều lệ	100 tỷ đồng, là liên doanh giữa BCCI (góp vốn 17%), và Công ty cổ phần cấp nước Sài Gòn - Dầu Tiếng.

### CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI & DỊCH VỤ SIÊU THỊ AN LẠC

Chức năng	Xây dựng và khai thác hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê, kho xưởng chế biến thực phẩm.
Vốn điều lệ	35 triệu USD, là liên doanh giữa BCCI (góp vốn 20%), và công ty Vindemia (thuộc tập đoàn Casino Pháp).
Dự án đang triển khai	Chuỗi siêu thị Big C, gồm Big C An Lạc, Big C Miền Đông và Big C Hoàng Văn Thụ.





# Vì an cư cộng đồng





ANNUAL REPORT  
**2009**

# CONTENTS

MESSAGE FROM CHAIRMAN  
50

INTERVIEW WITH THE CHAIRMAN  
52

OUTSTANDING EVENTS IN 2009  
54



GENERAL INTRODUCTION 56  
Establishment, transformation and listing 58  
Vision, mission and core values 59  
Typical projects 60

ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES 62  
Organizational structure 64  
Board of Management (BOM) 64  
Inspection Committee 66  
Board of Directors (BOD) 67  
Investment relation 68  
10th year anniversary 68  
Awards in 2009 69

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT 70  
Investment 72  
Operation of joint venture company 72  
Human resources activities 73  
Finance 73  
Other issues 73  
Compensation for BOD 73  
Inspection Committee  
Auditing firm 73



# For community settlement



74



80



90

STATEMENT OF THE BOARD OF DIRECTORS	74
Overview of market situation	76
Business performance 2009	77
Strategic goals in 2010	78

FINANCIAL STATEMENT 2009	90
Auditor's report	82
Consolidated balance sheet	83
Consolidated income statement	85
Consolidated cash flow statement	86
Notes to the consolidated statement	88

COMPANIES CONCERNED	90
---------------------	----



## MESSAGE FROM THE CHAIRMAN

Dear lady and gentlemen,

I would like to express my sincere thank to all of you: Our customers, shareholders and staffs for your support and cooperation with Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company (BCCI) for the past 10 years. Besides, I take this opportunity to share with you Company's milestones during that period of operation and Company's strategic goals in coming times.

BCCI's initial chartered capital was only VND 18 billion with specialization in building and trading house, land for residential areas and industrial zones in Binh Tan and Binh Chanh District. Over the past 10 years, although facing many challenges and fluctuations in real estate market in particular and Vietnam economy in general, BCCI have stably and strongly developed with our internal strength and made significant achievements, specially:

Chartered capital increases to VND 542 billion; owner's equity now is VND 1,189 billion. Besides, we have been the main investor of 25 projects with total land area of 10,932,211 m<sup>2</sup>; been awarded with important and valuable prizes such as: the 3<sup>rd</sup> - class Labor Medal from the President, Golden Star of Vietnam 2008 - 2009, Vietbuild year 2007 - 2008 - 2009, ...

For a sustainable development and continuous reaching new level in the future, BCCI have defined five groups of major business strategy as follows:

1. Resources concentration: Exert full effort into target segments and select to invest suitably into other segments.
2. Investment efficiency: Select and decide suitable and comprehensive investment to increase investment efficiency, and avoid disperse and ineffective investment.
3. Competitiveness enhancement: Concentrate to enhance competitiveness in marketing activities - distribute products to increase gross profit rate.
4. Strategic cooperation: Find competent partners with suitable capacity to together invest in certain project.
5. Consistency: Implement competitive strategies consistently during the operation of the Company

With those clear mentioned orientations, BCCI believe that our capacity, experience, enthusiasm, devotion and creativity of all staffs will bring about more impressive achievements to the Company. We also aim to achieve those targets to bring added values both economically and socially to our valued customers, shareholders and community.

On behalf of the board of management, wish you health and happiness

Yours sincerely,



NGUYEN VAN LE

# Q&A

## INTERVIEW WITH THE CHAIRMAN

Community benefit is one of four major strategies of BCCI during Company's operation and development.



Could you give readers some brief information of Company's business performance in the last financial year?

Real estate market in the year 2009 has faced with much difficulty because of macro-economic policies such as personal income tax (PIT) policy on real estate transfer, constraint of investment into real estate sector. However, with available resources of large and potential land fund, sufficient capital for investment, skilled and highly qualified human resources, BCCI have achieved most planned targets. Specifically, in 2009 Company's revenue is VND 441.27 billion and profit after tax is VND 207.03 billion, dividend 17%.

Could you tell us about Company's objectives for the period 2009 - 2013? And specific measures to achieve those objectives?

Our mission is to become one of leading companies in building, trading real estate, developing new urban areas in HCMC and surrounding areas, and during the period 2009 - 2013, BCCI will adhere to four following objectives.

- Generate value to customers.
- Generate value to shareholders.
- Generate value to staffs.
- Generate values to community.

Specific measures to implement those strategies will be specified in annual targets of revenue, investment, profit, and dividend. Besides, we ensure that added value for customers; shareholders; staffs and community this year must be higher than the last year.





REVENUE IN 2009 IS  
**441.27**  
BILLION VND

PROFIT AFTER TAX IN 2009 IS  
**207.03**  
BILLION VND

**What are your Company's policies on corporate social responsibility CSR?**

Community benefit is one of four major strategies of BCCI during Company's operation and development. Besides building houses at new residential areas where BCCI is the main investor, Company always spend a certain area of land fund for community welfare constructions such as school, hospital and park. Company's slogan for every work is: "for community settlement". Moreover, Company usually participates into charity activities of the local and city.

**What do Company do to attract shareholders?**

BCCI attract shareholders with following methods:

- Publish accurate and transparent information to investors.
- Divide dividend suitably and attractively to investors.
- Owning an abundant land fund.
- Experienced in investing and trading real estate.

**What strategies are applied by BOM to overcome difficulties and challenges of real estate market and State policies?**

It can be said that Vietnam real estate market in 2009 has undergone wide fluctuations and been controlled tightly by the State policies. Therefore, some companies with insufficient resources will be crossed out. Because BCCI have strong foundation of capital source, land fund, experienced human resources in trading real estate; so

Company have achieved planned targets even in worst market situations, with following key strategies:

- **Resources concentration:** Exert full effort into target segments and select to invest suitably into other segments.
- **Investment efficiency:** Select and decide suitable and comprehensive investment to increase investment efficiency, and avoid disperse and ineffective investment.

**How will stock market of real estate go next year in your opinion?**

In my opinion, real estate stock will continue to be one of the most attractive groups in coming time for following reasons:

- It is anticipated that world economy in general and Vietnam economy in particular will be much brighter in 2010. Investors will be attracted and return to Vietnam. Therefore, demand for house, land for production and business will be much bigger.
- In general, profit and dividend for shareholders of real estate companies is high.
- Real estate stock price is attractive with investors today.

# OUTSTANDING EVENTS IN 2009



On 20/02/2009

BCCI concluded and organized the lucky draw program "For community settlement", which was implemented from 6/11/2008 to 30/1/2009. With motto of "biggest support - biggest prize", BCCI have spent VND 14 billion to support Customers in building house after buying land at residential areas Phong Phu 4 and Phong Phu 5.

On 09/03/2009

On 09/03/2009 and 12/03/2009, BCCI has successfully organized two seminars introducing stock code BCI before listing.



