



**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN**  
Annual Report **2012**





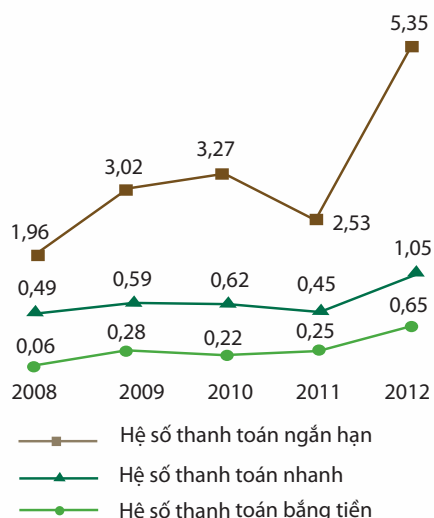
# 115% kế hoạch

*“đạt lợi nhuận sau thuế là 173 tỷ đồng, bằng 115% kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 thông qua”*

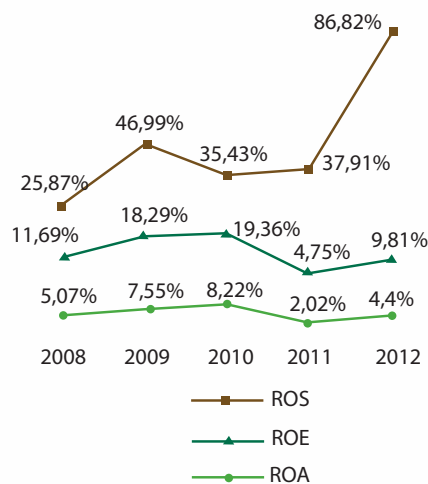
## MỤC LỤC

|                                                                     |           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG</b>                                  | <b>4</b>  |
| <b>THÔNG điệp CỦA CHỦ TỊCH HĐQT</b>                                 | <b>8</b>  |
| <b>TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI</b>                           | <b>9</b>  |
| <b>THÔNG TIN CHUNG</b>                                              | <b>10</b> |
| Thông tin khái quát                                                 | 11        |
| Quá trình hình thành và phát triển                                  | 11        |
| Ngành nghề kinh doanh                                               | 11        |
| Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý | 11        |
| Công ty con và công ty liên kết                                     | 13        |
| Định hướng phát triển                                               | 13        |
| Các rủi ro ảnh hưởng đến Công ty                                    | 14        |
| <b>TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ</b>                                           | <b>15</b> |
| <b>TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM</b>                                | <b>19</b> |
| Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh                             | 19        |
| Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án                               | 20        |
| Tình hình tài chính                                                 | 21        |
| Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu                  | 21        |

## TÓM TẮT KẾT QUẢ 5 NĂM HOẠT ĐỘNG



Biến động khả năng thanh toán



Biến động khả năng sinh lời

| NĂM KẾT THÚC 31/12                          | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
|---------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>BÁO CÁO LÃI LỖ (tỷ đồng)</b>             |        |        |        |        |        |
| Tổng doanh thu                              | 485    | 441    | 797    | 217    | 199    |
| Lợi nhuận trước thuế                        | 184    | 248    | 367    | 97     | 259    |
| Lợi nhuận sau thuế                          | 125    | 207    | 283    | 82     | 173    |
| <b>CỔ TỨC (đồng / cổ phiếu)</b>             |        |        |        |        |        |
| Thu nhập                                    | 2.314  | 3.826  | 3.909  | 1.138  | 2.397  |
| Cổ tức                                      | 1.500  | 1.700  | 1.700  | 1.500  | 1.200  |
| <b>BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tỷ đồng)</b>       |        |        |        |        |        |
| Vốn điều lệ                                 | 542    | 542    | 723    | 723    | 723    |
| Vốn chủ sở hữu                              | 1.078  | 1.189  | 1.730  | 1.734  | 1.797  |
| Tổng tài sản                                | 2.470  | 3.025  | 3.851  | 4.294  | 3.571  |
| Vay và nợ dài hạn                           | 85     | 279    | 476    | 416    | 376    |
| Giá trị tài sản thuần / 1 cổ phiếu (đồng)   | 19.889 | 21.941 | 23.933 | 23.988 | 24.865 |
| <b>CHỈ SỐ TÀI CHÍNH (%)</b>                 |        |        |        |        |        |
| Lợi nhuận trước thuế / Doanh thu            | 38%    | 56%    | 46%    | 45%    | 130%   |
| Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu | 11,69% | 18,29% | 19,36% | 4,75%  | 9,81%  |
| Tổng nợ / Vốn chủ sở hữu                    | 111%   | 139%   | 112%   | 137%   | 94%    |

## BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh  
 Tình hình tài chính  
 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý  
 Kế hoạch năm 2013  
 Kế hoạch phát triển trong tương lai

23

23

24

27

28

28

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

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

29

29

30

30

## QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hoạt động của Hội đồng Quản trị  
 Hoạt động của Ban Kiểm soát  
 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BKS, BDH  
 Quản trị rủi ro

31

31

32

33

34

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH

36



*Là doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản, ngoài việc cung cấp cho khách hàng ngôi nhà, căn hộ hay nhà xưởng, Công ty luôn cung cấp cho khách hàng các tiện ích cộng thêm, đó là môi trường sống, các tiện ích công cộng và hạ tầng đảm bảo.*



### TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Các dự án của Công ty đầu tư luôn đảm bảo về hạ tầng kỹ thuật như giao thông, điện nước, thoát nước, công viên, cây xanh, trung tâm thể dục thể thao, trường học, trạm y tế.... Tỷ lệ sử dụng đất để trồng cây xanh và dịch vụ công cộng tại khu dân cư và khu căn hộ là 55-60%.

Tại các dự án, Công ty có đội “cây xanh” trực thuộc Ban quản lý các dự án có nhiệm vụ chăm sóc, phát triển cây xanh trong khu vực. Với cam kết cung cấp cho khách hàng giải pháp tốt nhất về an cư, và sức mệnh “ vì an cư cộng đồng”, sản phẩm của Công ty là bao gồm giá trị ngôi nhà, căn hộ, nhà xưởng cùng với các tiện ích về môi trường, công trình công cộng và các giá trị gia tăng khác nhằm tạo nên mỗi dự án do Công ty đầu tư là một đô thị kiểu mẫu, hiện đại và văn minh, góp phần nâng cao đời sống của cư dân.



### TRÁCH NHIỆM CỘNG ĐỒNG

Công ty đã thực hiện nhiều chương trình tài trợ có ý nghĩa như tài trợ Hội Hoa Xuân Quận Bình Tân, Nuôi dưỡng mẹ Việt Nam Anh Hùng đến cuối đời, Tài trợ quỹ học bổng Vừ A Dính chương trình “ Vì Trường Sa thân yêu”, tài trợ quỹ “Vì người nghèo”, hỗ trợ kinh phí nâng cấp Nghĩa trang xã Nghĩa Hiệp, huyện Tư Nghĩa , tỉnh Quảng Ngãi. Cùng các hoạt động tài trợ khác cho quận Bình Tân và huyện Bình Chánh. Trong đó, Công ty đã cam kết tài trợ 3 tỷ đồng cho quỹ “Vì người nghèo” quận Bình Tân trong 3 năm từ năm 2011. Các hoạt động cộng đồng của Công ty mặc dù chỉ là một phần đóng góp nhỏ cho quận Bình Tân và huyện Bình Chánh nhưng cũng chính là một phần trong trách nhiệm “Vì an cư cộng đồng” của Công ty.



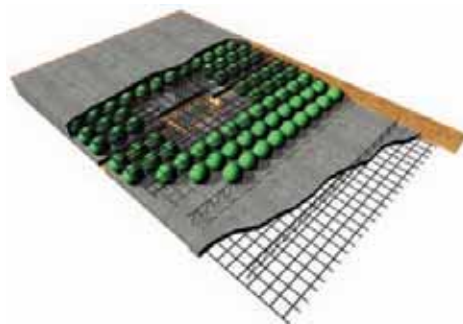
**Ông Nguyễn Thụy Nhân - Tổng giám đốc**  
Trong buổi Lễ gây quỹ vì người nghèo  
Q. Bình Tân



**Bà Trương Mỹ Linh - Phó Tổng giám đốc**  
Trong buổi Lễ bàn giao trường mầm non  
Thủy Tiên 1 cho đại diện H. Bình Chánh

### ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ MỚI

Nghiên cứu và ứng dụng các công nghệ mới về kết cấu và vật liệu (sàn bubble desk, móng top-base, nhà mobile home,...) cho các dự án tương lai của Công ty.



*sàn bubble desk*



*móng top-base*

### MÔI TRƯỜNG TẠI KHU CÔNG NGHIỆP LÊ MINH XUÂN

Với sứ mệnh là tiếp nhận các cơ sở ô nhiễm di dời từ nội thành. Ngay từ ban đầu, Khu công nghiệp Lê Minh Xuân đã định hướng rõ chức năng là một khu công nghiệp tập trung với các loại hình công nghiệp có thể gây ô nhiễm nhưng phải theo tiêu chuẩn và quy phạm của Nhà Nước.

Sau một thời gian chuẩn bị cũng như thu hút đầu tư, vào năm 2002 tức là 5 năm sau ngày thành lập Khu công nghiệp, Công ty đã hoàn tất và nghiệm thu đơn nguyên 1 của nhà máy xử lý nước thải tập trung với công suất 2000 m3/ngày đêm. Đến năm 2006, Công ty tiếp tục được nghiệm thu và đưa vào hoạt động đơn nguyên 2 với công suất 2000 m3/ngày đêm, nâng tổng công suất lên 4000 m3/ngày đêm. Chi phí đầu tư 2 đơn nguyên tại thời điểm lúc đó là hơn 20 tỉ đồng, nhằm đảm bảo nước thải đầu ra đạt TCVN.



*Toàn cảnh Khu công nghiệp Lê Minh Xuân*



*Nhà máy xử lý nước thải tập trung*

Đến năm 2011, Khu công nghiệp khởi công xây dựng đơn nguyên 3, dự kiến nâng công suất xử lý lên 6000 m<sup>3</sup>/ngày đêm. Chính vì những điều này có thể nói Khu công nghiệp là một trong những khu công nghiệp trong địa bàn TP.HCM tiên phong trong việc xây dựng hệ thống xử lý nước thải tập trung. Đến cuối năm 2012, 100% doanh nghiệp đã ký hợp đồng xử lý nước thải và thực hiện đấu nối – tách rời hệ thống nước thải – nước mưa hoàn chỉnh.

Với những thành công đạt được, Khu công nghiệp nói riêng và Công ty nói chung đã và đang nỗ lực hết mình nhằm tiếp tục đưa vào vận hành các dự án cải thiện môi trường cho Khu công nghiệp.



*Các buổi hội thảo chuyên đề tại KCN*



*Dãy cây xanh cách ly trong Khu công nghiệp Lê Minh Xuân*

**Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị****Kính thưa quý vị,**

Năm 2012, trong tình hình nền kinh tế nói chung, ngành bất động sản nói riêng đang tiếp tục gặp rất nhiều khó khăn và bất lợi, nhiều doanh nghiệp có kết quả lợi nhuận sau thuế âm, nhiều công ty niêm yết phải hủy niêm yết, nhiều doanh nghiệp bất động sản phải dừng các dự án đầu tư hoặc chuyển hướng sản xuất, kinh doanh sang lĩnh vực khác. Tuy nhiên, đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh, chúng ta đã đạt lợi nhuận sau thuế là 173 tỷ đồng trên 150 tỷ đồng, bằng 115% kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 thông qua. Đây là thành quả đáng ghi nhận và trân trọng của toàn thể Ban Lãnh đạo và nhân viên Công ty trong suốt thời gian qua đã cố gắng hết mình vì sự phát triển của thương hiệu “BCCI”.

Thông qua kết quả này, HĐQT và Ban Điều hành Công ty không chỉ hoàn thành kế hoạch được giao mà còn đang từng bước đưa thương hiệu Công ty ngày càng lớn mạnh theo hướng phát triển bền vững, khẳng định vị thế cũng như uy tín của Công ty trên thị trường như đã hứa tại các kỳ Đại hội cổ đông thường niên trước đây.

Mặt khác, bên cạnh việc đảm bảo mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận cho cổ đông, Công ty cũng rất thành công trong việc tạo ra một môi trường làm việc đầy tiềm năng. Trong đó, ngoài việc thu nhập của nhân viên được giữ vững, Công ty vẫn luôn có những chính sách đào tạo, phát triển và thăng tiến cho những cá nhân có

phẩm chất đạo đức, sự nỗ lực trong công việc và năng lực với phù hợp với nhu cầu của Công ty.

Năm 2013, thị trường bất động sản vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc, việc đầu tư phát triển các dự án vì vậy sẽ có nhiều khó khăn. Tuy nhiên, với những dòng sản phẩm riêng có của mình, chính trong những điều kiện này sẽ là những cơ hội lớn cho Công ty khai thác được và biến những thứ không thể thành có thể. HĐQT và Ban Điều hành Công ty trong thời gian qua đã rút ra được nhiều bài học quý báu từ thị trường và đang đưa ra các phương án tối ưu cho các mục tiêu đầu tư, kinh doanh không chỉ trong năm 2013 mà còn những năm tiếp theo, đảm bảo dù trong bất kỳ điều kiện nào của thị trường, Công ty vẫn tiếp tục duy trì và đạt được những thành quả như những năm vừa qua.

Thay mặt Công ty, xin chân thành cảm ơn sự tin tưởng của Quý cổ đông đối với Ban Lãnh đạo Công ty. Xin gửi đến Quý vị và gia đình lời chúc sức khỏe, thành công và hạnh phúc.

Trân trọng kính chào.