On 16/03/2009

54.2 million BCCI shares of stock code BCI were listed on HOSE, starting price is VND 27,000/share.

On 21/05/2009

Together with other 74 enterprises nation-wide, BCCI took great honor to receive Golden Certificate "Cultural Enterprise - UNESCO Vietnam" presented by UNESCO Center for Vietnam enterprise culture.



On 18/06/2009

BCCI launch construction of BCCI - Tan Tao 1 Apartment. Project's total area is 12,621m<sup>2</sup>, total construction floor area is 71,648 m<sup>2</sup>. This area is near main highway and supermarket, which promises a decent and happy life to citizens.



BCCI have been proudly awarded with the 3<sup>rd</sup>-class Labor Medal from the Government. Mr. Pham Minh Duc - member of the BOM cum General Director was credited the Certificate of Achievement for contribution to national development and BCCI's stability. On this occasion, BCCI has granted VND 1,5 billion for Scholarship Vu A Dinh and also encourages Company's partners to donate VND 500 million for this Scholarship. This activity is to generate community values as Company's strategy



On 19/08/2009

BCCI launch construction of An Lac Plaza. Project's total area is 7,988m<sup>2</sup>, total construction floor area is 44,702m<sup>2</sup>. This area is near main highway and supermarket, which promises a decent and happy life; and open new window of opportunity and success for citizen here.

On 06/09/2009

BCCI officially launch the Real Estate Trading Floor 2 at No. 24 Pham Ngoc Thach, District 3, HCMC.



On 09/09/2009

BCCI launched the construction of Road D7 which leads to the Resettlement Residential Area of 330 ha. This project promises to create a breakthrough of urban development in the South of the City.



On 10/10/2009

The 10<sup>th</sup> year anniversary of BCCI (from 13/10/1999 to 13/10/2009), a musical performance program titled "BCCI 10 years side by side with community" have been organized at Municipal Opera and live broadcasted on HTV9, with participation of Mrs. Truong My Hoa, former Vice President - Chairman of Scholarship Vu A Dinh, other leaders of municipal departments and Company's partners.



The world of tomorrow belongs  
to the person who has VISION today







# 1

## **GENERAL INTRODUCTION**

- Establishment, transformation, listing
- Vision, mission, core values
- Typical projects

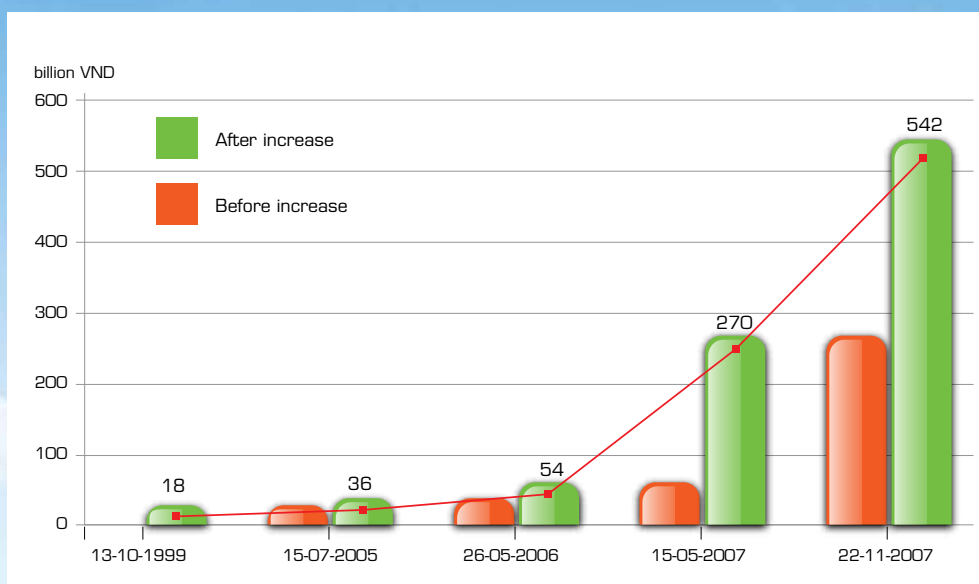
# ESTABLISHMENT, TRANSFORMATION, LISTING

## ESTABLISHMENT

- Before 1999** Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company was a wholly state-owned company with name: Binh Chanh Construction Investment Company
- On 13/10/1999** HCMC People's Committee signed Decision No. 6103/QĐ-UB-KT to transform Binh Chanh Construction Investment Company into Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company with its chartered capital of VND 18,000,000,000.
- On 24/12/1999** Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company was officially put into operation as Business Registration Certificate No. 056668 issued by the HCMC Department of Planning and Investment
- In June 2007** Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company officially became a public company.
- In May 2008** BCCI moved head office and launched real estate trading floor BCCI, which marked an important turning-point of the Company in the context of economic integration.

## INCREASE OF CHARTERED CAPITAL

BCCI's initial chartered capital was VND 18 billion, which serve capital demand for expending investment into real estate project. After four times of chartered capital increase, Company's chartered capital now is VND 542 billion.



## LISTING

On 16/03/2009, 54.2 million BCCI shares with stock code BCI have been officially transacted on HOSE with initial price is VND 27,000.

# VISION, MISSION, CORE VALUES

## VISION

To become the leading enterprise in investment - trading real estate in Vietnam.

## MISSION

Provide the best solutions on investment and settlement for clients.  
Investing into and developing projects for community settlement and contribution to the development of social infrastructure.

## CORE VALUES

Creative - effective solution.  
Professionalism.  
Towards the future.

## MAIN BUSINESS SECTORS

- Invest in building and trading living houses, living land in residential areas.
- Invest in building and trading services in industrial zones.
- Invest in building apartment buildings, markets, kindergartens and nursery schools.
- Invest in building civil, industrial, transportation, irrigation work items.
- Building, installing medium-voltage and low-voltage electricity network.



# TYPICAL PROJECTS

The year 2009 marked a turning point of BCCI's business activities. After 10 years in operation, Company has continuously strengthened its position in investment and management of real estate projects. So far, Company has executed and put into operation more than 25 kinds of projects. After each project, BCCI not only enriches its experience but also develops specialization and profession of investors; significantly improve appearance of new residential areas on the West of the City.

## RESIDENTIAL AREA



### TAN TAO URBAN AREA

**Location:** At Tan Tao A ward, Binh Tan District, HCMC, bordering Sai Gon - Can Tho Highway

**Scale:** Total area is 489 ha, 330 ha of which is invested by BCCI.

**Progress:** On 09/09/2009, BCCI launched the Project Road D7, which will pay the way for Tan Tao project. Length of Road D7 is 245m, right of way 30m.

**Legal status:** Waiting for approval of Binh Tan People's Committee on planning 1/500



### PHONG PHU RESIDENTIAL AREA 4

**Location:** Located in the South of Saigon South town, in Phong Phu commune, Binh Chanh District, HCMC. The North adjoins Trinh Quang Nghi Street, the South adjoins to Tan Liem Street, 2km away from Nguyen Van Linh highway.

**Scale:** Total area is 84 ha. The project is planned into 3 areas:

Area A: Total site area 19.8 ha, with 759 apartments

Area B: Total site area 32.8 ha, with 887 apartments

Area C: Total site area 31.4 ha, with 664 apartments

**Progress:** The project was launched in April 2008. It is expected to complete infrastructure investment in 2010, and will generate main source of revenue in 2010. The project is put into sales.



### PHONG PHU RESIDENTIAL AREA 2

Building a modern residential area to satisfy demand of settlement and social economic operation in alignment with current urban trend.

**Location:** Located in Phong Phu commune, Binh Chanh District.

**Scale:** Total site area is 133 ha, and divided into 05 sub-areas.

**Progress:** Have revoked 42.4% of total site area and submitted for approval of planning adjustment 1/500.



### RESIDENTIAL AREA AND PUBLIC CONSTRUCTION 11A

Located in the area for South Saigon new urban development, this project is expected to increase house fund and bring public welfares to citizens of the project and neighboring areas.

**Location:** Located at Lot No. 11A of HCMC South Urban Area, Binh Hung Commune, Binh Chanh District.

**Scale:** 16.6 ha, planned to build administration center, center of culture and trade, hospitals, universities, buildings for lease, bordered with Nguyen Van Linh Street

**Progress:** Approved on detail planning 1/500, organized design contest for planning 1/500, submitted documents for Investment Certificate, revoked 80.2% of project land.



## HIGH-BUILDING AND APARTMENTS

### AN LAC PLAZA

As a bright pearl in the Center of the most developed residential area of Binh Tan District, An Lac Plaza is the place where you can enjoy life and affirm your status.

**Location:** Road No. 7, An Lac - Binh Tri Dong residential area, An Lac A Ward, Binh Tan District.

**Scale:** Total site area is 7,990m<sup>2</sup>, total construction floor area is 52,997m<sup>2</sup> with two 18-storey buildings and two basements and 300 apartments.

**Progress:** Launch construction in August 2009, and expected to complete by the beginning of 2011.



### NHAT LAN 12-STOREY APARTMENT

Belong to Nhat Lan apartment cluster, planned and designed with modern model, and have necessary facilities such as business and service center, gymnastics center, park, swimming pool.

**Location:** Tan Tao Ward, Binh Tan District, HCMC.

**Scale:** Two buildings with 12 storeys each, total project land area is 12,425m<sup>2</sup>, total construction floor area is 26,481m<sup>2</sup>, and 166 apartments.

**Progress:** Launched construction in April 2008, expected to complete in 2010. The project is put into sales.



### TAN TAO 1 APARTMENT

Planned and designed with modern model, and have necessary facilities such as business and service center, gymnastics center, park.

**Location:** Tan Tao Ward, Binh Tan District, HCMC.

**Scale:** Total site area is 12,621m<sup>2</sup>, total construction floor area is 57,868m<sup>2</sup>, four blocks of 16 storeys with 480 apartments.

**Progress:** Launched construction in June 2009, expected to complete in 2010. The project is put into sales.



### DAM SEN COMPLEX

Bordering with two large parks of Dam Sen, Dam Sen complex is combination of natural environment, modern facilities and business and service center.

**Location:** Ward 13, District 11, HCMC.

**Scale:** Total site area is 5.9 ha, planned to make a complex of high-rise apartments (600 apartments), business center, hotel, restaurant, office and apartment for lease.

**Progress:** Approved on planning 1/500, compilation of detail planning 1/500 and negotiation of Land recovery on track.



## INDUSTRIAL PARK

### LE MINH XUAN EXPANSION INDUSTRIAL PARK

**Location:** Located in the West side of HCMC, in Tan Nhut and Le Minh Xuan commune, Binh Chanh, near existing Le Minh Xuan Industrial Zone.

**Scale:** Area of 109 ha.

**Progress:** Scheduled to carry out site leveling and building technical infrastructure system in 2010.



### PHONG PHU INDUSTRIAL PARK

**Location:** In Phong Phu commune, Binh Chanh District, HCMC. Phong Phu Industrial Park has advantages in road traffic and waterway, and connected to main waterway and road traffic of HCMC.

**Scale:** Area of 148 ha.

**Progress:** Scheduled to complete planning 1/2000.



Creating growth by  
protecting natural beauty of environment







# 2

## **ORGANIZATION AND HUMAN RESOURCES**

- Organizational structure
- Board of Management (BOM)
- Inspection Committee
- Board of Directors (BOD)
- Investment relation
- 10<sup>th</sup> year anniversary
- Awards in 2009

# BOARD OF MANAGEMENT



◀ Mr. NGUYEN VAN LE  
Chairman of the BOM



▲ Mr. TRAN NGOC HENRI  
Vice chairman of the BOM



▲ Mr. PHAM MINH DUC  
Member of the BOM  
cum General Director



▲ Mr. TRAM BE  
Member of the BOM





▲  
Mr. **HOANG DINH THANG**  
Member of the BOM



▲  
Mr. **NGUYEN HOANG THUC**  
Member of the BOM



▲  
Mrs. **NGUYEN THI KIM THOA**  
Member of the BOM

# INSPECTION COMMITTEE



▲  
Mr. **TRAN NGOC TIEN**  
Head of Inspection Committee



▲  
Mr. **DO VAN CUONG**  
Member of Inspection Committee



▲  
Mrs. **TRAN NGUYEN NGOC  
THIEN HUONG**  
Member of Inspection Committee

## BOARD OF DIRECTORS



Mr. PHAM MINH DUC ▶  
General Director



▲  
Mr. MAI HUU TAI  
Deputy General Director



▲  
Mr. NGUYEN THUY NHAN  
Deputy General Director



▲  
Mrs. TRUONG MY LINH  
Deputy General Director



# INVESTMENT RELATION

Over the past years, BCCI have created relationship, shared opportunities and maintained good cooperation with many domestic and international organizations such as:

## DOMESTIC ORGANIZATIONS

SAIGON SECURITIES INC. - SSI  
BAO VIET SECURITIES JOINT STOCK COMPANY - BVSC  
SACOMBANK SECURITIES COMPANY - SBS  
SAIGON THUONG TIN INVESTMENT JSC. - STI  
VIET CAPITAL SECURITIES COMPANY - VCSC  
ROYAL SECURITIES CORPORATION  
ASIA COMMERCIAL BANK ACB

## FOREIGN ORGANIZATIONS

INDOCHINA BUSINESS LEADERS  
BRIDGE FORUM  
DRAGON CAPITAL  
TRUE FRIEND KOREA INVESTMENT  
VIETBRIDGE CAPITAL  
MORGAN STANLEY GATEWAY  
SECURITIES JSC  
PHI VIETNAM LTD

## 10<sup>th</sup> YEAR ANNIVERSARY



13/10/2009 marked the 10<sup>th</sup> year anniversary of BCCI. On this occasion, each member who has been with BCCI will have chance to look back the road they have passed, to know where they are now with existing resources, to map out the overall picture of BCCI in next 5-10 years, to prove determination and desire for development of BCCI.

Observing creativity and determination which have helped us to overcome the past global financial storm so we can accurately evaluate our current strength, position and achievements of BCCI. We should confidently believe that flexibility, creativity of founders, contributors and supporters of BCCI from first days will together make BCCI an "ocean-going ship" which is able to overcome all winds and waves on the sea.