**Nguyễn Văn Lệ**



### **TÂM NHÌN**

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

### **SỨ MỆNH**

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

### **GIÁ TRỊ CỐT LÕI**

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



## THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH (BCCI)**

Trụ sở: 550 Kinh Dương Vương, P. An Lạc, Q. Bình Tân, TP. HCM

Điện thoại: (08) 38753021

Fax: (08) 38753552

Website: www.bcci.com.vn

Mã chứng khoán: BCI

Vốn điều lệ: 722.670.000.000 đồng

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0301881016 (Do Sở Kế hoạch - Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 24/12/1996, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 09/06/2011)

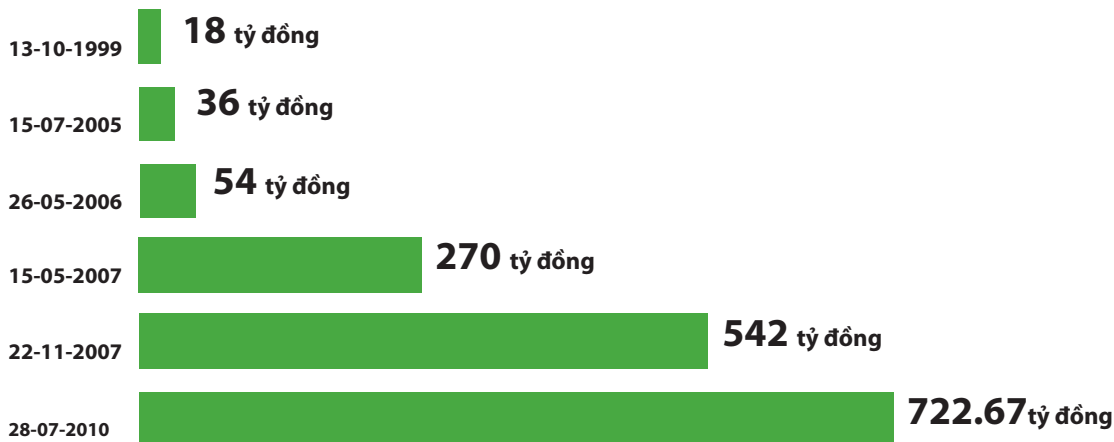
## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

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

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

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

### Các đợt tăng vốn:



## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Khu dân cư, dịch vụ bất động sản, khu công nghiệp;

Kinh doanh bất động sản: nhà ở, đất ở và khu căn hộ;

Đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng, xây dựng chợ, nhà trẻ, mẫu giáo;

Đầu tư xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi;

Thị công, xây lắp, đặt mạng lưới trung hạ thế;

Cung cấp dịch vụ môi giới, mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Đầu tư xây dựng và kinh doanh các dịch vụ trong khu công nghiệp.

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

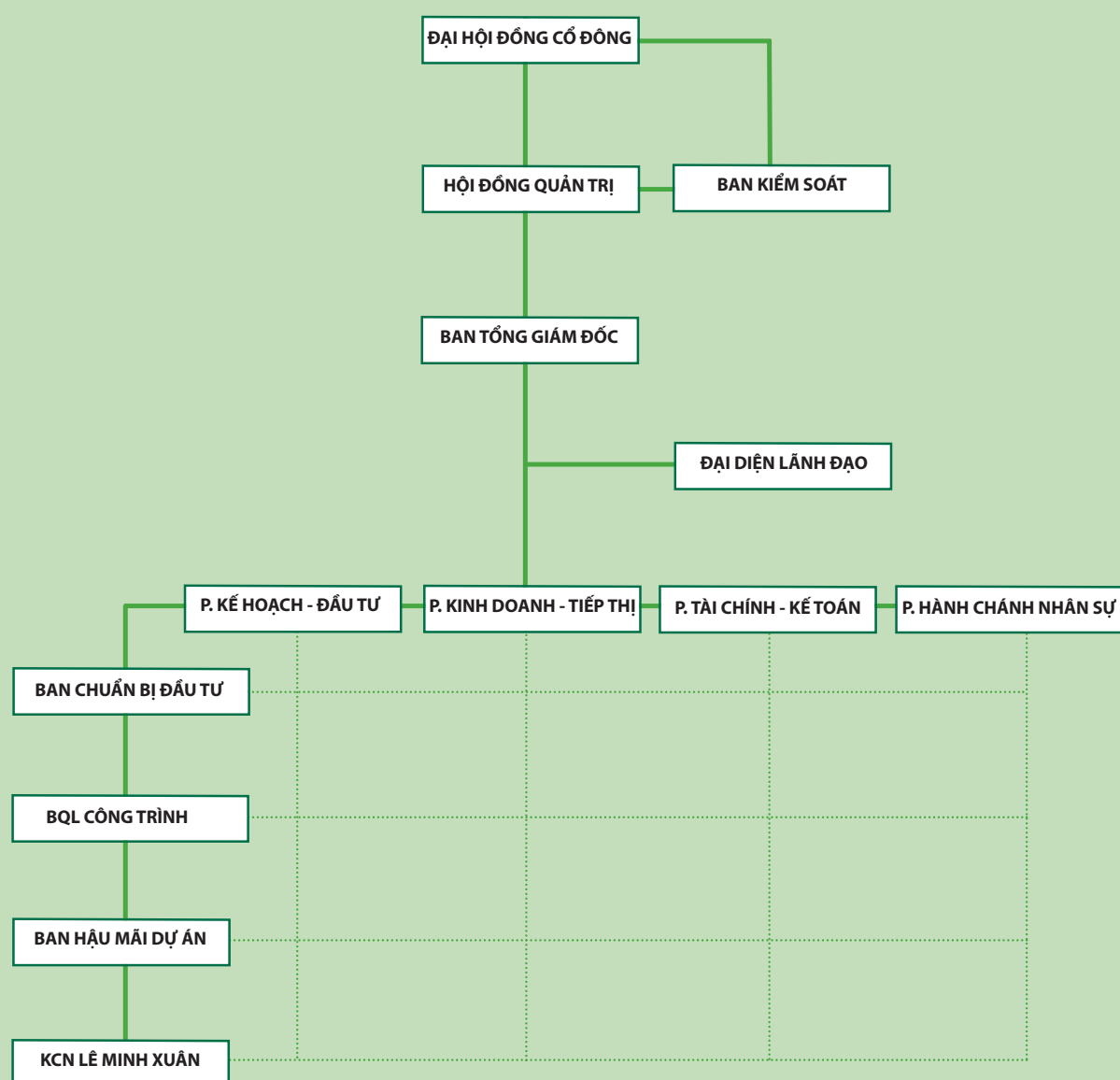
### Mô hình quản trị

Công ty thực hiện quản trị theo mô hình công ty cổ phần:

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



Cơ cấu bộ máy quản lý



## CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT

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

Địa chỉ : 1231 Quốc lộ 1A- KP5, P. Bình Trị Đông B, Q. Bình Tân, Tp.HCM

Lĩnh vực hoạt động chính: kinh doanh siêu thị và trung tâm thương mại

Vốn điều lệ thực góp: 35 triệu USD

Tỷ lệ vốn góp : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh: 20%

Tập đoàn Casino (Pháp): 80%

### 2. Công ty CP Đầu tư và Bất Động Sản Châu Á

Địa chỉ : 196 Trần Hưng Đạo, P. Nguyễn Cư Trinh, Q. 1, Tp.HCM

Lĩnh vực hoạt động chính: hoạt động đầu tư kinh doanh sản phẩm bất động sản và cho thuê nhà ở hoặc văn phòng.

Vốn điều lệ thực góp: 8 tỷ đồng

Tỷ lệ vốn góp : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh: 50%

Công ty Vàng bạc Đá quý SJC, Công ty CP Địa ốc Ngân Hiệp, cổ đông khác: 50%

### 3. Công ty CP BCI

Địa chỉ : 510 Kinh Dương Vương, P. An Lạc A, Q. Bình Tân, Tp.HCM

Lĩnh vực hoạt động chính: hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản.

Vốn điều lệ thực góp: 296 tỷ đồng

Tỷ lệ vốn góp : Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh: 69%

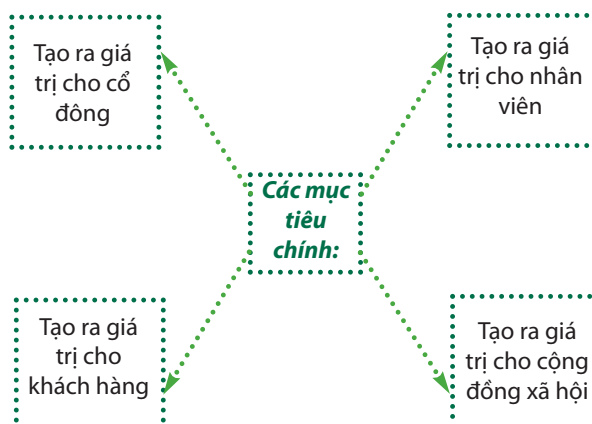
Công ty Cp Bách Hóa Miền Nam và cổ đông cá nhân: 31%

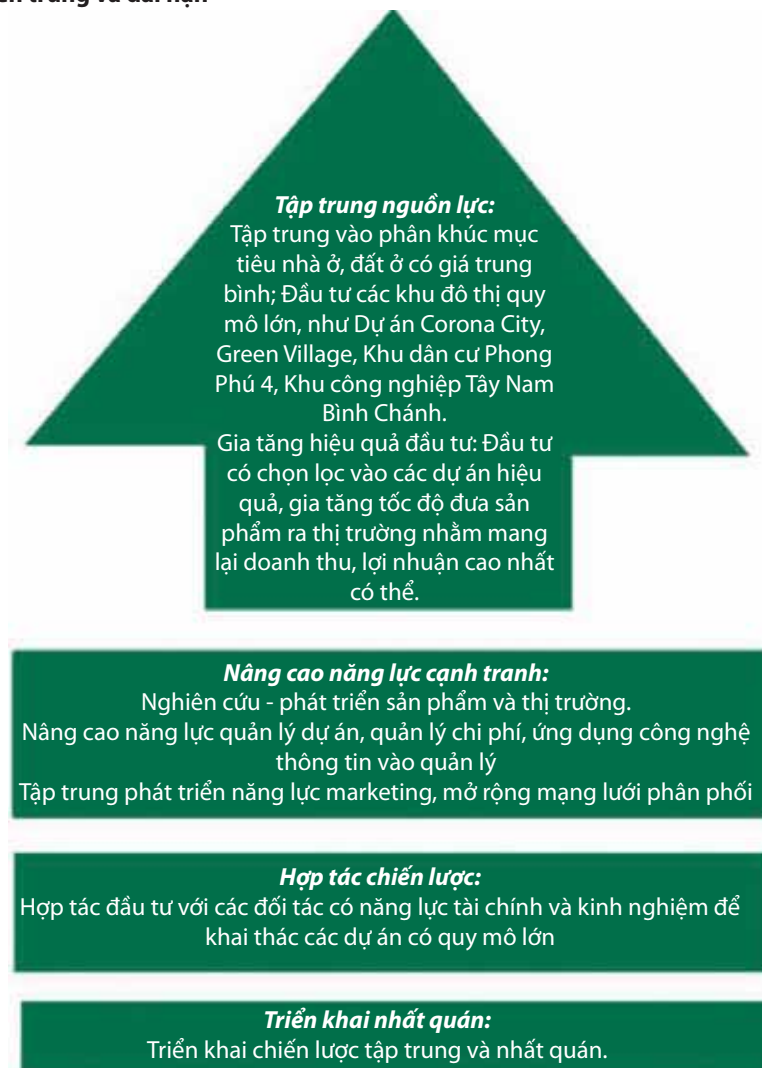
## ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN



### Mục tiêu hoạt động

Phát triển sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng nhà ở, đất ở, đất xây dựng khu công nghiệp và các lĩnh vực liên quan khác nhằm mục đích trở thành công ty dẫn đầu trong việc cung cấp sản phẩm và dịch vụ có chất lượng cao, mang về lợi nhuận cho cổ đông, phục vụ cộng đồng trong lĩnh vực bất động sản.





### CÁC RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TY



## Hội Đồng Quản Trị



### 1. Ông Nguyễn Văn Lệ - Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1955

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

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

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

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

### 2. Ông Trần Ngọc Henri - Phó Chủ tịch HĐQT

Năm sinh: 1955

Trình độ: Quản lý doanh nghiệp

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

- 1999 – 2006: Thành viên HĐQT Công ty

- 2006 – nay: Phó Chủ tịch HĐQT Công ty



### 3. Ông Trương Bê - Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1959

Trình độ: Quản lý doanh nghiệp

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

- 1999 – nay: Thành viên HĐQT Công ty

### 4. Ông Phạm Minh Đức - Thành viên HĐQT

Năm sinh: 1952

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

- 1995 – 1999: Giám đốc KCN Lê Minh Xuân

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

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

- Từ 5/2007- 12/2009: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty

- Từ 2009 đến nay: Thành viên HĐQT Công ty

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

Năm sinh: 1955

Trình độ: Cử nhân Kinh tế

- 1998 – 2009: Phó Tổng Giám đốc Công ty

- 2009 – 2011: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần BCI

- 2006 – nay: Thành viên HĐQT Công ty

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

Năm sinh: 1973

Trình độ: Thạc sĩ Kinh tế

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

- 2007 – 2008: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty

- 2009 – nay: Thành viên HĐQT Công ty

- 2010 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc tài chính và phụ trách kế toán

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

Năm sinh: 1962

Trình độ: Tiến sĩ kinh tế

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

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

- 2007 – nay: Thành viên HĐQT Công ty

Ban Kiểm Soát



Ban Tổng Giám Đốc



1 2 3  
4  
5  
6

**1. Ông Trần Ngọc Tiến - Trưởng Ban Kiểm Soát**

Năm sinh: 1971

Trình độ: Cử nhân Quản trị kinh doanh, Cử nhân Ngoại ngữ

- 1995 – 2000: Chuyên viên Cục quản lý Vốn Thành phố

- 2000 – 2009: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty

- 2009 – nay: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty

**2. Ông Đỗ Văn Cường - Thành viên Ban Kiểm Soát**

Năm sinh: 1952

Trình độ: Thạc sỹ Kinh tế

- 1976- 2008: Công tác tại Tập đoàn Dệt may Việt Nam

- 2009 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty

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

Năm sinh: 1981

Trình độ: Cử nhân Kinh tế

- 2005 – 2007: Chuyên viên thanh toán – Ngân hàng TMCP Phát triển nhà .

- 2007 – nay: Kế toán tổng hợp tại Công ty CP Đất Việt

- 2009 – nay: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty

**4. Ông Nguyễn Thụy Nhân - Tổng giám đốc**

Năm sinh: 1972

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

- 2004 – 2009: Lần lượt giữ các chức vụ Giám đốc Ban quản lý Dự án 1, Giám đốc

Ban quản lý Nhà cao tầng, Giám đốc Phòng Kế hoạch – Đầu tư của Công ty

- 7/2009 – 12/2009: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Phòng Kế hoạch – Đầu tư

- 1/ 2010 – nay: Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Phòng Kinh doanh - Tiếp thị

**5. Bà Trương Mỹ Linh - Phó Tổng giám đốc**

Năm sinh: 1969

Trình độ: Đại học

-2002-2006: Phó Giám đốc Nhân sự Công ty

-2006 – 2009: Giám đốc Nhân sự Công ty

-2009 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Phòng Hành chính

Nhân sự

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

Năm sinh: 1973

Trình độ: Thạc sĩ Kinh tế

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

-2007 – 2008: Thành viên Ban Kiểm soát Công ty

- 2009 – nay: Thành viên HĐQT Công ty

- 2010 – nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Tài chính và phụ trách kế toán

## Cán bộ quản lý

**1. Ông Huỳnh Minh Phụng**

Năm sinh: 1955

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

- 1996 – 2004: Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Huyện Bình Chánh.
- 2004 – 2009: Giám đốc Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Quận Bình Tân.
- 2009 – nay: Giám đốc Ban Quản lý Công trình

**2. Ông Hoàng Quang Huy**

Năm sinh: 1974

Trình độ: Thạc sĩ QTKD

- 2007-2008: Phó Tổng Giám đốc phân tích đầu tư thuộc Công ty CP Quản lý quỹ Bảo Tín.
- 2009 : Tư vấn đầu tư độc lập.
- 2010 – nay: Giám đốc Phòng Kế hoạch Đầu tư

**3. Ông Nguyễn Ngọc Thuyên**

Năm sinh: 1973

Trình độ: Kỹ sư xây dựng

- 2009 – 2010: Phó Giám đốc Chi nhánh Nam Sài Gòn
- 2010 – 2012: Giám đốc Chi nhánh Nam Sài Gòn
- 2012 – nay: Giám đốc Ban Chuẩn bị Đầu tư

**4. Bà Nguyễn Thị Phương**

Năm sinh: 1968

Trình độ: Cử nhân luật

- 2002 - 2003: Phó Giám đốc Ban Quản lý Khu định cư Phong Phú
- 2003 – 2012: Giám đốc Ban Quản lý Dự án số 1
- 2012 – nay: Giám đốc Ban Hậu mãi Dự án

**5. Ông Châu Minh Tuấn**

Năm sinh: 1966

Trình độ: Kỹ sư thủy lợi

- 2006-2012: Phó Giám đốc Ban Quản lý Nhà cao tầng
- 2012- nay: Giám đốc Khu công nghiệp Lê Minh Xuân



**Những thay đổi trong Ban Điều hành:** không có  
**Số lượng cán bộ, nhân viên:** đến 31/12/2012, tổng số lượng nhân sự của Công ty là 183 người, giảm 42 người, tương ứng giảm 19% so với năm 2011. Nhân sự hưởng lương thời gian chiếm tỷ trọng 91% và nhân sự hưởng lương khoán sản phẩm chiếm 9% trong tổng số nhân sự. Tổng quỹ lương thực hiện chi trả là 27 tỷ đồng đạt 78% kế hoạch năm 2012.

**Thu nhập của nhân viên Công ty trong năm 2012 như sau:**

- o Thu nhập bình quân: 9,66 triệu đồng/người/tháng, tăng 14% so với năm 2011
- o Thu nhập tối thiểu: 4,62 triệu đồng/người/ tháng, tăng 27% so với năm 2011
- o Thu nhập tối đa: 72,34 triệu đồng/ người/ tháng, tăng 21 % so với năm 2011

**Chính sách đối với người lao động:** Thực hiện đầy đủ quy chế dân chủ cơ sở và Thỏa ước Lao động tập thể đã ký kết hàng năm.

**Chính sách tuyển dụng:** Đảm bảo tiêu chuẩn tuyển dụng nhân lực; phù hợp về nhu cầu của đơn vị; năng lực của nhân viên; bổ sung cho các đơn vị nhằm đạt được mục tiêu kinh doanh.

**Chính sách đào tạo:** Trong năm, Công ty đã tổ chức được 19 khóa huấn luyện, tập huấn. Các chính sách đào tạo được thực hiện nhằm nâng cao năng suất lao động của nhân viên Công ty. Các khóa đào tạo đã được thực hiện trong năm như: Nâng cao năng lực lãnh đạo cho cấp quản lý, thẩm định dự án đầu tư, quản lý tòa nhà, quản lý vận hành nhà chung cư, các chương trình hội thảo khoa học liên quan đến xây dựng cơ bản, nhân sự, kế toán, bồi dưỡng kiến thức về an toàn lao động, xây dựng tinh thần làm việc nhóm.

**Chính sách lương:** được điều chỉnh phù hợp theo tình hình hoạt động của Công ty và các quy định của Chính phủ.

**Chế độ phúc lợi:** Mỗi năm đều cao hơn và có lợi hơn cho người lao động. Bao gồm các mục:

- \* Bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm nhân mạng 24/24, khám sức khỏe định kỳ, bảo hiểm sức khỏe con người cho các cấp quản lý từ cấp trung trở lên.
- \* Chương trình du lịch, thăm viếng ốm đau, chúc mừng sinh nhật, hỗ trợ vay tín dụng ưu đãi, chế độ ưu đãi về nhà và đất, tặng Logo bằng vàng cho các nhân viên có thâm niên làm việc từ 10 năm.

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

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

Năm 2012, chứng kiến cả nền kinh tế đương đầu với nhiều khó khăn do các vấn đề nội tại cũng như tác động của sự suy thoái kinh tế toàn cầu. Trong bối cảnh đó, ngành bất động sản tiếp tục tình trạng khủng hoảng, nhiều doanh nghiệp phải ngừng hoạt động, hoặc lâm vào tình trạng phá sản. Thị trường bất động sản trong tình trạng cung vượt xa cầu. Bên cạnh đó, chính sách tiền tệ và tín dụng chặt chẽ của chính phủ càng làm cho việc bán sản phẩm khó khăn hơn và tồn kho sản phẩm tăng cao. Trong bối cảnh đầy bất lợi đó, Công ty là một trong số ít công ty phát triển bất động sản đã vượt kế hoạch về lợi nhuận và đảm bảo được tính thanh khoản cũng như lượng tiền mặt ổn định để duy trì sản xuất kinh doanh.

## Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chính năm 2012

ĐVT: tỷ đồng

| Các chỉ tiêu                            | Năm 2011 | Kế hoạch năm 2012 | Thực hiện năm 2012 | % TH/KH |
|-----------------------------------------|----------|-------------------|--------------------|---------|
| <b>Doanh thu</b>                        | 239      | 996               | 913                | 95%     |
| <i>Trong đó:</i>                        |          |                   |                    |         |
| +Doanh thu thuần                        | 217      | 304               | 200                |         |
| +Doanh thu từ hoạt động tài chính       | 22       | 417               | 468                |         |
| +Giá vốn từ hoạt động chuyển nhượng vốn |          | 245               | 245                |         |
| <b>Lợi nhuận trước thuế</b>             | 36       | 197               | 259                | 132%    |
| <b>Lợi nhuận sau thuế</b>               | 82       | 150               | 173                | 115%    |

Tổng doanh thu năm 2012 bao gồm doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và hoạt động tài chính là 913 tỷ đồng, hoàn thành 95% kế hoạch. Doanh thu từ chuyển nhượng dự án đóng góp chính vào lợi nhuận của Công ty trong khi doanh thu kinh doanh sản phẩm không đạt kế hoạch vì tình hình thị trường đóng băng.

Lợi nhuận sau thuế đạt 173 tỷ đồng, vượt 15 % kế hoạch và giá trị hơn hai lần lợi nhuận sau thuế năm 2011 (82 tỷ đồng) là một kết quả rất ấn tượng trong tình hình khó khăn chung của toàn ngành bất động sản. Kết quả tích cực này là thành quả của của hàng loạt biện pháp điều hành đầu tư kinh doanh linh hoạt, hiệu quả và nỗ lực của toàn thể Ban Lãnh đạo và nhân viên Công ty.

## Kinh doanh – tiếp thị

Tổng doanh số của hệ thống phân phối thực hiện là 223 tỷ đồng đạt 47% kế hoạch năm 2012. Tổng tiền thu bán hàng của Công ty là 256 tỷ đồng đạt 58% kế hoạch năm 2012 giảm 25% so với cùng kỳ năm 2011.

Doanh số căn hộ chỉ đạt 14% so với kế hoạch và so với cùng kỳ năm 2011 chỉ đạt 62%. Thị trường năm qua ưa chuộng căn hộ diện tích căn hộ nhỏ, giá trị thấp nên Công ty đã điều chỉnh thiết kế căn hộ cho phù hợp để đưa ra sản phẩm đầu năm 2013. Doanh số đất nền chủ yếu do bán hàng cho các đơn vị có nhu cầu mua nền phục vụ tái định cư đạt 94% kế hoạch năm 2012 và tăng 15% so với năm 2011.

Hoạt động pháp lý hóa sản phẩm góp phần gia tăng nguồn thu cho Công ty. Trong năm, Công ty đã lập được 410 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn hộ, bàn giao 241 đất nền và căn hộ.

## Đầu tư, phát triển dự án

Giá trị đầu tư trong năm đạt 36 tỷ đồng. Giá trị thực hiện đến bù đạt 12 tỷ đồng tương ứng hoàn thành 127% kế hoạch năm 2012. Giá trị đầu tư xây dựng cơ bản là 25 tỷ đồng đạt 27% kế hoạch, so với cùng kỳ thực hiện năm 2011 giảm 76% hay tương ứng giảm 80 tỷ đồng.

Lý do xây dựng cơ bản đạt thấp chủ yếu là Công ty giãn tiến độ đầu tư để điều chỉnh thiết kế Khu căn hộ Nhất Lan 3 và Cao ốc An Lạc Plaza cho phù hợp thị trường. Mặt khác, việc quản lý chặt chẽ chi phí và các giải pháp tiết kiệm chi phí duy tu hạ tầng khác đã góp phần giảm chi phí đầu tư chung của năm 2012.

Tích cực triển khai xúc tiến đầu tư các dự án lớn và trọng điểm trong kế hoạch định hướng năm 2012. Tuy nhiên, tiến độ thực hiện còn gặp khó khăn vì các quy định pháp luật mới về chấp thuận đầu tư, đất đai, thiết kế quy hoạch mới ban hành.

### CÁC CÔNG TY CON VÀ CÔNG TY LIÊN KẾT, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

**Công ty TNHH Dịch vụ thương mại và Siêu thị An Lạc (EBA)** hiện đang quản lý 3 siêu thị Big C trong hệ thống, với phân khúc khách hàng bình dân – thu nhập trung bình. Năm 2012, EBA tăng trưởng về doanh thu (6%) và lợi nhuận sau thuế (15%).

Tổng tài sản : 1.014 tỷ đồng

Doanh thu : 2.590 tỷ đồng

LNST : 208 tỷ đồng

**Công ty Cổ phần BCI** đang hoàn thành các bước chuẩn bị đầu tư, thiết kế quy hoạch dự án Bách Bình Plaza. Mặt bằng đã được giải phóng 100% sẵn sàng triển khai xây dựng. Tổng tài sản năm 2012 của Công ty Cổ phần BCI là 286 tỷ đồng.

**Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất Động Sản Châu Á** đang chuẩn bị đầu tư dự án chính là Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê An Phú, Q.2, TP. HCM và một số dự án khác. Tổng tài sản đến cuối năm 2012 là 14 tỷ đồng. Công ty hiện trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư nên chưa có doanh thu.



|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 |   |   |

#### 1. Trung tâm Dân cư Tân Tạo - Quy mô : 330 ha

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

#### 2. Khu định cư Phong Phú 4 - Quy mô : 84 ha

Tiến độ thực hiện : Xây dựng hạ tầng 85% diện tích

- Đầu tư 3.761 tỷ đồng

- Hiện đang kinh doanh và xây dựng hạ tầng.

#### 3. Green Village - Quy mô : 134 ha

Tiến độ thực hiện : Đền bù trên 50% diện tích

- Xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch và tiến độ thu hồi đất: 52%

#### 4. Corona City

- Quy mô : 18 ha

Tiến độ thực hiện : Xin phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500

- Tiến độ thu hồi đất: 96%.

#### 5. Khu căn hộ Nhất Lan 3

- Quy mô : 347 căn hộ

Tiến độ thực hiện : Xây dựng xong phần thô

- Đang điều chỉnh thiết kế giảm diện tích căn hộ

- Dự kiến hoàn thiện và bàn giao vào cuối năm 2013.

#### 6. Cao ốc An Lạc Plaza

- Quy mô : 366 căn hộ

Tiến độ thực hiện : Xây dựng xong phần móng cọc khoan nhồi và tường vây.

#### 7. Khu công nghiệp Tây Nam Bình Chánh

- Quy mô : 109 ha

Tiến độ thực hiện : Xin phê duyệt quy hoạch 1/500

- Tiến độ thu hồi đất: 68%

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH



Tình hình tài chính

Đơn vị tính: tỷ đồng

| Các chỉ tiêu                         | Năm 2011 | Năm 2012    | % Tăng giảm |
|--------------------------------------|----------|-------------|-------------|
| Tổng giá trị tài sản                 | 4.294    | 3.571       | -17%        |
| Doanh thu thuần                      | 217      | 199         | -8%         |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh    | 68       | 222         | 224%        |
| Lợi nhuận khác                       | - 7      | - 4         | 49%         |
| Phần lãi/lỗ trong công ty liên doanh | 36       | 41          | 14%         |
| Lợi nhuận trước thuế                 | 97       | 259         | 167%        |
| Lợi nhuận sau thuế                   | 82       | 173         | 111%        |
| Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức           | 15%      | dự kiến 12% | -20%        |

## Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Các chỉ tiêu                                     | Năm 2011 | Năm 2012 |
|--------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Chỉ tiêu và khả năng thanh toán</b>           |          |          |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn                        | 2,53     | 5,35     |
| Hệ số thanh toán nhanh                           | 0,45     | 1,05     |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn                           |          |          |
| Hệ số nợ / Tổng tài sản                          | 0,55     | 0,47     |
| Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu                        | 1,37     | 0,94     |
| <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>            |          |          |
| Vòng vay hàng tồn kho                            | 0,04     | 0,13     |
| Doanh thu thuần / Tổng tài sản                   | 0,05     | 0,05     |
| <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>             |          |          |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (ROS) | 37,91%   | 86,82%   |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế / Vốn chủ sở hữu (ROE)  | 4,75%    | 9,81%    |
| Hệ số lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (ROA)    | 2,02%    | 4,40%    |
| Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / DTT    | 31,53%   | 111,22%  |

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

## Cổ phần

Tổng số cổ phần: 72.267.000

Số cổ phần đang lưu hành: 72.267.000

Loại cổ phần đang lưu hành: Cổ phiếu phổ thông

Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do: 72.267.000

Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: không có

## TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### Cơ cấu cổ đông

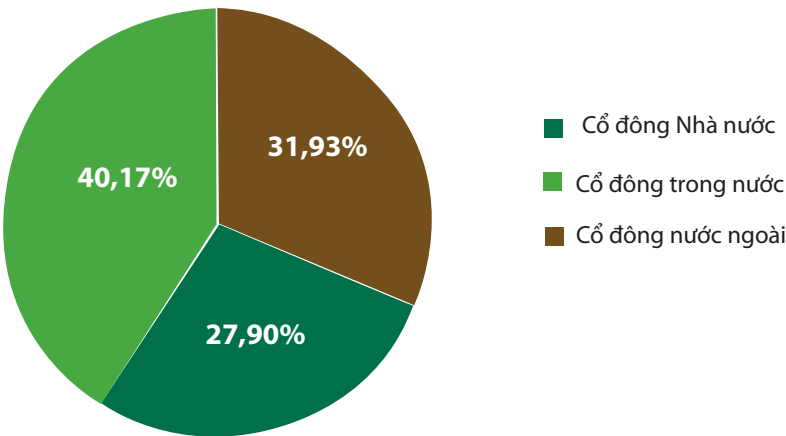
>> Danh sách cổ đông lớn.

| STT | Tên tổ chức/ cá nhân                                     | Số CMND/Hộ chiếu/ĐKKD | Địa chỉ                                                     | Số cổ phần        | Tỷ lệ sở hữu  |
|-----|----------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 1   | Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh* | 300535140             | 33-39 Pasteur, Q.1, Tp.HCM                                  | 20.160.000        | 27,9%         |
| 2   | Ngân hàng TMCP Phương Nam                                | 301167027             | 279 Lý Thường Kiệt, P.15, Q.11, Tp.HCM                      | 9.343.060         | 12,93%        |
| 3   | Trần Ngọc Henri                                          | 20831884              | 215-217 đường số 5, P. Bình Trị Đông B, Q. Bình Tân, Tp.HCM | 4.818.453         | 6,67%         |
| 4   | WAREHAM GROUP LIMITED                                    | C00046                | C/o 1901 Mê Linh Point, Số 2 Ngõ Đức Kế, Q.1, Tp.HCM        | 3.686.803         | 5,10%         |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                         |                       |                                                             | <b>38.008.316</b> | <b>52,60%</b> |

\* Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh là cổ đông Nhà nước.