Current image - position - size and prospect for BCCI is combination of effort and social responsibility of many people; of creativity and desire for development of each individual and the whole group; of solidarity of every member over the past 10 years. We should be proud of and believe in our Company's development, adaptability, stability and experience lessons we have accumulated after 10 years of excellent trying



## AWARDS-TITLES ACHIEVED IN 2009

- 🏆 Gold Cup for Construction Brandname 2009 (Vietbuild 2009)
- 🏆 Gold Cup ISO 2009
- 🏆 Cultural Enterprise - UNESCO 2009 Award
- 🏆 Golden Star of Vietnam 2009
- 🏆 Reputed securities brand name 2009
- 🏆 Certificate of Achievement from the Prime Minister for Mr. Pham Minh Duc
- 🏆 The 3<sup>rd</sup> - class Labor Medal
- 🏆 Award of Real estate enterprise of the year 2009 - Propex 2009
- 🏆 Award of Real estate star of 2009 for Mr. Pham Minh Duc
- 🏆 Award of Environment-friendly real estate project in 2009



This beautiful life is made by what you have created,  
now and forever





# 3

## **STATEMENT OF BOARD OF MANAGEMENT**

- Investment
- Operation of joint venture companies
- Human resources activities
- Finance
- Other issues
- Compensation to BOM and Inspection Committee
- Auditing firm

# STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

In 2009, BOM have fulfilled their responsibility and authority as stipulated in the Charter of Company, specifically as follows:

In 2009, BOM have organized 12 BOM meetings, nine of which are through correspondence with full participation of most members of BOM. If any members are absent, they always have reasons or authorized other members to discuss and vote for matters of the meeting. Besides, those meetings are also attended by member of Board of Supervision. Decisions ratified in the meeting or through correspondence are approved 100% by participants in the meeting.

Decide policies, strategies and investment solution in line with polices, direction of Government; timely update and adjust as situation of Company.

Resolutions approved by BOM are assigned to be implemented by the BOD and then reported to BOD. Otherwise, decisions of BOM will be made into resolutions and assigned to certain unit or individual concerned for execution.

The year 2009 marked an important turning point in the development of BCCI. Specifically, BCCI have successfully listed 54.2 million shares on Ho Chi Minh Securities Exchange (HOSE) on 16/03/2009. Besides, BCI securities is among TOP 30 reliable and attractive securities for investors. Currently, about 3,270 investors at home and abroad are holding BCI shares. This will help to strengthen BCCI position on real estate market, attract investment capital, generate added value for shareholders, customers, staffs and community.

By right leadership and direction of Board of Management, effort of Board of Directors and excellent trying of all staffs, BCCI have implemented many investment projects, enhanced management capacity more and more effectively and professionally. Below is the Resolutions which have been approved by BOM in BOM meetings in 2009:

## **INVESTMENT - BUSINESS**

Total investment value: VND 468.19 billion, equal to 73% of 2009 plan.

Total sales value: VND 470.56 billion, equal to 81% of 2009 plan.

Examine and analyze report of Company's situation monthly and quarterly.

Develop and submit to General meeting of shareholders investment - business plans in 2010.

Approve measures of revoking land at Tan Tao urban area, Phong Phu 2 residential area, 11A residential area and Le Minh Xuan expansion industrial area.

## **OPERATION OF JOINT VENTURE COMPANIES**

**Trading Service Co., Ltd and An Lac Supermarket (Big C)**

Profit after tax: VND 72,326,861,378

Capital contribution rate of BCCI: 20%

Consolidated interest: VND 14,465,372,275

**Bach Binh real estate trading joint stock company**

The capital contribution rate of BCCI to this company is 69%, (equivalent to VND 210 billion), in which, BCCI already contributed VND 176 billion. In the year 2010, the company plans to contribute more VND 34 billion

**Progress:** This company has adjusted its plan on project of a commercial-service-apartment building at 510 Kinh Duong Vuong, Binh Tan District and is designing in order to start the construction in the end of 2010

**Phong Phu Industrial Park**

Compensation: Total compensated area at Binh Chanh



Total direct investment in 2009 is

# 468.19

billion VND

district: 1,193,742 m<sup>2</sup>, equal to 86.85% of total project area. Total land for revoking is 180,819 m<sup>2</sup>.

**Progress:** Planning adjustment 1/2000 is to be completed, scheduled to complete technical infrastructure and put into business by 2010.

### Dau Tieng Sai Gon water supply JSC

At present, Dau Tieng Sai Gon water supply JSC is working with the competent authorities and other relevant offices to submit for approval on proposal of Dau Tieng Clean Water Supply Project.

Making capital contribution to establish the Cau Moi Lake Water Supply JSC.

### Sai Gon - Asia investment and real estate JSC

Profit after tax: VND 8,944,659,763.

Capital contribution rate of BCCI: 20%.

Consolidated interest: VND 1,788,931,953.

## ORGANIZATION - HUMAN RESOURCES

In the first meeting - session IV (2009 - 2013) dated 24/04/2009, Board of management have agreed with following positions in BOD:

Mr. Nguyen Van Le - Chairman of BOM.

Mr. Tran Ngoc Henri - Vice Chairman of BOM.

Mr. Pham Minh Duc - General Director.

Approve organizational structure of Company in 2009.

Approve decisions on nomination of management board.

## FINANCE

On 16/03/2009, BCI stock code was officially transacted on Ho Chi Minh Securities Exchange (HOSE) with starting price of VND 27,000/share.

In Dec 2009, BCCI issued separate bond with total value of VND 300 billion, maturity after 5 years, interest rate of 12.5%/year, to mobilize capital for An Lac Plaza, 11A residential area, Tan Tao residential area. Issuance underwriter is Thang Long Securities JSC.

In order to meet capital demand of Company's investment project timely, Company also has mobilized capital from different banks such as VIBank, Agribank, MB, HiFu. Total loan in 2009 is VND 398 billion.

## OTHER ISSUES

Approve agenda and materials for general meeting of shareholders in 2010.

Approval Proposal to general meeting of shareholders in 2010 with following contents: Report of investment - business situation of Company in 2009, Method of profit division and extraction for different funds in 2009, investment and business plan in 2010, revenue and profit target in 2010.

Approve dividend payment of 2009 is 10% of chartered capital.

Comply with regulations of concerned authorities on publishing full and accurate information about Company's operation situation.