>> Cơ cấu sở hữu cổ phần của Công ty năm 2012

| Đối tượng                  | Số lượng cổ phần  | Tỷ lệ sở hữu   |
|----------------------------|-------------------|----------------|
| <b>I. Cổ đông đặc biệt</b> | <b>28.636.052</b> | <b>39,63%</b>  |
| 1. Hội đồng Quản trị       | 28.419.786        | 39,33%         |
| 2. Ban Tổng Giám đốc       | 29.600            | 0,04%          |
| 3. Ban Kiểm soát           | 186.666           | 0,26%          |
| <b>II. Cổ đông khác</b>    | <b>43.630.948</b> | <b>60,37%</b>  |
| 1. Trong nước              | 20.557.430        | 28,44%         |
| 1.1 Cá nhân                | 7.157.323         | 9,90%          |
| 1.2 Tổ chức                | 13.400.107        | 18,54%         |
| 2. Nước ngoài              | 23.073.518        | 31,93%         |
| 2.1 Cá nhân                | 119.698           | 0,17%          |
| 2.2 Tổ chức                | 22.953.820        | 31,76%         |
| <b>CỘNG:</b>               | <b>72.267.000</b> | <b>100,00%</b> |



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

Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

Các chứng khoán khác: không có



*“doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp bất động sản đều suy giảm mạnh. Tuy nhiên, trong năm 2012, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt trên 173 tỷ đồng, tăng 91 tỷ đồng so với năm 2011”*

(Ông Nguyễn Thụy Nhân - TGD)

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

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

Thực hiện tái cơ cấu tổ chức Công ty nhằm tinh gọn và chuyên môn hóa từng bộ phận theo chuỗi giá trị của Công ty với hoạt động cốt lõi là đầu tư và kinh doanh các dự án bất động sản. Hoạt động kinh doanh được thu gọn thành một phòng bao gồm Sàn giao dịch bất động sản để tiết kiệm chi phí, ứng phó nhanh hơn với thị trường.

Chuyên nghiệp trong công tác thu thập phân tích thông tin thị trường; định giá sản phẩm thông qua Tổ định giá. Nỗ lực nghiên cứu đưa ra nhiều chương trình, chính sách bán hàng nhưng kết quả còn khiêm tốn.

Tích cực triển khai tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới gắn với ngành nghề cốt lõi để phân tán rủi ro trong trường hợp ngành bất động sản suy thoái lâu dài.

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

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

Hoàn thiện và vận hành hệ thống CRM quản lý sản phẩm đã được đóng gói đủ điều kiện kinh doanh. Rà soát toàn bộ mặt bằng thuộc quyền sử dụng để nghiên cứu phương thức nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản.

### **Về đầu tư – phát triển dự án**

Tổ chức kế hoạch điều phối và kiểm tra độc lập với bộ phận thực hiện dự án; thường xuyên giao ban đầu tư để phối hợp hài hòa hệ thống sản xuất. Từ đó, cải tiến hệ thống đáp ứng kịp thời yêu cầu kinh doanh, cũng như kiểm soát chi phí hiệu quả thông qua chào giá tranh tranh, đấu thầu; thiết lập định mức sản xuất và tìm cách giảm hao hụt sản phẩm tiện ích.

Giá trị đầu tư trong năm đạt thấp hơn kế hoạch vì chỉ triển khai đầu tư xây lắp, đền bù những hạng mục thật sự cần thiết như duy tu hạ tầng hoặc mang lại hiệu quả kinh tế. Mặt khác, sau khi đánh giá các dự án ưu tiên, thì các hoạt động xúc tiến pháp lý dự án được quan tâm thực hiện, để chuẩn bị nguồn dự án khi thị trường hồi phục.

Thiết kế sản phẩm phù hợp thị trường, đáng chú ý là hình thành dòng Khu căn hộ cấp trung Nhất Lan có giá bán phù hợp với khách hàng mục tiêu là người sử dụng. Đối với các doanh nghiệp là công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Nắm bắt tình hình hoạt động sâu sát và hợp tác, hỗ trợ về mặt chuyên môn về nghiên cứu pháp lý sản phẩm, định hướng thiết kế quy hoạch dự án.



**22% / 53%**

**Tỷ lệ nợ vay trên vốn chủ sở hữu của Công ty so với trung bình ngành bất động sản**

### **Về quản lý tài chính**

Nỗ lực cân đối dòng tiền thu và chi, kết quả là số dư tiền mặt đã tăng từ 295 tỷ đồng lên 338 tỷ đồng trong kỳ. Khoản thu lớn nhất từ hoàn tất chuyển nhượng cổ phần PPIP, kế đến là thu từ kinh doanh sản phẩm bất động sản, thu từ khu công nghiệp, lãi tiền gửi và các khoản thu từ dịch vụ tiện ích khác.

Ưu tiên nhanh chóng trả nợ vay ngân hàng ngắn hạn và nợ vay lãi suất cao. Kết quả là nợ vay ngân hàng và trái phiếu từ 600 tỷ đồng giảm xuống còn 401 tỷ đồng nợ vay trung và dài hạn vào cuối năm 2012. Vì vậy, Công ty nằm trong số ít doanh nghiệp bất động sản có tình hình tài chính lành mạnh và thanh khoản tốt trong năm qua.

Chi trả cổ tức năm 2011 là 15%, tương ứng 1.500 đồng/cổ phần theo đúng Nghị quyết của Đại hội cổ đông thường niên 2011 là một cố gắng rất đáng ghi nhận của Công ty.

Sự kết hợp giữa hệ thống kiểm soát đầu tư và tài chính đã góp phần quản lý chặt chẽ chi phí hoạt động và đầu tư gia tăng hiệu quả hoạt động chung.



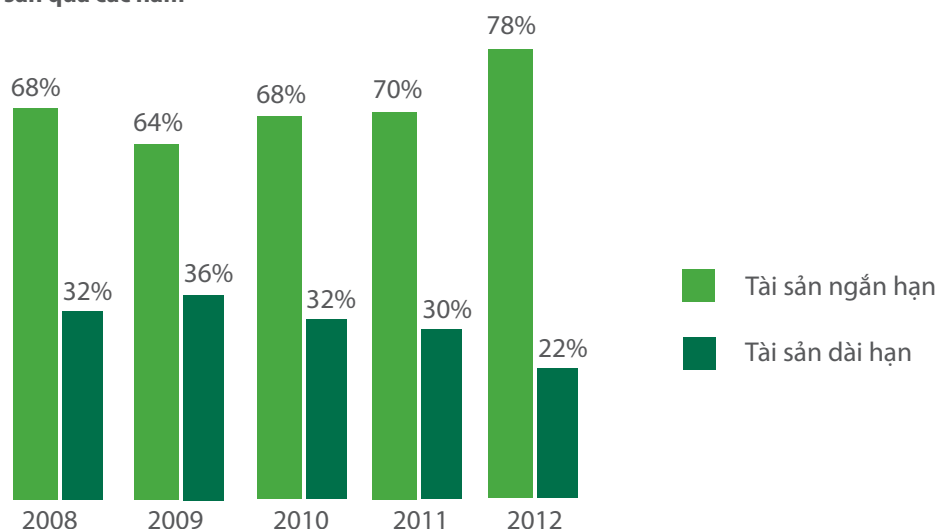
## **TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**

### **Tình hình tài sản**

Tổng tài sản của Công ty đến cuối năm 2012 là 3.571 tỷ đồng. Trong đó, tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng đến 78% (2.795 tỷ đồng), chủ yếu bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền chiếm 9% tổng tài sản (338 tỷ đồng), các khoản phải thu ngắn hạn chiếm 6% tổng tài sản (209 tỷ đồng), hàng tồn kho chiếm tỷ 63%, tương ứng với 2.245 tỷ đồng (Cơ cấu hàng tồn kho chủ yếu là các chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng của các dự án đất nền, căn hộ như: Khu dân cư Phong Phú 4, Corona City, The Green Village, Khu trung tâm dân cư Tân Tạo, Khu căn hộ Nhất Lan 3).

Đối với tài sản dài hạn, tài sản cố định chiếm tỷ trọng 15% so với tổng tài sản của Công ty, tương ứng với 526 tỷ đồng, trong đó chủ yếu là chi phí xây dựng cơ bản dở dang, bao gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án Khu công nghiệp Tây Nam Bình Chánh, Nhà máy xử lý nước thải giai đoạn 3 của Khu công nghiệp Lê Minh Xuân và chi phí xây dựng cơ bản dở dang của công ty con là Công ty Cổ phần BCI.

**Cơ cấu tài sản qua các năm**



Tổng tài sản giai đoạn 2008 - 2011 có xu hướng tăng, riêng tổng tài sản năm 2012 giảm so với năm 2011 khoảng 17% (724 tỷ đồng). Mặc dù tổng tài sản năm 2012 giảm so với năm 2011 nhưng số dư tiền mặt cuối năm 2012 (338 tỷ đồng) cao hơn so với năm 2011 (295 tỷ đồng). Các nguyên nhân chính làm tổng tài sản năm 2012 giảm so với năm 2011 là:

- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang giảm 527 tỷ đồng chủ yếu do giảm chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty cổ Phần Khu công nghiệp Phong Phú (PPIP) khi Công ty đã chuyển nhượng vốn cổ phần PPIP.
- Hàng tồn kho giảm 217 tỷ đồng do Công ty tạm thời hạn chế đầu tư một số dự án chưa có nguồn thu trong ngắn hạn nhằm đảm bảo thanh khoản trong giai đoạn thị trường bất động sản còn đóng băng. Ngoài ra, trong năm Công ty thực hiện quyết toán doanh thu các dự án như Khu dân cư Phong Phú 4, Khu dân cư Nam Hùng Vương – Bắc Trần Văn Kiểu, Khu dân cư Ấp 1 Tân Tạo, Khu dân cư Bình Hưng.

Mặc dù tổng tài sản năm 2012 thấp hơn năm 2011, nhưng khả năng thanh khoản của Công ty vẫn đảm bảo và gia tăng do tỷ trọng tài sản ngắn hạn so với tổng tài sản của năm 2012 đạt 78% cao hơn 8% so với năm 2011. Ngoài ra, số dư tiền mặt cuối năm 2012 (338 tỷ đồng) cao hơn 43 tỷ đồng so với năm 2011 (295 tỷ đồng). Trong năm 2012, Công ty đã tích cực thúc đẩy việc thu hồi công nợ, rà soát và đầu tư các dịch vụ có nguồn tiền thu về trong ngắn hạn (cung cấp dịch vụ tiện ích cho các khu dân cư, cho thuê mặt bằng, dịch vụ của KCN Lê Minh Xuân). Từ đó, Công ty duy trì được lượng tiền mặt ổn định.

Vòng quay hàng tồn kho đạt 0,13 lần, cải thiện hơn vòng quay hàng tồn kho năm 2011 chỉ đạt 0,04 lần. Điều này xuất phát chủ yếu từ việc hàng tồn kho giảm trong năm 2012 do Công ty hạn chế đầu tư các dự án chưa mang lại nguồn tiền trong ngắn hạn trong giai đoạn thị trường khó khăn, đồng thời thực hiện quyết toán doanh thu một số dự án khu dân cư như Khu dân cư Phong Phú 4, Khu dân cư Phong Phú 5, Khu dân cư Ấp 1 Tân Tạo.

Vòng quay khoản phải thu đạt 1,07 lần cao hơn 0,11 lần so với vòng quay khoản phải thu năm 2011. Đây là kết quả từ việc Công ty đẩy mạnh thu hồi công nợ làm khoản phải thu khách hàng cuối năm 2012 giảm 11%, tương ứng giảm 21 tỷ đồng so với năm 2011.

Vòng quay tổng tài sản đạt 0,05 lần, gần như không đổi so với năm 2011 và thấp hơn so với các năm trước (giai đoạn 2008-2010). Điều này xuất phát từ ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản làm doanh thu bán nền, căn hộ giảm so với các năm trước đây.

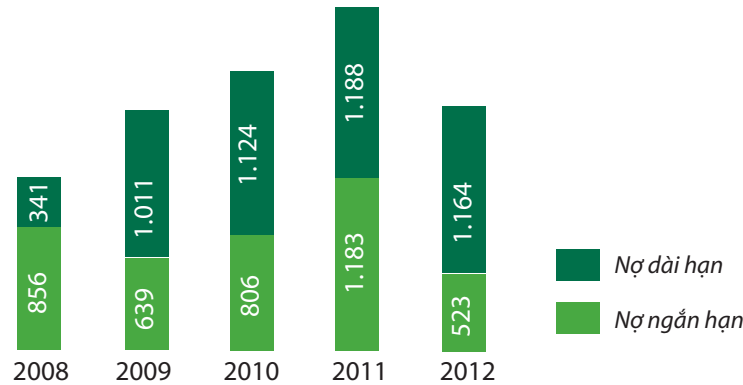
**Tình hình nợ phải trả**

**Bảng cơ cấu nguồn vốn**

| Chỉ tiêu                     | 2008        | 2009        | 2010        | 2011        | 2012        |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nợ phải trả (%)              | 48%         | 55%         | 50%         | 55%         | 47%         |
| Vốn chủ sở hữu (%)           | 44%         | 39%         | 45%         | 40%         | 50%         |
| Lợi ích cổ đông thiểu số (%) | 8%          | 6%          | 5%          | 4%          | 2%          |
| <b>Tổng</b>                  | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

**Cơ cấu nợ phải trả qua các năm**

DVT: tỷ đồng



Năm 2012, tỷ trọng nguồn vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu nguồn vốn tài trợ cho tài sản của Công ty. Điều này ngược với xu hướng của các năm trước đây là tỷ trọng nợ luôn chiếm tỷ trọng cao hơn vốn chủ sở hữu và có xu hướng tăng trong giai đoạn 2008-2011. Hơn nữa, trong cơ cấu nợ phải trả thì tỷ trọng nợ ngắn hạn của năm 2012 lại thấp hơn đáng kể so với các năm trước (đến cuối năm 2012 Công ty không còn nợ vay ngắn hạn). Từ đó, đã giảm bớt áp lực phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Công ty, đặc biệt là trong ngắn hạn; và góp phần duy trì khả năng thanh khoản tốt cho Công ty trong giai đoạn ngành bất động sản vẫn còn khó khăn.

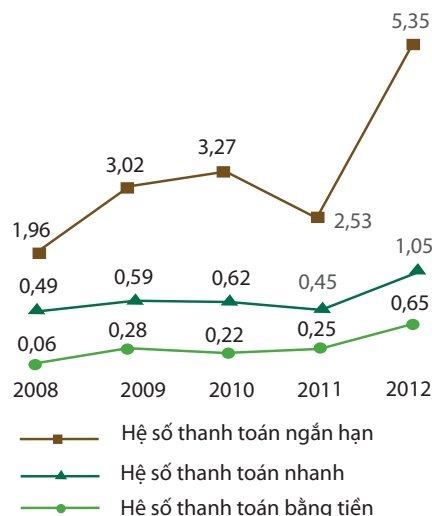
Tổng nợ phải trả đến ngày 31/12/2012 chiếm 47% tổng nguồn vốn (1.687 tỷ đồng). Trong đó, doanh thu chưa thực hiện chiếm 46% nợ phải trả (tương đương 778 tỷ đồng), chủ yếu doanh thu chưa thực hiện của các dự án Khu định cư Phong Phú 4, Khu dân cư Ấp 1 Tân Tạo, Khu dân cư Phong Phú 5, Khu dân cư Bình Hưng, Khu căn hộ Nhất Lan 3. Và khoản vay ngân hàng là 401 tỷ đồng (chỉ có vay trung và dài hạn) chiếm 24% nợ phải trả và 22% vốn chủ sở hữu; gồm nợ vay dài hạn đến hạn trả là 20 tỷ đồng, nợ vay chưa đến hạn trả là 381 tỷ đồng. Trong tình hình kinh doanh bất động sản hiện nay không còn sôi động như các năm về trước thì việc duy trì một đòn bẩy tài chính an toàn, đảm bảo thanh khoản như hiện nay là một điều thực sự cần thiết cho Công ty.

Nợ phải trả năm 2012 giảm 29% so với năm 2011 do ảnh hưởng của các yếu tố:

- Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác của năm 2012 giảm 75% so với năm 2011, tương ứng giảm 401 tỷ đồng, chủ yếu là do trong năm 2012 Công ty hoàn tất chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty tại PPIP nên đã giảm khoản phải trả từ PPIP.
- Vay và nợ ngắn hạn năm 2012 giảm 73%, tương ứng giảm 276 tỷ đồng; vay và nợ dài hạn của năm 2012 giảm 9% (39 tỷ đồng).
- Công ty giảm huy động vốn vay đầu tư các dự án và thanh toán trước hạn một phần nợ gốc vay nhằm giảm gánh nặng lãi vay như các Công ty khác trong năm. Cụ thể, Công ty trả hết phần vay ngắn hạn (99,5 tỷ đồng); trả trước một phần vốn vay dài hạn của Ngân hàng TMCP Quân đội với số tiền là 50 tỷ đồng; hạn chế huy động vốn vay cho một số dự án chưa có nguồn thu trong ngắn hạn.
- Chi phí phải trả, khoản phải trả người bán và các khoản phải trả dài hạn khác giảm lần lượt tương ứng 13%, 19%, 74% so với năm 2011.

**Khả năng thanh toán**

**Biến động khả năng thanh toán**



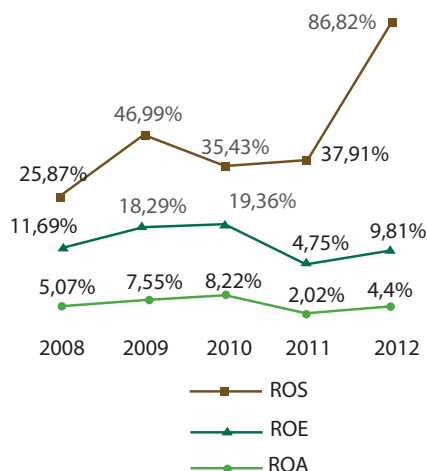
Công ty vẫn duy trì là một trong số ít các công ty có nguồn tiền lớn, ổn định qua các năm và đặc biệt là luôn đảm bảo thanh khoản tốt trong giai đoạn khó khăn từ năm 2011 đến hiện nay. Năm 2012, Công ty có hệ số thanh toán ngắn hạn là 5,39 lần; hệ số thanh toán nhanh là 1,05 lần; hệ số thanh toán bằng tiền là 0,65 lần, cao hơn nhiều so với các hệ số tương ứng của các năm về trước.

### Cấu trúc vốn

Hệ số tự chủ tài chính của Công ty là 50%, tỷ trọng vốn vay và nợ dài hạn so với tổng tài sản là 11%, vốn vay và nợ dài hạn so với vốn chủ sở hữu là 21%. Trong cơ cấu nợ vay thì vay ngắn hạn được duy trì ở tỷ trọng thấp hơn vay dài hạn qua các năm (đạt 31% năm 2009 và 2010, 42% năm 2011) và cuối năm 2012 thì Công ty không còn khoản vay ngắn hạn nào cả. Trong giai đoạn tình hình thị trường tiêu thụ bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn thì việc sử dụng nguồn vốn vay luôn được Công ty cân nhắc để chi phí sử dụng vốn hợp lý và hiệu quả. Hiện nay, Công ty luôn duy trì được cơ cấu tài chính ổn định với mức lãi suất từ 11,7%/năm đến 17%/năm.

### Khả năng sinh lời

#### Biến động khả năng sinh lời



Giai đoạn năm 2011 - 2012, thị trường bất động sản “đóng băng” trên diện rộng, niềm tin của các nhà đầu tư vào thị trường giảm rõ rệt, thanh khoản kém đã hạn chế đầu ra của các doanh nghiệp; chi phí đầu vào của doanh nghiệp cũng tăng, đặc biệt là chi phí lãi vay. Kết quả là doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp bất động sản đều suy giảm mạnh. Tuy nhiên, trong năm 2012, lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt trên 173 tỷ đồng, tăng 91 tỷ đồng so với năm 2011. Chỉ số ROE năm 2012 là 9,81% lớn hơn ROE năm 2011 (4,75%). Chỉ số ROA năm 2012 là 4,4% lớn hơn ROE năm 2011 (2,02%). Ngoài ra chỉ số ROE tăng cao hơn so với chỉ số ROA qua các năm cho thấy hiệu quả trong việc sử dụng đòn bẩy tài chính của Công ty.

**GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN** : không có

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

#### Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của Công ty được điều chỉnh từ tháng 4/2012, bước đầu đã đi vào ổn định và phát huy hiệu quả, tiết kiệm chi phí, bố trí nhân sự phù hợp với các tính chất công việc. Nhân sự được phân bổ đến các đơn vị căn cứ vào chức năng nhiệm vụ và sơ đồ tổ chức của từng đơn vị và được phân công thực hiện công việc theo trình độ và khả năng chuyên môn.

Ban Lãnh đạo Công ty rất chú trọng đến nguồn lực kế thừa. Trong thời gian qua, Công ty đã tổ chức các lớp đào tạo và bồi dưỡng về năng lực cho Quản lý cấp trung và chuyên viên chuyên trách tại các đơn vị nhằm bổ sung và cập nhật kiến thức và kỹ năng quản lý. Trong thời gian tới, căn cứ vào tình hình hoạt động của từng đơn vị và yêu cầu công tác quản lý, nhân lực của các đơn vị sẽ được điều chuyển hoặc bổ sung từ nguồn lực kế thừa này.

#### Chính sách quản lý

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

#### Hệ thống quản lý chất lượng

Trong năm 2012, do Công ty tiến hành tái cơ cấu, nên hầu hết các quy trình cần điều chỉnh hoặc soạn thảo mới để phù hợp với tình hình thực tế.

Công ty cũng đã thực hiện các hoạt động để duy trì sự phù hợp của hệ thống chất lượng như: Đánh giá nội bộ, xem xét lãnh đạo và tái đánh giá giám sát của bên thứ 3.

**CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH CỦA KẾ HOẠCH NĂM 2013:**

| STT | Chỉ tiêu tài chính                       | Thực hiện 2012 | Kế hoạch 2013 |
|-----|------------------------------------------|----------------|---------------|
| 1   | Doanh thu hoạt động kinh doanh (tỷ đồng) | 199,49         | 458,51        |
| 2   | Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)             | 173,18         | 90,00         |
| 3   | Tỷ lệ chia cổ tức/vốn điều lệ            | dự kiến 12%    | tối thiểu 10% |

**KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI****Định hướng về kinh doanh**

- Đẩy mạnh kinh doanh sản phẩm dịch vụ như dịch vụ khu công nghiệp, dịch vụ cung cấp nước nhằm tạo nguồn thu ổn định trong năm 2013.
- Kinh doanh sản phẩm căn hộ có diện tích nhỏ, giá trị thấp như sản phẩm của dự án Khu căn hộ Nhất Lan 3 và Khu căn hộ Nhất Lan 5.
- Kinh doanh các sản phẩm đất nền dự án đã đóng tiền sử dụng đất như Khu dân cư Phong Phú 4.
- Tập trung kinh doanh các mặt bằng trống của Công ty.
- Rút gọn chu kỳ kinh doanh sản phẩm bằng cách lập kế hoạch kinh doanh cụ thể trước.

**Định hướng về đầu tư**

- Ưu tiên hàng đầu là đẩy mạnh đầu tư các dự án căn hộ nhỏ, giá trị thấp để kinh doanh trong năm 2013, để tránh rủi ro từ việc sức cầu suy giảm và khủng hoảng thừa căn hộ nhỏ, giá trị thấp.



- Đẩy mạnh đầu tư các mặt bằng trống để kinh doanh tạo nguồn thu cho Công ty nhằm chi trả các khoản thuế đối với sản phẩm.
- Hoàn thiện pháp lý dự án và sản phẩm để tránh các rủi ro liên quan đến chính sách của Nhà nước.
- Rút gọn các chu kỳ nghiên cứu đầu tư và giảm chu kỳ nghiên cứu sản phẩm.

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

- Cải tiến các quy trình nội bộ như cải tiến qui trình lưu trữ và lưu chuyển thông tin nội bộ,...
- Tăng cường kiểm soát để phát hiện rủi ro tiềm ẩn thông qua hệ thống quản lý Công ty.
- Có kế hoạch luân chuyển liên tục để tránh sự ỉn trong nhân viên và tăng cường đánh giá nguồn nhân lực.
- Cải tiến cách đánh giá nội bộ thông qua việc đánh giá trực tiếp cá nhân và trực tiếp bộ phận.

**Định hướng về tài chính**

- Hạn chế đầu tư sản phẩm từ nguồn vốn vay tín dụng.
- Tổ chức thực hiện định kỳ rà soát các khoản phải thu của Công ty.
- Đa dạng hình thức huy động vốn qua kêu gọi hợp tác đầu tư các dự án.
- Nhanh chóng hoàn thiện việc thẩm định giá các sản phẩm tái định cư ở dự án Khu dân cư Phong Phú 4.

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

Năm 2012 tiếp tục là một năm khó khăn và thử thách cho Công ty trong việc thực hiện các yêu cầu mục tiêu của Đại hội đồng cổ đông năm 2012 đề ra. Tuy nhiên, Công ty đã hoàn thành và đạt kết quả tốt với lợi nhuận sau thuế đạt 173 tỷ đồng, vượt kế hoạch 15%.

Đối với các lĩnh vực hoạt động chính, Công ty cũng đã đạt được nhiều bước tiến khả quan, và có ý nghĩa quan trọng đối với sự phát triển của Công ty, cụ thể như:

- **Về cơ cấu, tổ chức:** phương án tái cơ cấu Công ty trong quý 2/2012 đã giúp Công ty có những thay đổi lớn về nguồn nhân lực, làm cho bộ máy hoạt động được tinh gọn, phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty.
- **Về tài chính:** các phương án cân đối tài chính trong việc vay và trả nợ làm giảm thiểu tối đa các khoản nợ vay nhưng vẫn đảm bảo tính thanh khoản và nguồn tiền ổn định. Đến cuối năm 2012, tổng số tiền nợ vay của Công ty là 401 tỷ đồng, giảm 44% so với đầu năm 2012.



**Về quan hệ tín dụng:** Công ty đã được nhiều tổ chức tín dụng đề nghị các mức cho vay ưu đãi để phát triển các dự án như Ngân hàng Commonwealth, Ngân hàng TMCP Công Thương (ViettinBank), Ngân hàng TMCP Quốc tế (VIB). Điều này đã cho thấy mức độ uy tín của Công ty đối với khả năng tài chính cũng như khả năng quản lý điều hành của Ban Lãnh đạo Công ty.



- **Về thu tiền:** Hoàn tất chứng thư thẩm định giá đất Khu định cư Phong Phú 4 và đang trình UBND thành phố xem xét phê duyệt giá thanh toán đất nền. Giá thanh toán này sẽ là cơ sở để Công ty đề nghị các đơn vị nhận nền tái định cư thanh toán tiếp phần còn lại. Đây được xem là nhiệm vụ trọng tâm của Công ty trong năm 2013.

- **Về kinh doanh:** Công ty đã có nhiều phương án khác phù hợp với nhu cầu và tình hình thị trường như phương án thay đổi thiết kế căn hộ Nhất Lan 3 với các căn hộ nhỏ có diện tích trung bình từ 50-60m<sup>2</sup>, nâng số căn hộ từ 240 lên 347 căn hộ, chương trình bán hàng cho các cán bộ, công nhân viên quận Bình Tân và huyện Bình Chánh.

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

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

Trong công tác quản lý điều hành Công ty, Ban Tổng Giám đốc đã phát huy hết vai trò và trách nhiệm thông qua việc đưa ra nhiều đề xuất, phương án hoạt động, đầu tư, kinh doanh. Qua đó, Công ty đã đạt nhiều kết quả khả quan. Các Nghị quyết của HĐQT thông qua được ủy quyền cho Ban Tổng Giám đốc đều được thực hiện một cách nghiêm túc, có khoa học và đạt kết quả đúng yêu cầu của HĐQT.

Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc cũng đã rất mạnh mẽ trong việc thể hiện các quan điểm đầu tư, kinh doanh, nắm bắt kịp thời trước các thay đổi của thị trường và đưa ra nhiều giải pháp tích cực đã được HĐQT đồng ý thông qua.

### CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT xác định tình hình thị trường không chỉ trong năm 2013 này mà còn trong những năm kế tiếp là vô cùng khó khăn. Vì vậy, việc xác định hướng đi, lựa chọn phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu phát triển của thị trường sẽ quyết định sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

Trong ngắn hạn, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện các biện pháp đầu tư có trọng điểm để đảm bảo việc cân đối nguồn tiền. Song song đó, Công ty phấn đấu hoàn tất hồ sơ pháp lý dự án, đồng thời tiếp tục nghiên cứu phương án và cách thức đầu tư vào các dự án theo hướng có lợi nhất làm tiền đề cho việc kinh doanh khi thị trường bất động sản hồi phục.