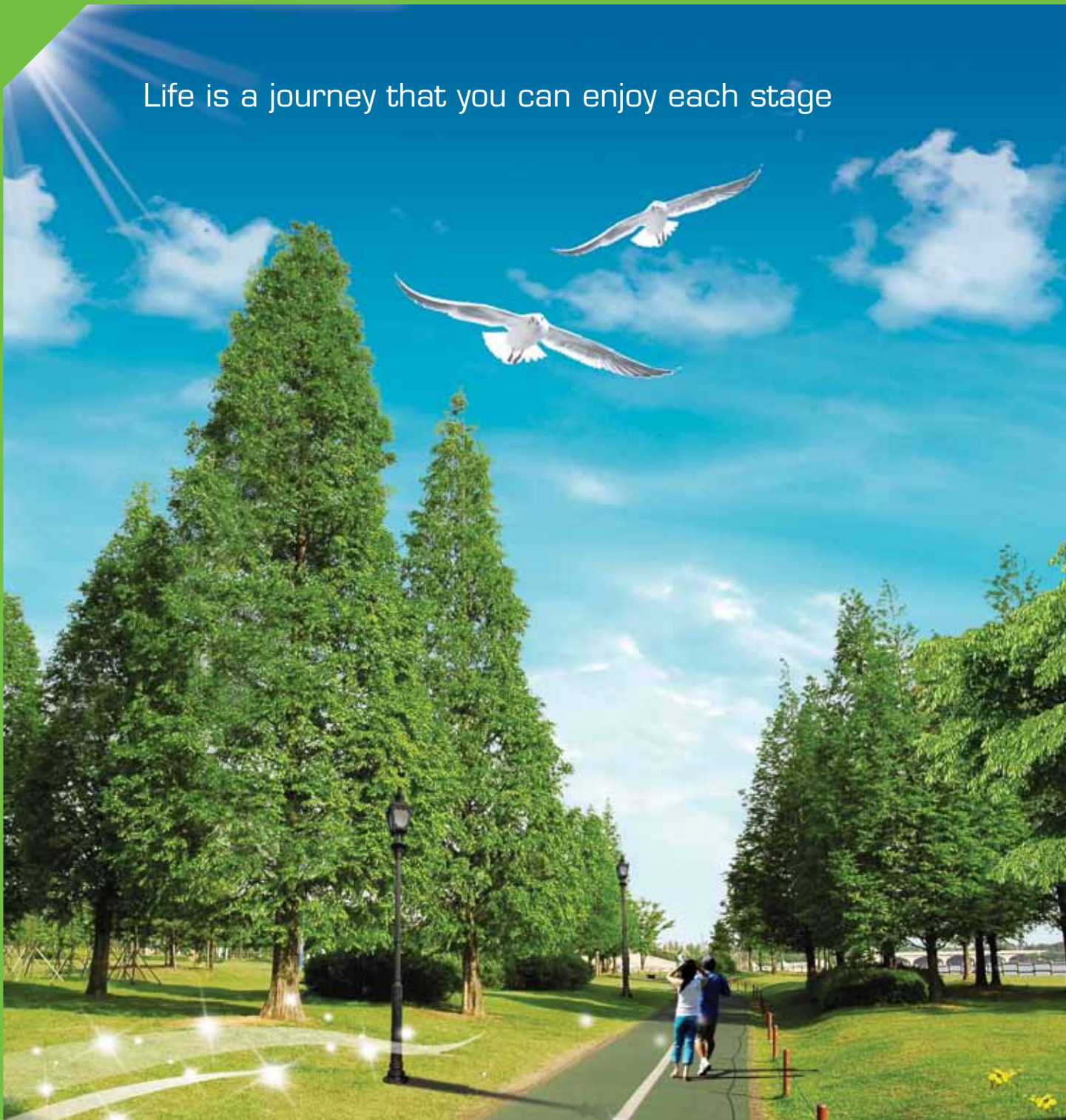
## COMPENSATION FOR BOM & INSPECTION COMMITTEE

In 2009, Company has complied with regulations on compensation for Board of Management and Inspection Committee; total compensation in 2009 is VND 1,434,500,000.

## AUDITING FIRM

Pursuant to Resolution of general meeting of shareholders, Board of management have selected Deloitte Co., Ltd to implement auditing activities for BCCI in the financial year 2009.

Life is a journey that you can enjoy each stage







# 4

## **STATEMENT OF BOARD OF DIRECTORS**

- Overview of market situation
- Business performance in 2009
- Strategic target for 2010

# OVERVIEW OF MARKET SITUATION

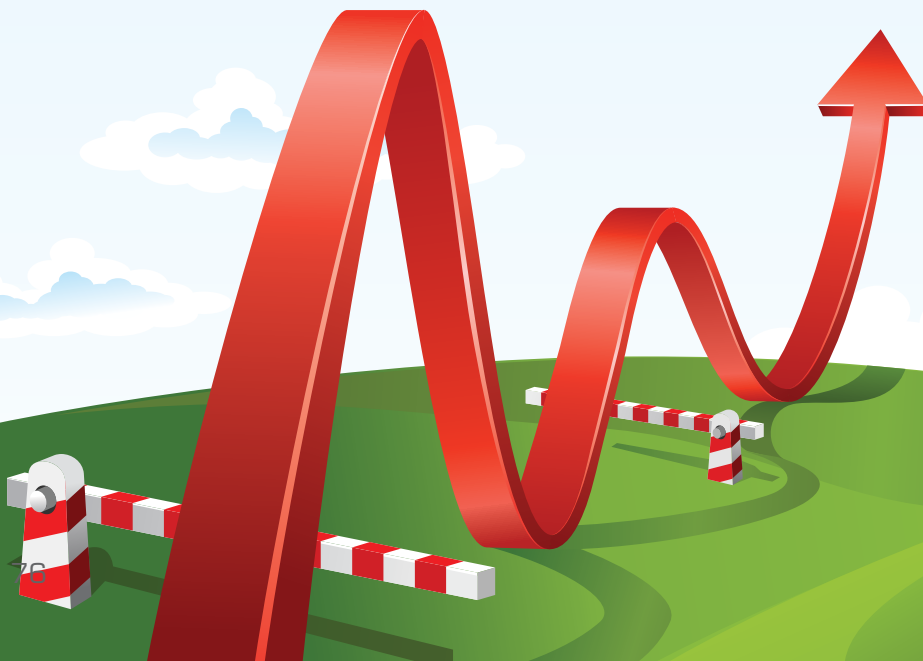
In 2009, although the financial crisis and economic recession have strongly and badly affected the global economy, Vietnam economy in general has successfully overcome that period thanks to timely and flexible solutions of Government, specifically the demand stimulation packages.

In less than one year, Vietnam economy has witness two turning points in application of macro-economic policies to adapt to real situation. Government have regulated market by using two groups of monetary policies and fiscal policies. Especially, the policy of interest rate subsidy has brought about significant positive support for enterprises which are affected by the global financial crisis.

Real estate market was also strongly affected by those difficulties and challenges, and supported by measures of macro-economic regulation too. The economy was under black cloud, real estate market, however, witness local "fever", project land price increase on average of 30%. Nevertheless, real estate market last year was still in hard times.

Total sales revenue of 2009 is

**470.56**  
billion VND





# INCOME STATEMENT 2009

In 2009, with large challenges from Market, BCCI was also impacted as compared to previous years. However, with regular guidelines of BOM, clear determination and instruction of Board of Directors along with the efforts of personnel, BCCI has gained some specific achievements as follows:

## BUSINESS ACTIVITY

Total sales in 2009 is VND 470.56 billion, reaching 81% of the plan set for the year 2009, increasing 104% in comparison with those of the corresponding period in the last year, equivalent to VND 239.7 billion. Sales obtained mainly thanks to the products of resident land, houses and utility services of projects.

## INVESTMENT

Total direct investment of the whole Company in 2009 reached VND 468.19 billion, accounting for 73 % of the annual plan, but increases to 34 % against the same period of 2008, equivalent to VND 118.95 billion.

## FINANCE

Total net revenue: VND 441.27 billion.

Profit before tax: VND 247.85 billion.

Profit after tax: VND 207.03 billion.

## HUMAN RESOURCE

Total staffs up to late 2009: 212 staffs, increasing to 28 staffs against that of 2008.

Total salary fund in 2009 is VND 17.4 billion, accounting for 99% of the plan.

Office administration cost in 2009 is 8.84 billion, increasing to 48 % of the plan.

Training: Deployed 17 programs with 198 times which staffs are trained in terms of operation, speciality.

Quality administration system always ensures the whole process, procedure and is timely improved and effectively operated during operation.

## MARKETING

**Advertisement:** In order to promote brand name

popularization, the company performed outside and mass media advertisement in Ho Chi Minh and Ha Noi City in 2009..

**Public Relations:** Holding sponsor activities such as Program on Entrepreneurship of Student, Dat Viet Golden Star, Gold Cup ISO, Vu A Dinh Scholarship Fund, HTV Golden Heart Fund, holding events such as Roadshow in Hanoi and Ho Chi Minh City, listing in securities market; taking part in Dat Viet Golden Star Market, Vietbuild, Vietreal, 10<sup>th</sup> year anniversary, expanded BCCI Manoeuvres, etc.