***“xác định hướng đi, lựa chọn phân khúc sản phẩm phù hợp với nhu cầu phát triển của thị trường sẽ quyết định sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty”***

Trong dài hạn, tiếp tục khẳng định hướng đi riêng để tạo nên sự khác biệt giữa thương hiệu của Công ty và các công ty bất động sản khác. Trong đó, việc định hướng các sản phẩm đầu ra cũng sẽ được xác định theo từng dự án không chỉ theo hướng mang lại giá trị gia tăng cho sản phẩm mà còn đảm bảo tính ổn định và bền vững, hạn chế tối đa các tác động tiêu cực của thị trường. Trong thời gian tới, Công ty sẽ từng bước triển khai các dự án, bao gồm Corona City, Trung tâm dân cư Tân Tạo, Khu căn hộ Nhất Lan 5, và một số dự án khác.

Dự án Corona City



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Thành viên và cơ cấu của Hội đồng Quản trị:

| STT | Họ tên                                                                            | Chức vụ           | Tỷ lệ sở hữu cổ phần | Phân loại thành viên HĐQT       | Chức danh kiêm nhiệm tại các công ty khác                                                                                                                                                                                           |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>Ông Nguyễn Văn Lệ</b><br>Đại diện vốn Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước Tp HCM | Chủ tịch HĐQT     | 18,97%               | Thành viên HĐQT điều hành       | - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần BCI<br>- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Cấp Nước Sài Gòn Dầu Tiếng                                                                                                                                 |
| 2   | <b>Ông Trần Ngọc Henri</b>                                                        | Phó chủ tịch HĐQT | 6,67%                | Thành viên HĐQT không điều hành | - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp<br>- Chủ tịch HĐQT Bệnh viện Triều An<br>- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Chánh<br>- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất Động Sản Sài Gòn Á Châu |
| 3   | <b>Ông Trầm Bê</b>                                                                | Thành viên        | 3,06%                | Thành viên HĐQT độc lập         | - Phó Chủ tịch thường trực HĐQT Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank)<br>- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Vàng Bạc Đá Quý Phương Nam<br>- Thành viên HĐQT Bệnh Viện Triều An                                                     |
| 4   | <b>Ông Phạm Minh Đức</b>                                                          | Thành viên        | 0,88%                | Thành viên HĐQT không điều hành | - Chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh Thương mại – Dịch vụ – Siêu thị An Lạc                                                                                                                                                           |
| 5   | <b>Ông Nguyễn Hoàng Thúc</b>                                                      | Thành viên        | 0,81%                | Thành viên HĐQT không điều hành | - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú.<br>- Thành viên HĐQT Công ty Cổ Phần BCI                                                                                                                                 |
| 6   | <b>Ông Hoàng Đình Thắng</b><br>Đại diện Công ty Đầu tư tài chính Nhà nước Tp HCM  | Thành viên        | 8,93%                | Thành viên HĐQT không điều hành | - Thành viên HĐQT Công ty Chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HSC).                                                                                                                                                                         |
| 7   | <b>Bà Nguyễn Thị Kim Thoa</b>                                                     | Thành viên        | 0,00%                | Thành viên HĐQT điều hành       |                                                                                                                                                                                                                                     |

**Các tiểu ban thuộc Hội đồng Quản trị:** không có  
**Hoạt động của Hội đồng Quản trị và các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập không điều hành:**

HĐQT đã thực hiện đầy đủ nhiệm vụ trong phạm vi, quyền hạn được quy định tại Điều lệ Công ty thông qua việc trực tiếp cùng Ban Điều hành đưa ra nhiều chủ trương, biện pháp, cũng như các quyết định để giải quyết các vướng mắc, khó khăn trước tình hình thị trường bất động sản ngày càng suy thoái.

Trong năm 2012, HĐQT đã có 10 phiên họp, trong đó có 7 phiên họp thông qua thư tín. Các phiên họp đều được tiến hành đúng theo Điều lệ của Công ty. Các quyết định thông qua tại phiên họp hoặc thông qua thư tín đều nhận được sự nhất trí 100% của các thành viên tham dự phiên họp. Các Nghị quyết được HĐQT thông qua đều được giao cho Ban Tổng Giám đốc Công ty, các đơn vị, cá nhân có trách nhiệm liên quan triển khai thực hiện và có các báo cáo kết quả đạt được cho HĐQT, các kết quả đạt được cụ thể như sau:

**Đầu tư – kinh doanh**

- Thông qua việc thay đổi thiết kế Khu căn hộ Nhất Lan 3 theo phương án giảm diện tích căn hộ.
- Thông qua việc thay đổi quy hoạch dự án Corona City với việc giảm tỷ lệ diện tích xây dựng chung cư, chiếm khoảng 20% diện tích đất ở và thay đổi thiết kế dự án Cao ốc An Lạc Plaza theo hướng giảm diện tích căn hộ.
- Thông qua việc góp vốn điều lệ đợt 2 vào Công ty CP Cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng với số tiền 850 triệu đồng (chiếm 17% vốn điều lệ).

**Tài chính**

- Thực hiện chi trả cổ tức năm 2011 tỷ lệ 15%, tương ứng số tiền là 108,40 tỷ đồng.
- Thông qua chủ trương vay vốn Ngân hàng TMCP Quốc Tế Việt Nam (VIB) – CN TP.HCM với hạn mức vay là 70 tỷ đồng.

**Tổ chức – nhân sự**

- Thông qua việc thay đổi cơ cấu tổ chức bộ máy nhân sự và hệ thống kinh doanh Công ty. Qua đó, Công ty đã thành lập các phòng, ban chức năng mới và bổ nhiệm các cá nhân phù hợp với yêu cầu đầu tư, phát triển của Công ty.

**Thù lao HĐQT và Ban Kiểm soát**

- Trong năm 2012, Công ty đã tiến hành chi trả thù lao cho Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát theo quy định với tổng số tiền là 2 tỷ đồng.

**Đơn vị tư vấn kiểm toán**

- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2012, HĐQT đã chọn Công ty TNHH Ernst & Young thực hiện công việc kiểm toán cho Công ty trong năm tài chính 2012.

**Các vấn đề khác**

- Thông qua các vấn đề liên quan đến quyết toán dự án Khu dân cư An Lạc – Bình Trị Đông.
- Thông qua các vấn đề liên quan đến nghĩa vụ đền bù đất công và đầu tư vào các công trình công cộng trong dự án Khu dân cư An Lạc – Bình Trị Đông, Bắc Lương Bèo, Bắc Trần Văn Kiểu – Nam Hùng Vương và Hương Lộ 5.

**Hoạt động của các tiểu ban trong HĐQT:** không có

**BAN KIỂM SOÁT**

**Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát**

| STT | Họ tên                          | Chức vụ        | Tỷ lệ sở hữu |
|-----|---------------------------------|----------------|--------------|
| 1   | Ông Trần Ngọc Tiến              | Trưởng BKS     | 0,07%        |
| 2   | Ông Đỗ Văn Cường                | Thành viên BKS | 0%           |
| 3   | Bà Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương | Thành viên BKS | 0,19%        |

**Hoạt động của Ban Kiểm soát**

**Về công tác giám sát hoạt động của HĐQT và BĐH**

Trong năm 2012, Ban Kiểm soát đã tham gia một số cuộc họp HĐQT được mời tham dự, đóng góp ý kiến trong việc củng cố tổ chức, phương hướng đầu tư kinh doanh của Công ty.



Ngoài ra, BKS thường xuyên theo dõi và giám sát hoạt động của HĐQT, BĐH thông qua các biên bản họp, Nghị quyết của HĐQT và các báo cáo của BĐH gửi cho BKS để có ý kiến về nội dung của các văn bản này.

Qua quá trình theo dõi và giám sát hoạt động của HĐQT và BĐH, thông qua các biên bản làm việc và các báo cáo, Ban Kiểm soát nhận thấy các hoạt động của HĐQT và BĐH nói chung là đúng theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Hội đồng Quản trị có sự đoàn kết và thống nhất cao. Việc công bố các thông tin về tình hình hoạt động, các sự kiện lớn, Báo cáo tài chính hàng quý, Báo cáo thường niên... đều được công khai trên trang website của Công ty và trên các phương tiện thông tin đại chúng. Trong năm 2012, BKS không nhận được đơn thư khiếu nại nào phản ánh về hoạt động của HĐQT và BĐH.

#### **Về giám sát tình hình hoạt động và tài chính**

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

Báo cáo quyết toán tài chính định kỳ của Công ty được lập và phát hành đúng thời hạn quy định và có Công ty Kiểm toán độc lập soát xét, kiểm toán trước khi công bố.

Ban Kiểm soát thống nhất về mặt cơ bản với báo cáo tài chính 2012 của Công ty đã được Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, Công ty kiểm toán do HĐQT Công ty lựa chọn theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông năm 2012, thực hiện kiểm toán theo quy định.

Các chỉ tiêu cơ bản (trừ chỉ tiêu doanh thu) đều vượt theo kế hoạch của Đại hội đồng cổ đông năm 2012 đề ra.

Về việc phân chia lợi nhuận 2012, sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định trên cơ sở tờ trình của Ban Điều hành.

#### **Kết luận**

Năm 2013 tiếp tục là một năm khó khăn cho nền kinh tế Việt Nam. Nợ xấu và tài chính ngân hàng vẫn trong trạng thái yếu kém. Điều này làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của ngành bất động sản.

Thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, lượng hàng tồn kho lớn.

Kết quả hoạt động năm 2012 của Công ty so với các chỉ tiêu kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, đạt vượt mức về lợi nhuận nhưng trong trạng thái không bền vững, chủ yếu từ hoạt động tài chính.

Năm 2013 dự báo sẽ là năm khó khăn cho các công ty trong ngành bất động sản nói chung và Công ty nói riêng đòi hỏi sự nỗ lực không ngừng của HĐQT, BĐH và toàn bộ nhân viên Công ty.

Để nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty, Ban Kiểm soát có một số kiến nghị:

- Rà soát lại các dự án, thu gọn, đầu tư có trọng điểm các dự án có hiệu quả.
- Đánh giá lại kết quả thực hiện chương trình tái cơ cấu của Công ty để tiếp tục điều chỉnh và thực hiện nhằm đạt hiệu quả cao hơn.
- Đại hội cổ đông và HĐQT cần có phương án chiến lược quyết liệt để đưa Công ty vượt qua gian đoạn khó khăn năm 2013.

Ban Kiểm soát sẽ tăng cường việc kiểm tra kiểm soát và có các kiến nghị kịp thời đến HĐQT, BĐH nhằm ngăn ngừa các thiếu sót, bảo đảm góp phần cho sự phát triển bền vững của Công ty.

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

##### **Lương, thưởng, thù lao**

###### *Hội đồng Quản trị*

- Chủ tịch : 12 triệu đồng/ tháng/ người
- Phó Chủ tịch : 10 triệu đồng/ tháng/ người
- Thành viên : 7 triệu đồng/ tháng/ người
- Thư ký : 4 triệu đồng/ tháng/ người

###### *Ban Kiểm soát:*

- Trưởng ban : 7 triệu đồng/ tháng/ người
- Thành viên : 6 triệu đồng/ tháng/ người

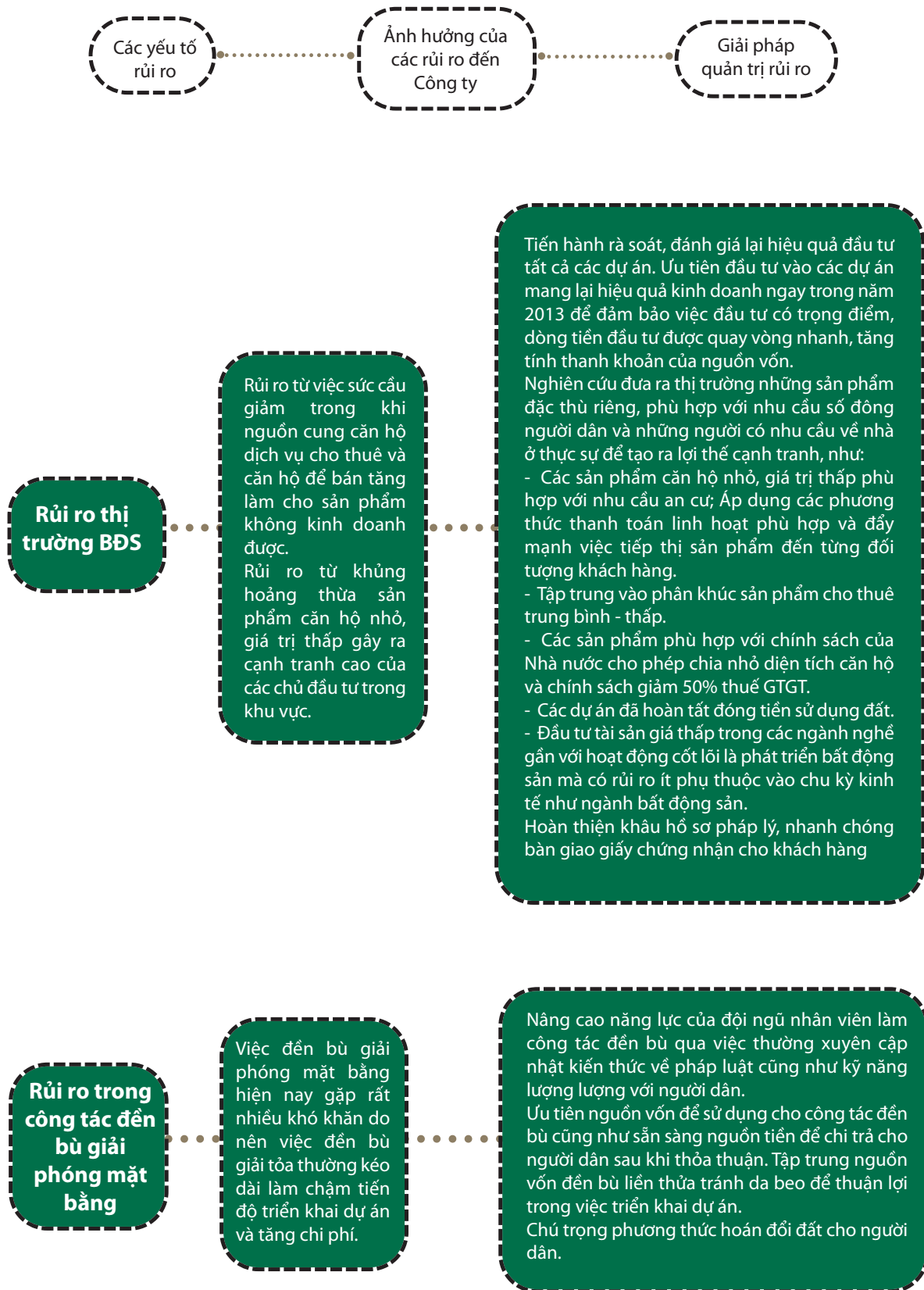
###### *Ban Điều hành:*

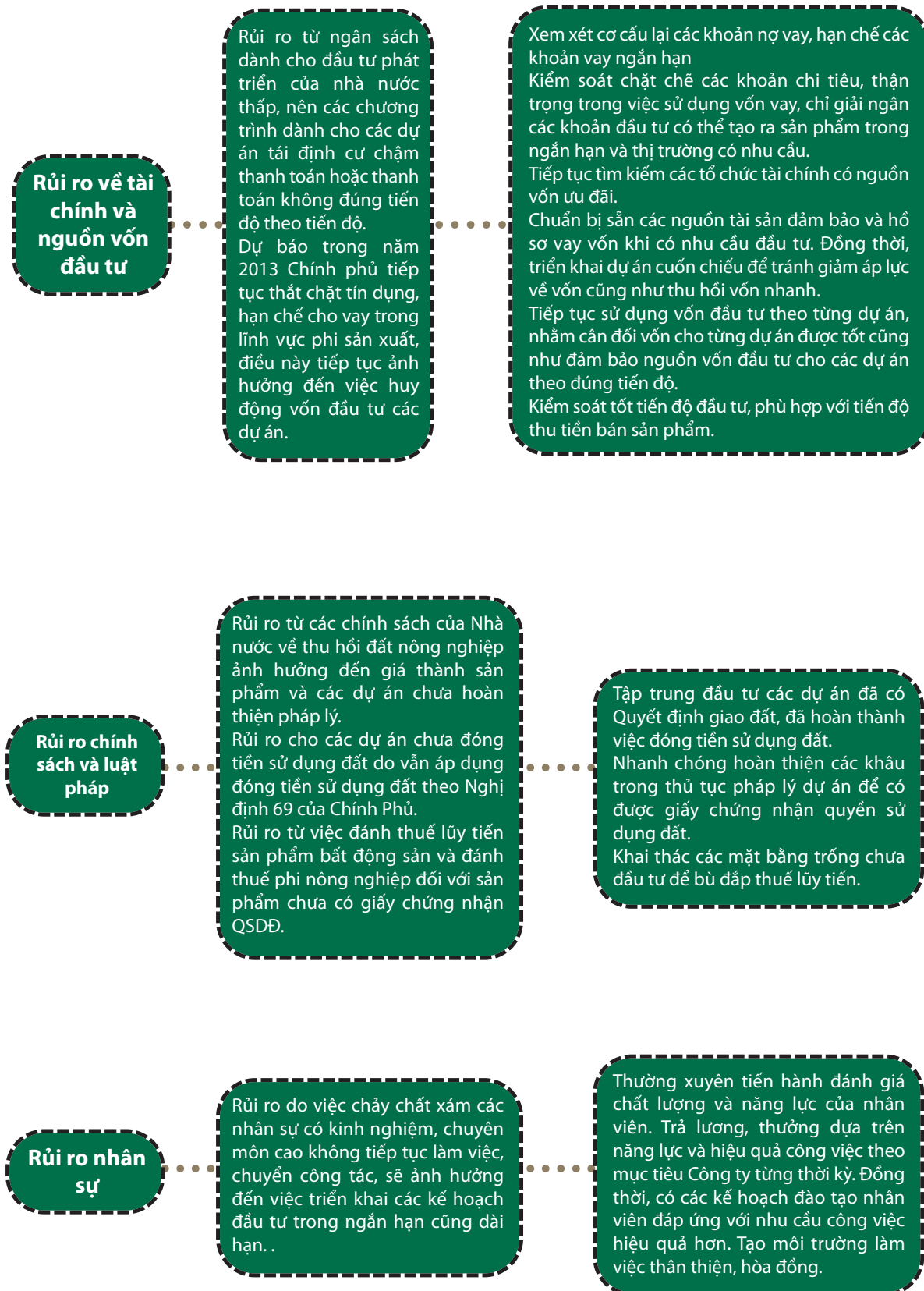
- Tổng Giám đốc : 72 triệu đồng/ tháng/ người
- Phó Tổng Giám đốc: 49 triệu đồng/ tháng/ người
- Cán bộ quản lý : 29 triệu đồng/ tháng/ người

**Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ:** không có  
**Giao dịch với cổ đông nội bộ:** không có

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

Trong năm, Công ty đã thực hiện đầy đủ các quy định về quản trị công ty theo đúng các chính sách của pháp luật và quy chế quản trị của Công ty. Các quy trình, thủ tục và quyết định của HĐQT đều đáp ứng đúng các nguyện vọng của đa số các cổ đông. Công ty thực hiện nghiêm túc, đầy đủ, chính xác, kịp thời đối với các nghĩa vụ tại các nội dung báo cáo hàng kỳ và các nội dung công bố thông tin ra đại chúng, cũng như các công bố khác theo quy định, yêu cầu của Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.







Số tham chiếu: 60933602/15504878

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP****Kính gửi: Quý cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh ("Công ty") và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 41 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

**Cơ sở ý kiến kiểm toán**

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 việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính hợp nhất. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

**Ý kiến kiểm toán**

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.

Công ty TNHH Ernst &amp; Young Việt Nam

Nguyễn Xuân Đại  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0452/KTV

Lê Quang Minh  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0426/KTV

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Ngày 15 tháng 3 năm 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| Mã số      | TÀI SẢN                                        | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                     |             | <b>2.794.951.094.443</b> | <b>2.999.428.598.209</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>   | <b>4</b>    | <b>337.727.926.208</b>   | <b>295.341.057.104</b>   |
| 111        | 1. Tiền                                        |             | 1.628.030.908            | 6.786.057.104            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                  |             | 336.099.895.300          | 288.555.000.00           |
| <b>120</b> | <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b> |             | <b>-</b>                 | <b>1.438.433.110</b>     |
| 121        | 1. Đầu tư ngắn hạn                             |             | -                        | 1.438.433.110            |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>        |             | <b>209.170.354.762</b>   | <b>227.242.269.122</b>   |
| 131        | 1. Phải thu khách hàng                         | 5           | 175.510.087.315          | 196.483.799.842          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán                     |             | 9.021.191.833            | 12.584.274.032           |
| 135        | 3. Các khoản phải thu khác                     | 6           | 37.206.953.798           | 30.948.825.618           |
| 139        | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi          | 5,6         | (12.567.878.184)         | (12.774.630.370)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                        |             | <b>2.244.596.030.255</b> | <b>2.462.032.498.719</b> |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                                | 7           | 2.244.596.030.255        | 2.462.032.498.719        |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                |             | <b>3.456.783.218</b>     | <b>13.374.340.154</b>    |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                  |             | -                        | 2.874.000                |
| 152        | 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ         |             | 894.580.184              | 2.011.268.044            |
| 154        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước    |             | -                        | 63.583.104               |
| 158        | 4. Tài sản ngắn hạn khác                       |             | 2.562.203.034            | 11.296.615.006           |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      |             | <b>775.556.765.659</b>   | <b>1.294.702.364.693</b> |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>526.324.534.027</b>   | <b>1.060.468.726.018</b> |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                    | 8           | 23.930.166.455           | 30.510.309.222           |
| 222        | Nguyên giá                                     |             | 65.802.270.068           | 68.256.973.040           |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                        |             | (41.872.103.613)         | (37.746.663.818)         |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                     | 9           | 304.460.679              | 541.508.758              |
| 228        | Nguyên giá                                     |             | 1.658.578.376            | 1.632.272.376            |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                         |             | (1.354.117.697)          | (1.090.763.618)          |
| 230        | 3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang             | 10          | 502.089.906.893          | 1.029.416.908.038        |
| <b>240</b> | <b>II. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>11</b>   | <b>100.176.863.242</b>   | <b>103.000.194.794</b>   |
| 241        | 1. Nguyên giá                                  |             | 149.753.090.478          | 149.571.726.842          |
| 242        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                     |             | (49.576.227.236)         | (46.571.532.048)         |
| <b>250</b> | <b>III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b> |             | <b>148.968.281.630</b>   | <b>130.834.505.506</b>   |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết                 | 12.1        | 146.959.841.630          | 126.353.575.506          |
| 258        | 2. Đầu tư dài hạn khác                         | 12.2        | 4.025.535.894            | 7.054.904.214            |
| 259        | 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn  | 12.2        | (2.017.095.894)          | (2.573.974.214)          |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>                |             | <b>87.086.760</b>        | <b>398.938.375</b>       |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                   |             | -                        | 241.729.592              |
| 262        | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 26.3        | 72.586.977               | -                        |
| 268        | 3. Tài sản dài hạn khác                        |             | 14.499.783               | 157.208.783              |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       |             | <b>3.570.507.860.102</b> | <b>4.294.130.962.902</b> |
| <b>300</b> | <b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>                          |             | <b>1.686.770.409.689</b> | <b>2.371.215.396.325</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          |             | <b>522.847.560.232</b>   | <b>1.183.217.676.259</b> |
| 311        | 1. Vay ngắn hạn                                | 15          | 110.347.699.779          | 386.674.675.681          |
| 312        | 2. Phải trả người bán                          |             | 75.401.816.507           | 93.467.300.657           |
| 313        | 3. Người mua trả tiền trước                    |             | 646.194.001              | 1.400.682.992            |
| 314        | 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 16          | 61.740.893.109           | 15.816.131.912           |
| 315        | 5. Phải trả người lao động                     |             | 9.391.623.082            | 156.730.919              |
| 316        | 6. Chi phí phải trả                            | 17          | 132.224.673.618          | 152.352.888.574          |
| 319        | 7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác  | 18          | 130.250.440.496          | 531.381.038.856          |
| 323        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                   |             | 2.844.219.640            | 1.968.226.668            |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| Mã số      | TÀI SẢN                                    | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|------------|--------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                      |             | <b>1.163.922.849.457</b> | <b>1.187.997.720.066</b> |
| 333        | 1. Phải trả dài hạn khác                   |             | 10.212.999.361           | 41.861.960.664           |
| 334        | 2. Vay và nợ dài hạn                       | 19          | 376.128.954.778          | 415.601.129.451          |
| 338        | 3. Doanh thu chưa thực hiện                | 20          | 777.580.895.318          | 730.534.629.951          |
| <b>400</b> | <b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                   |             | <b>1.796.914.918.596</b> | <b>1.733.535.652.171</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                   | <b>21.1</b> | <b>1.796.903.461.453</b> | <b>1.733.524.195.028</b> |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                             | 21.2        | 722.670.000.000          | 722.670.000.000          |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                    |             | 610.750.058.000          | 610.750.058.000          |
| 416        | 3. Chênh lệch tỷ giá hối đoái              |             | -                        | (2.268.654.926)          |
| 417        | 4. Quỹ đầu tư phát triển                   |             | 136.210.275.252          | 136.210.275.252          |
| 418        | 5. Quỹ dự phòng tài chính                  |             | 73.365.408.572           | 73.365.408.572           |
| 419        | 6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu           |             | 12.332.000.000           | 12.332.000.000           |
| 420        | 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối       |             | 241.575.719.629          | 180.465.108.130          |
| <b>430</b> | <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>      |             | <b>11.457.143</b>        | <b>11.457.143</b>        |
| 432        | 1. Nguồn kinh phí                          |             | 11.457.143               | 11.457.143               |
| <b>439</b> | <b>C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b> |             | <b>86.822.531.817</b>    | <b>189.379.914.406</b>   |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                 |             | <b>3.570.507.860.102</b> | <b>4.294.130.962.902</b> |

Thái Kim Thành  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Thoa  
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2013

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| Mã số | CHỈ TIÊU                                              | Thuyết minh | Năm nay           | Năm trước        |
|-------|-------------------------------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ             | 22.1        | 199.490.729.398   | 216.873.252.396  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                       | 22.1        | -                 | -                |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ    | 22.1        | 199.490.729.398   | 216.873.252.396  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp               | 23          | (305.347.593.272) | (98.801.991.331) |
| 20    | 5. (Lỗ) lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | (105.856.863.874) | 118.071.261.065  |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                      | 22.2        | 468.138.917.671   | 21.666.827.987   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                                  | 24          | (84.453.613.874)  | (22.392.405.513) |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                             |             | (76.886.804.921)  | (7.176.388.885)  |
| 24    | 8. Chi phí bán hàng                                   |             | (2.098.149.135)   | (3.512.052.531)  |
| 25    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       |             | (53.860.896.692)  | (45.459.749.317) |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh           |             | 221.869.394.096   | 68.373.881.691   |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                     | 25          | 1.505.973.153     | 2.621.817.344    |
| 32    | 12. Chi phí khác                                      | 25          | (5.222.275.195)   | (9.852.801.970)  |
| 40    | 13. Lỗ khác                                           |             | (3.716.302.042)   | (7.230.984.626)  |
| 45    | 14. Phần lãi từ công ty liên kết                      |             | 41.226.266.124    | 36.125.524.516   |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận trước thuế                         |             | 259.379.358.178   | 97.268.421.581   |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                       | 26.2        | (87.310.431.645)  | (18.112.175.364) |
| 52    | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                       | 26.3        | 72.586.977        | -                |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                           |             | 172.141.513.510   | 79.156.246.217   |
|       | Trong đó:                                             |             |                   |                  |
| 61    | Lợi ích của các cổ đông thiểu số                      |             | (1.047.167.188)   | (3.060.016.616)  |
| 62    | Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ               |             | 173.188.680.698   | 82.216.262.833   |
| 70    | 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                          | 21.4        | 2.397             | 1.138            |

Thái Kim Thành  
Người lập  
Ngày 15 tháng 3 năm 2013

Nguyễn Thị Kim Thoa  
Phụ trách kế toán

Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                    | Thuyết minh | Năm nay                  | VND<br>Năm trước         |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                           |             |                          |                          |
| <b>01</b> | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>                                                 |             | <b>259.379.358.178</b>   | <b>97.268.421.581</b>    |
|           | Điều chỉnh cho các khoản:                                                   |             |                          |                          |
| 02        | Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định                                        | 8, 9, 11    | 9.459.641.238            | 9.897.151.501            |
| 03        | Các khoản dự phòng                                                          |             | (763.630.506)            | 739.658.242              |
| 04        | Lỗi chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện                               |             | -                        | 7.851.306.628            |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                     |             | (506.962.867.057)        | (57.345.826.231)         |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                             | 24          | 76.886.804.921           | 7.176.388.885            |
| <b>08</b> | <b>(Lỗ) lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>   |             | <b>(162.000.693.226)</b> | <b>65.587.100.606</b>    |
| 09        | Giảm các khoản phải thu                                                     |             | 25.565.710.346           | 80.613.630.128           |
| 10        | Giảm (tăng) hàng tồn kho                                                    |             | 218.237.347.867          | (215.936.916.494)        |
| 11        | Tăng các khoản phải trả                                                     |             | 66.976.287.344           | 85.003.567.710           |
| 12        | Giảm chi phí trả trước                                                      |             | 244.603.592              | 450.993.299              |
| 13        | Tiền lãi vay đã trả                                                         |             | (93.132.258.576)         | (135.446.484.153)        |
| 14        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                           | 26.2        | (34.847.913.701)         | (59.385.827.956)         |
| 15        | Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                       |             | 1.438.433.110            | -                        |
| 16        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                      |             | (1.973.313.809)          | (8.598.002.755)          |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động sản xuất kinh doanh</b> |             | <b>20.508.202.947</b>    | <b>(187.711.939.615)</b> |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                              |             |                          |                          |
| 21        | Tiền chi để mua sắm tài sản cố định                                         |             | (196.694.869.029)        | (27.658.314.378)         |
| 22        | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định                            |             | -                        | 115.454.546              |
| 25        | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                     |             | (850.000.000)            | -                        |
| 26        | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                 |             | 297.023.754.182          | 400.000.000.000          |
| 27        | Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                         |             | 105.742.650.279          | 21.297.519.510           |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                            |             | <b>205.221.535.432</b>   | <b>393.754.659.678</b>   |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                          |             |                          |                          |
| 33        | Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được                                        |             | 137.156.794.000          | 254.143.761.630          |
| 34        | Tiền chi trả nợ gốc vay                                                     |             | (215.445.944.575)        | (222.118.797.216)        |
| 36        | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu                                                | 21.2        | (105.053.718.700)        | (121.960.428.800)        |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>                |             | <b>(183.342.869.275)</b> | <b>(89.935.464.386)</b>  |
| <b>50</b> | <b>Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm</b>                        |             | <b>42.386.869.104</b>    | <b>116.107.255.677</b>   |
| <b>60</b> | <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                     | <b>4</b>    | <b>295.341.057.104</b>   | <b>179.233.801.427</b>   |
| <b>70</b> | <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                    | <b>4</b>    | <b>337.727.926.208</b>   | <b>295.341.057.104</b>   |

Thái kim Thành  
Người lập

Nguyễn Thị Kim Thoa  
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

15 tháng 3 năm 2013

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính của Công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") là xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở; kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, tư vấn xây dựng, san lấp mặt bằng và môi giới bất động sản.