**Awards in year:** BCCI won many awards of brand name such as Top 100 Dat Viet Golden Star 2009, Gold Cup of Vietbuild 2009, the third grade Labor Medal of the Prime Minister.

**Total costs of Marketing in 2009:**

VND 12,793,826,000

## POST SALE AND JURISPRUDENCE

**Jurisprudence:** In 2009, the company performed 735 certificates of land use and house ownership right, reaching 128.95% of the plan, including such projects as: Da Sa apartment, Da Sa market town, Nhat Lan apartment, Bac Luong Beo residential area, Tan Tao residential area, An Lac - Binh Tri Dong residential area, NHV-BT-VK residential area, Huong Lo 5 residential area, Phong Phu 5 residential area, Cau Xang market zone and Binh Hung residential area.

**Post sales:** 04 houses in Da Sa apartment were delivered to customers; maintaining Nhat Lan apartment's public lighting system and fire extinguishers; cleaning off the fresh water pond in Nhat Lan, Da Sa in accordance with the standards by the Ministry of Health; maintaining and repairing upon residents request.

# STRATEGIC GOALS IN 2010

2010 is expected to be a hard year for enterprises dealing in real estate field due to the quietness of the real estate market in 2009, making enterprises to face with obstacles in terms of output - direct competition from inland and outland real estate enterprises; difficulties in finding investments whereas Vietnamese economy is evaluated to have the lowest income for the last 10 years

Based on the above macroeconomic evaluation, BCCI has given 2010 orientation which is maintaining production speed in order to ensure the income in 2010 and coming years, ensuring profit plan as expected, ensuring necessary conditions to rapidly catch opportunities when the real estate market recovers. Hereinafter are some strategies and plans set for the year 2010.

## Key projects in 2010

### Living land projects

- |                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| 1. Phong Phu 4 residential area     | 84.00 ha  |
| 2. 11A residential area             | 16.64 ha  |
| 3. Tan Tao central residential area | 330.00 ha |

### Apartment projects

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| 1. Nhat Lan Apartment  | 12 storeys |
| 2. Tan Tao 1 Apartment | 18 storeys |
| 3. An Lac Plaza        | 18 storeys |

## Strategic groups in 2009 - 2013

**Resources concentration:** Exert full effort into target segments and select to invest suitably into other segments.

**Investment efficiency:** Select and decide suitable and comprehensive investment to increase investment efficiency, and avoid disperse and ineffective investment

**Competitiveness enhancement:** Concentrate to enhance competitiveness in marketing activities - distribute products to increase gross profit rate

**Strategic cooperation:** Find competent partners with suitable capacity to together invest in certain project

**Consistency:** Implement competitive strategies consistently during the operation of the Company.



Profit before tax  
**207.03**  
billion VND

#### Plans set for the year 2010

No	Contents	Plans set for 2010
1	Sales	VND 900 billion
2	Investment values	VND 2.108,50 billion
3	Profit after tax	VND 280 billion
4	Estimated minimum dividend	17% of chartered capital

#### Implementation methods

##### Business goals

- ❖ Through the sales program of "For community settlement - second stage" to sell the products of Phong Phu 4 Resident Area, Nhat Lan 12-floor Apartment and Tan Tao 1 Apartment.
- ❖ Expanding distribution network through agent system of the company.
- ❖ Promoting the approval on selling prices of Phong Phu 4 Apartment.
- ❖ Enhancing the sales of Nhat Lan 12-floor Apartment and Tan Tao 1 Apartment.

##### Investment goals

- ❖ Total amount contributed to joint ventures is VND 125,42 billion, which is come from sales of projects.
- ❖ Using sales gained from products of Phong Phu 4 Resident Area to complete the infrastructure of this Resident Area; handing-over products to customers and recording sales in the year 2010.
- ❖ For Phong Phu 2 Resident Area, taking back 10 ha of land to exchange and making investments in one part of this project by construction the road of 60m from Phong Phu Industrial Park.
- ❖ For Tan Tao Resident Area, the sub-area 1 is being completed by the budget from sales of bonds to serve the purpose of exchanging lands for other sub-areas.
- ❖ The 11 A Resident Area is using budget from sales of bonds and some land lots of Phong Phu 4, Binh Hung, Phong Phu 5 Resident Areas.
- ❖ Planning to take back 15% of the area of Dam Sen Complex.
- ❖ Acquiring loan to finish the construction of Nhat Lan 12-Floor Apartment and complete 70% of Tan Tao Apartment.
- ❖ Using budget from sales of bonds to construct An Lac Plaza Building, including basement and ground floor.
- ❖ Using loan to acquire the land of expanded Le Minh Xuan Industrial Park.

The world keeps moving when you makes steps







# 5

## **FINANCIAL STATEMENT 2009**

- Auditor's report
- Consolidated balance sheet
- Consolidated income statement
- Consolidated cash flow statement
- Notes to the consolidated statement

## AUDITOR'S REPORT

**To: Shareholders of Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company**

We have audited the accompanying consolidated balance sheet of Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company and its subsidiaries ("the Company") as at 31 December 2009, the related consolidated statements of income, consolidated cash flows and the notes to the consolidated financial statements for the year then ended. The accompanying consolidated financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

### Respective Responsibilities of the Board of Directors and Auditors

As stated in the Statement of the Board of Directors on page 1, these consolidated financial statements are the responsibility of the Company's Board of Directors. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit.

### Basis of Opinion

We have conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance that the consolidated financial statements are free of material misstatements. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall consolidated financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

### Opinion

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements give a true and fair view of, in all material respects, the consolidated financial position of the Company as at 31 December 2009 and the results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Accounting System and prevailing accounting regulations in Vietnam.

As stated in Note 4 to the notes of consolidated financial statements, the Board of Directors had made restatements of the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2008 to adjust the recognition of construction in progress. We also audited the adjustments described in Note 4 that were applied to restate the consolidated financial statements for the year ended 31 December 2008. In our opinion, such adjustments have been appropriately and properly applied.



**Vo Thai Hoa**  
Audit Partner

CPA Certificate No.0138/KTV

For and on behalf of

**DELOITTE VIETNAM COMPANY LIMITED**

22 March 2010

Ho Chi Minh City, S.R. Vietnam

**Van Dinh Khue**  
Auditor

CPA Certificate No.1178/KTV



## CONSOLIDATED BALANCE SHEET

As at 31 December 2009

FORM B 01-DN/HN

Unit: VND

ASSETS	Codes	Notes	31/12/2009	31/12/2008
<b>A. CURRENT ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>1,929,211,587,118</b>	<b>1,459,926,519,183</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>181,332,095,526</b>	<b>49,818,187,658</b>
1. Cash	111		177,332,095,526	49,818,187,658
2. Cash equivalents	112		4,000,000,000	-
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>		<b>1,149,895,300</b>	<b>29,000,000,000</b>
1. Short-term investments	121		1,149,895,300	29,000,000,000
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>173,130,470,213</b>	<b>95,910,242,261</b>
1. Trade accounts receivable	131		103,535,131,759	57,147,896,613
2. Advances to suppliers	132		43,393,257,729	22,173,553,070
3. Other receivables	135		35,084,927,725	27,470,080,732
4. Provision for doubtful debts	139		(8,882,847,000)	(10,881,288,154)
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>1,554,729,335,750</b>	<b>1,259,893,363,609</b>
1. Inventories	141		1,554,729,335,750	1,259,893,363,609
<b>V. Other short-term assets</b>	<b>150</b>		<b>18,869,790,329</b>	<b>25,304,725,655</b>
1. Short-term prepayments	151		462,502,200	101,637,726
2. VAT deductibles	152		1,704,906,368	6,122,019,062
3. Other taxes and receivables from State budget	154		-	159,435,611
4. Other short-term assets	158		16,702,381,761	18,921,633,256
<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>1,095,399,372,222</b>	<b>1,010,348,553,275</b>
<b>I. Fixed assets</b>	<b>220</b>		<b>916,833,714,422</b>	<b>838,651,789,734</b>
1. Tangible fixed assets	221	<b>8</b>	42,298,030,455	43,160,611,757
- Cost	222		66,814,764,879	61,524,426,372
- Accumulated depreciation	223		(24,516,734,424)	(18,363,814,615)
2. Intangible assets	227	<b>9</b>	375,200,910	292,346,858
- Cost	228		1,020,461,376	799,283,376
- Accumulated depreciation	229		(645,260,466)	(506,936,518)
3. Construction in progress	230	<b>10</b>	874,160,483,057	795,198,831,119
<b>II. Investment property</b>	<b>240</b>	<b>11</b>	<b>109,263,785,974</b>	<b>105,964,914,732</b>
- Cost	241		146,237,227,984	138,406,119,271
- Accumulated depreciation	242		(36,973,442,010)	(32,441,204,539)
<b>III. Long-term financial investments</b>	<b>250</b>		<b>67,087,676,591</b>	<b>65,452,280,627</b>
1. Investments in associates and joint venture	252	<b>12</b>	62,146,584,855	45,892,280,627
2. Other long-term investments	258	<b>13</b>	6,587,904,214	52,567,108,759
3. Provision for diminution in value of long-term financial investments	259	<b>14</b>	(1,646,812,478)	(33,007,108,759)
<b>IV. Other non-current assets</b>	<b>260</b>		<b>2,214,195,235</b>	<b>279,568,182</b>
1. Long-term prepayments	261		1,458,642,892	190,000,000
2. Deferred tax assets	262		313,472,343	89,568,182
3. Other non-current assets	268		442,080,000	-
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b>3,024,610,959,340</b>	<b>2,470,275,072,458</b>

## CONSOLIDATED BALANCE SHEET (Continued)

As at 31 December 2009

FORM B 01-DN/HN

Unit: VND

RESOURCES	Codes	Notes	31/12/2009	31/12/2008
<b>A. CURRENT ASSETS</b>	<b>300</b>		<b>1,650,183,361,326</b>	<b>1,198,204,653,481</b>
<b>I. Current liabilities</b>	<b>310</b>		<b>639,461,651,920</b>	<b>857,560,798,397</b>
1. Short-term borrowings and liabilities	311	15	202,982,799,682	107,650,244,500
2. Trade accounts payable	312		30,252,915,910	10,330,573,586
3. Advances from customers	313	16	209,502,376,997	593,329,949,656
4. Taxes and amounts payable to State budget	314	17	53,653,195,219	30,996,691,827
5. Payables to employees	315		3,641,599,551	90,323,933
6. Accrued expenses	316		118,197,783,418	85,145,947,444
7. Other current payables	319		20,609,491,765	28,647,546,735
8. Bonus and welfare funds	323		621,489,378	1,369,520,716
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>1,010,721,709,406</b>	<b>340,643,855,084</b>
1. Other long-term payables	333	18	26,051,895,261	24,649,053,734
2. Long-term loans and liabilities	334	19	279,238,068,055	84,694,997,619
3. Provision for severance allowance	336		1,074,446,610	1,180,002,333
4. Unearned revenue	338	20	704,357,299,480	230,119,801,398
<b>B. EQUITY</b>	<b>400</b>		<b>1,189,220,160,352</b>	<b>1,077,440,960,946</b>
<b>I. Shareholders' equity</b>	<b>410</b>	<b>21</b>	<b>1,189,208,703,209</b>	<b>1,077,429,503,803</b>
1. Charter capital	411		542,000,000,000	542,000,000,000
2. Share premium	412		430,000,000,000	430,000,000,000
3. Investment and development funds	417		38,240,275,252	12,885,275,252
4. Financial reserve funds	418		24,380,408,572	11,703,408,572
5. Other owner's funds	419		2,535,000,000	-
6. Retained earnings	420		152,053,019,385	80,840,819,979
<b>II. Other resources and funds</b>	<b>430</b>		<b>11,457,143</b>	<b>11,457,143</b>
1. Funds	432		11,457,143	11,457,143
<b>C. MINORITY INTERESTS</b>	<b>500</b>	<b>22</b>	<b>185,207,437,662</b>	<b>194,629,458,031</b>
<b>TOTAL RESOURCES</b>	<b>440</b>		<b>3,024,610,959,340</b>	<b>2,470,275,072,458</b>



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

22 March 2010

Tran Quoc Dung  
Chief Accountant





## CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

For the year ended 31 December 2009

FORM B 02-DN/HN

Unit: VND

ITEMS	Codes	Notes	2009	2008
1. Gross sales	01		441,273,427,370	484,851,711,039
2. Net sales	10	23	441,273,427,370	484,851,711,039
3. Cost of goods sold	11	24	(185,127,329,369)	(269,005,489,253)
4. Gross profit	20		256,146,098,001	215,846,221,786
5. Financial income	21	25	8,478,723,583	28,868,718,182
6. Financial expenses	22	26	16,516,559,349	(37,308,129,599)
In which: Interest expense	23		7,421,491,152	1,620,030,364
7. Selling expenses	24		(15,819,149,414)	(5,933,011,214)
8. General and administration expenses	25		(34,807,533,615)	(24,347,467,573)
9. Operating profit	30		230,514,697,904	177,126,331,582
10. Other income	31		6,835,001,188	4,216,953,328
11. Other expenses	32		(5,746,906,658)	(4,636,686,889)
12. Profit/(loss) from other activities	40	27	1,088,094,530	(419,733,561)
13. Income from investments in associates and joint ventures	50		16,254,304,228	6,977,162,676
14. Profit before tax	60		247,857,096,662	183,683,760,697
15. Current tax expense	61	28	(41,051,010,167)	(58,243,151,697)
16. Deferred tax income	62		223,904,161	89,568,182
17. Profit after tax	70		207,029,990,656	125,530,177,182
Attributable to:				
- Minority interests			(327,753,414)	115,524,776
- Company's shareholders			207,357,744,070	125,414,652,406
18. Earnings per share	80	29	3,822	2,312



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

22 March 2010

Tran Quoc Dung  
Chief Accountant

## CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

For the year ended 31 December 2009

FORM B 03-DN/HN

Unit: VND

ITEMS	Codes	2009	2008
<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
1. Profit before tax	01	247,857,096,662	183,683,760,697
2. Adjustments for:			
- Depreciation and amortization	02	12,695,674,260	11,768,926,163
- Provisions	03	(33,358,737,435)	32,002,528,341
- Unrealized foreign exchange difference	04	3,947,580,001	3,939,390,000
- Gain from investing activities	05	(17,953,848,767)	(31,852,385,721)
- Interest expense	06	7,421,491,152	1,549,610,839
3. Operating profit before movements in working capital	08	220,609,255,873	201,091,830,319
- Increase in receivables	09	(70,645,238,493)	(243,374,260,906)
- Increase in inventories	10	(294,835,972,141)	(239,149,140,111)
- Increase/(decrease) in accounts payable	11	130,022,722,029	(56,487,881,524)
- Increase in prepaid expenses	12	(2,071,587,366)	(282,709,726)
- Interest paid	13	(7,421,491,152)	(1,549,610,839)
- Corporate income tax paid	14	(22,276,776,833)	(48,456,615,348)
- Other cash inflows	15	2,310,706,831	428,675,582
- Other cash outflows	16	(4,278,031,338)	(5,910,000,000)
Net cash used in operating activities	20	(48,586,412,590)	(393,689,712,553)
<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
1. Acquisition of fixed assets and other long term assets	21	(95,712,892,406)	(192,375,601,939)
2. Proceeds from sales of fixed assets	22	7,272,727	39,630,636
3. Cash outflow for lending and buying debt	23	(1,149,895,300)	(29,000,000,000)
4. Cash recovered from lending	24	29,000,000,000	-
5. Investments in other entities	25	-	(53,229,550,000)
6. Cash recovered from investments in other entities	26	44,839,932,491	58,900,000
7. Interest income received, dividends received	27	3,722,602,328	25,641,392,282
Net cash used in investing activities	30	(19,292,980,160)	(248,865,229,021)
<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
1. Proceeds from borrowings	33	435,195,504,559	55,393,755,500
2. Repayments of borrowings	34	(149,267,458,941)	(33,014,295,640)
3. Dividends paid	36	(86,534,745,000)	(108,773,146,000)
Net cash from/(used in) financing activities	40	199,393,300,618	(86,393,686,140)
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents	50	131,513,907,868	(728,948,627,714)
Cash and cash equivalents at beginning of year	60	49,818,187,658	778,766,815,372
Cash and cash equivalents at end of year	70	181,332,095,526	49,818,187,658



## CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (Continued)

For the year ended 31 December 2009

### Supplemental non-cash disclosures

Cash outflows for purchases of fixed assets and other long-term assets during the year exclude an amount of VND 289,035,714 (2008: VND 1,262,152,881), representing an addition in fixed assets during the year that has not yet been paid. However, cash outflows for purchases of fixed assets included an amount of VND 1,262,152,881 (2008: nil), representing the value of fixed assets acquired in the prior year but have been paid in current year. Consequently, changes in accounts payable have been adjusted by the same amount.

Dividends paid to shareholders during the year exclude an amount of VND 5,605,255,000, representing the dividends that have been approved but still have not been paid to shareholders yet. Consequently, changes in accounts payable have been adjusted by the same amount.



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

22 March 2010

Tran Quoc Dung  
Chief Accountant

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

FORM B 09-DN/HN

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the consolidated financial statements

### Movement in Shareholders' equity

	Charter capital	Share premium	Investment and development funds	Financial reserve funds	Other owner's funds	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Balance as at 1/1/2008	542,000,000,000	430,000,000,000	9,033,275,252	7,851,408,572	-	77,985,167,573	1,066,869,851,397
Profit for the year	-	-	-	-	-	125,414,652,406	125,414,652,406
Dividends paid	-	-	-	-	-	(108,400,000,000)	(108,400,000,000)
Provision of bonus and welfare fund	-	-	-	-	-	(5,910,000,000)	(5,910,000,000)
Provision of other funds	-	-	3,852,000,000	3,852,000,000	545,000,000	(8,249,000,000)	-
<b>Balance as at 31/12/2008</b>	<b>542,000,000,000</b>	<b>430,000,000,000</b>	<b>12,885,275,252</b>	<b>11,703,408,572</b>	<b>545,000,000</b>	<b>80,840,819,979</b>	<b>1,077,974,503,803</b>
Restatement as Circular No. 244/2009/TT-BTC	-	-	-	-	(545,000,000)	-	(545,000,000)
<b>Balance as at 31/12/2008 (restated)</b>	<b>542,000,000,000</b>	<b>430,000,000,000</b>	<b>12,885,275,252</b>	<b>11,703,408,572</b>	<b>-</b>	<b>80,840,819,979</b>	<b>1,077,429,503,803</b>
Profit for the year	-	-	-	-	-	207,357,744,070	207,357,744,070
Dividends paid	-	-	-	-	-	(92,140,000,000)	(92,140,000,000)
Adjustments base on tax finalization in 2004 and 2005	-	-	-	-	-	91,455,336	91,455,336
Provision of equity fund	-	-	-	-	2,535,000,000	(2,535,000,000)	-
Provision of bonus and welfare funds	-	-	-	-	-	(3,530,000,000)	(3,530,000,000)
Provision of other funds	-	-	25,355,000,000	12,677,000,000	-	(38,032,000,000)	-
<b>Balance as at 31/12/2009</b>	<b>542,000,000,000</b>	<b>430,000,000,000</b>	<b>38,240,275,252</b>	<b>24,380,408,572</b>	<b>2,535,000,000</b>	<b>152,053,019,385</b>	<b>1,189,208,703,209</b>

During the year, the Company declared and paid dividend of VND 37,940,000,000 from retained earnings of year 2008 at the rate of 7%/share (advanced in 2008: VND 43,360,000,000 at the rate of 8%/share) and advance dividend of VND 54,200,000,000 from profit of the year 2009 at the rate of 10%/share.

As at 31 December 2009, the Company temporarily appropriated a part of the 2008 consolidated profit after tax for financial reserve fund, investment and development fund, other owner's funds (additional funds for charter capital) and bonus and welfare fund per Resolution of annual general shareholders meeting dated 16 April 2009. The final amounts of such appropriations will be determined and approved by the shareholders in the annual general shareholders meeting.







## RELATED COMPANIES

### **PHONG PHU INDUSTRIAL PARK JSC**

Function	Construction investment and industrial infrastructure development, business and other industrial park services in South Sai Gon
Chartered capital	VND 350 billion, the joint venture between BCCI (70%) and Saigon Development Company SADECO, Tan Thuan IPC
Launching projects	Phong Phu Industrial Park, 148 ha, in Phong Phu commune, Binh Chanh district

### **SAIGON ASIAN INVESTMENT AND REAL ESTATE JSC**

Function	Real estate business and investment
Chartered capital	VND 20 billion, is a joint venture between BCCI (25%) and Ngan Hiep Company, Saigon Jewery JSC
Launching projects	Real estate investment activities in Ho Chi Minh City

### **BACH BINH REAL ESTATE JSC**

Function	Real estate business and investment
Chartered capital	VND 300 billion, the joint venture between BCCI (69%) and Southern emporium JSC
Launching projects	50 Kinh Duong Vuong Building, An Lac ward, Binh Tan District, 20 storeys

### **SAI GON - DAU TIENG WATER SUPPLY JSC**

Function	Water supply services business
Chartered capital	VND 100 billion, the joint venture between BCCI (17%) and Dau Tieng - Saigon Water supply SJC

### **AN LAC TRADE & SUPERMARKET SERVICE LTD.Co**

Function	Building and exploring the wholesale and retail systems for leasing, warehouses and plant for processing services.
Chartered capital	USD 35 million, joint venture between BCCI (20%) and Vindemia (of French Casino)
Launching projects	Big C chain, including Big C An Lac, Big C Mien Dong, Big C Hoang Van Thu



For community settlement



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



Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh  
550 Kinh Dương Vương, P.An Lạc, Q.Bình Tân, TP.HCM  
Tel: (84.8) 3875 3021 - Fax: (84.8) 3875 3552