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ kế toán và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5)

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

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

**2.3 Niên độ kế toán**

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

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

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là VNĐ.

**2.5 Cơ sở hợp nhất**

Các báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

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

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

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU****3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Nhóm Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.3 Hàng tồn kho**

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

Giá thành bao gồm:

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm và chiết khấu cho giá trị thời gian của tiền tệ (nếu trọng yếu), trừ chi phí để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính. Giá thành của hàng tồn kho ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất đối với nghiệp vụ bán được xác định theo các chi phí cụ thể phát sinh của bất động sản bán đi và phân bổ các chi phí chung dựa trên diện tích tương đối của bất động sản bán đi.

**3.4 Các khoản phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

**3.5 Tài sản cố định**

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

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

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

**3.6 Khấu hao và khấu trừ**

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

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

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.7 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.8 Thuê tài sản**

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

Trong trường hợp Nhóm Công ty là bên đi thuê Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.10 Chi phí trả trước**

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

**3.11 Đầu tư vào công ty liên kết**

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là các công ty mà trong đó Nhóm Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm Công ty. Thông thường, Nhóm Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Nhóm Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

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

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

**3.12 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.14 Trích lập trợ cấp thôi việc**

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

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 42 của Bộ luật Lao động.

**3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Nhóm Công ty áp dụng hướng dẫn theo CMKTVN số 10 liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong các năm trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Nhóm Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.

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

**3.16 Phân chia lợi nhuận**

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

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

>> Quỹ dự phòng tài chính

Quỹ này được trích lập để bảo vệ hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty trước các rủi ro hoặc thiệt hại kinh doanh, hoặc để dự phòng cho các khoản lỗ hay

thiệt hại ngoài dự kiến do các nhân tố khách quan hoặc do các trường hợp bất khả kháng như hỏa hoạn, bất ổn trong tình hình kinh tế và tài chính trong nước hay nước ngoài.

>> Quỹ đầu tư phát triển

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

>> Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

**3.17 Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu**

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

**Doanh thu bất động sản hoàn thành**

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

**Tiền cho thuê**

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

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

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

**Tiền lãi**

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

**Cổ tức**

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.19 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Nhóm Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và

thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế.

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

**3.20 Thông tin bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt được của Nhóm Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác. Hoạt động kinh doanh bất động sản trong lãnh thổ Việt Nam chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Nhóm Công ty, trong khi các khoản doanh thu khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Nhóm Công ty, do vậy Ban Tổng Giám đốc của Nhóm Công ty giả định rằng Nhóm Công ty hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.

**3.21 Công cụ tài chính***Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC Hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính do Bộ Tài chính ban hành ngày 6 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính hợp nhất, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Nhóm Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3.21 Công cụ tài chính (tiếp theo)**

**Nợ phải trả tài chính**

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

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

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

**Giá trị sau ghi nhận lần đầu**

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                            | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|----------------------------|------------------------|------------------------|
| Tiền mặt                   | 94.437.095             | 402.732.319            |
| Tiền gửi ngân hàng         | 1.533.593.813          | 6.383.324.785          |
| Các khoản tương đương tiền | 336.099.895.300        | 288.555.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>337.727.926.208</b> | <b>295.341.057.104</b> |

Các khoản tương đương tiền thể hiện khoản tiền gửi ngắn hạn có thời hạn gốc dưới ba tháng, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và hưởng lãi suất là 9%/năm.

**5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|                                    | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Bên thứ ba                         | 175.510.087.315        | 196.483.799.842        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                   | <b>175.510.087.315</b> | <b>196.483.799.842</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (3.685.031.184)        | (3.638.763.370)        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>               | <b>171.825.056.131</b> | <b>192.845.036.472</b> |

**6. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                        | <u>Số cuối năm</u>    | <u>Số đầu năm</u>     |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tạm ứng để thực hiện các dự án         | 12.284.813.505        | 14.709.675.766        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp (*) | 10.536.891.534        | 10.004.500.776        |
| Lãi chậm thanh toán phải thu           | 8.794.268.760         | -                     |
| Lãi vay phải thu                       | 2.590.515.164         | 1.250.017.336         |
| Tạm ứng đền bù đất                     | -                     | 3.014.362.000         |
| Khác                                   | 3.000.464.835         | 1.970.269.740         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                       | <b>37.206.953.798</b> | <b>30.948.825.618</b> |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi     | (8.882.847.000)       | (9.135.867.000)       |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                   | <b>28.324.106.798</b> | <b>21.812.958.618</b> |

(\*) Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27 tháng 7 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế TNDN, Nhóm Công ty kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền trong trường hợp chưa xác định được doanh thu và chi phí tương ứng.

**7. HÀNG TỒN KHO**

|                          | <u>Số cuối năm</u>       | <u>Số đầu năm</u>        |
|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Bất động sản dở dang (*) | 2.228.823.217.159        | 2.454.960.378.106        |
| Hàng hóa bất động sản    | 15.426.018.796           | 7.072.120.613            |
| Nguyên vật liệu          | 346.794.300              | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>2.244.596.030.255</b> | <b>2.462.032.498.719</b> |

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                                                     | <u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> | <u>Máy móc thiết bị</u> | <u>Phương tiện vận tải</u> | <u>Thiết bị quản lý</u> | <u>VNĐ<br/>Tổng cộng</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                                  |                               |                         |                            |                         |                          |
| Số đầu năm                                          | 21.101.538.909                | 29.603.292.674          | 12.712.526.508             | 4.839.614.949           | 68.256.973.040           |
| Mua mới                                             | -                             | 99.000.000              | -                          | 54.818.182              | 153.818.182              |
| Giảm do thanh lý công ty con<br>(Thuyết minh số 13) | <u>(1.528.858.728)</u>        | <u>-</u>                | <u>(850.349.949)</u>       | <u>(229.312.477)</u>    | <u>(2.608.521.154)</u>   |
| Số cuối năm                                         | <u>19.572.680.181</u>         | <u>29.702.292.674</u>   | <u>11.862.176.559</u>      | <u>4.665.120.654</u>    | <u>65.802.270.068</u>    |
| Trong đó:                                           |                               |                         |                            |                         |                          |
| Đã khấu hao hết                                     | 943.870.174                   | 3.380.899.048           | 1.210.177.306              | 3.416.127.757           | 8.951.074.285            |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                     |                               |                         |                            |                         |                          |
| Số đầu năm                                          | (6.467.853.197)               | (20.785.355.370)        | (6.587.908.544)            | (3.905.546.707)         | (37.746.663.818)         |
| Khấu hao trong năm                                  | (1.109.293.006)               | (3.061.877.174)         | (1.526.027.598)            | (475.500.193)           | (6.172.697.971)          |
| Giảm do thanh lý công ty con<br>(Thuyết minh số 13) | <u>1.295.283.089</u>          | <u>-</u>                | <u>567.464.929</u>         | <u>184.510.158</u>      | <u>2.047.258.176</u>     |
| Số cuối năm                                         | <u>(6.281.863.114)</u>        | <u>(23.847.232.544)</u> | <u>(7.546.471.213)</u>     | <u>(4.196.536.742)</u>  | <u>(41.872.103.613)</u>  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                             |                               |                         |                            |                         |                          |
| Số đầu năm                                          | <u>14.633.685.712</u>         | <u>8.817.937.304</u>    | <u>6.124.617.963</u>       | <u>934.068.243</u>      | <u>30.510.309.222</u>    |
| Số cuối năm                                         | <u>13.290.817.067</u>         | <u>5.855.060.130</u>    | <u>4.315.705.346</u>       | <u>468.583.912</u>      | <u>23.930.166.455</u>    |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                                     | <i>Giấy chứng<br/>nhận ISO</i> | <i>Phần mềm<br/>máy tính</i> | <i>VNĐ<br/>Tổng cộng</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                                  |                                |                              |                          |
| Số đầu năm                                          | 331.744.151                    | 1.300.528.225                | 1.632.272.376            |
| Tăng trong năm                                      | -                              | 45.200.000                   | 45.200.000               |
| Giảm do thanh lý công ty con<br>(Thuyết minh số 13) | -                              | (18.894.000)                 | (18.894.000)             |
| Số cuối năm                                         | 331.744.151                    | 1.326.834.225                | 1.658.578.376            |
| <b>Trong đó:</b>                                    |                                |                              |                          |
| Đã khấu trừ hết                                     | 331.744.151                    | 687.523.225                  | 1.019.267.376            |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>                      |                                |                              |                          |
| Số đầu năm                                          | (331.744.151)                  | (759.019.467)                | (1.090.763.618)          |
| Khấu trừ trong năm                                  | -                              | (282.248.079)                | (282.248.079)            |
| Giảm do thanh lý<br>công ty con (Thuyết minh số 13) | -                              | 18.894.000                   | 18.894.000               |
| Số cuối năm                                         | (331.744.151)                  | (1.022.373.546)              | (1.354.117.697)          |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                             |                                |                              |                          |
| Số đầu năm                                          | -                              | 541.508.758                  | 541.508.758              |
| Số cuối năm                                         | -                              | 304.460.679                  | 304.460.679              |

**10 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

|                                       | <i>Số cuối năm</i>     | <i>VNĐ<br/>Số đầu năm</i> |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Dự án căn hộ tại 510 Kinh Dương Vương | 252.881.877.180        | 252.720.242.430           |
| Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân          | 220.753.992.236        | 219.967.687.577           |
| Dự án 175 An Lạc                      | 27.967.140.000         | 27.967.140.000            |
| Khu Công nghiệp Phong Phú             | -                      | 528.272.640.554           |
| Khác                                  | 486.897.477            | 489.197.477               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>502.089.906.893</b> | <b>1.029.416.908.038</b>  |

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

|                                 | <i>Nhà xưởng</i> | <i>Cơ sở hạ tầng</i> | <i>VNĐ<br/>Tổng cộng</i> |
|---------------------------------|------------------|----------------------|--------------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>              |                  |                      |                          |
| Số đầu năm                      | 7.146.210.413    | 142.425.516.429      | 149.571.726.842          |
| Tăng trong năm                  | -                | 181.363.636          | 181.363.636              |
| Số cuối năm                     | 7.146.210.413    | 142.606.880.065      | 149.753.090.478          |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b> |                  |                      |                          |
| Số đầu năm                      | (5.379.602.672)  | (41.191.929.376)     | (46.571.532.048)         |
| Khấu hao trong năm              | (126.186.268)    | (2.878.508.920)      | (3.004.695.188)          |
| Số cuối năm                     | (5.505.788.940)  | (44.070.438.296)     | (49.576.227.236)         |
| <b>Giá trị còn lại:</b>         |                  |                      |                          |
| Số đầu năm                      | 1.766.607.741    | 101.233.587.053      | 103.000.194.794          |
| Số cuối năm                     | 1.640.421.473    | 98.536.441.769       | 100.176.863.242          |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày này.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

**12.1 Đầu tư vào công ty liên kết**

|                                                          | Số cuối năm            |                  | Số đầu năm             |                  |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------|------------------------|------------------|
|                                                          | VNĐ                    | Tỷ lệ sở hữu (%) | VNĐ                    | Tỷ lệ sở hữu (%) |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á    | 4.862.761.310          | 50               | 4.862.761.310          | 50               |
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc | 122.324.090.056        | 20               | 101.430.501.824        | 20               |
| Công ty TNHH Cao Ốc Xanh                                 | 19.772.990.264         | 20               | 20.060.312.372         | 20               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>146.959.841.630</b> |                  | <b>126.353.575.506</b> |                  |

|                                               | VNĐ                    |                        |
|-----------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                               | Năm nay                | Năm trước              |
| Giá gốc của khoản đầu tư vào công ty liên kết | 81.257.440.060         | 81.257.440.060         |
| Cổ tức đã trả                                 | (32.759.432.000)       | (12.139.432.000)       |
| Phần lãi lũy kế trong công ty liên kết        | 98.461.833.570         | 57.235.567.446         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>146.959.841.630</b> | <b>126.353.575.506</b> |

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

Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc (“Big C”) là công ty trách nhiệm hữu hạn có hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy Chứng nhận đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16 tháng 12 năm 1997 và các Giấy Chứng nhận đầu tư điều chỉnh. Big C có trụ sở đăng ký tại số 1231 Quốc lộ 1A, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông, Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Hoạt động chính của Big C là xây dựng và khai thác siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến.

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

**12.2 Đầu tư dài hạn khác**

|                                                           | Số cuối năm |                      | Số đầu năm |                      |
|-----------------------------------------------------------|-------------|----------------------|------------|----------------------|
|                                                           | Số lượng    | Giá trị VNĐ          | Số lượng   | Giá trị VNĐ          |
| Đầu tư cổ phiếu                                           |             |                      |            |                      |
| - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (“TDH”)          | 15.300      | 1.312.145.455        | 15.300     | 1.312.145.455        |
| - Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (“HDB”) | 12.331      | 123.310.000          | 12.331     | 123.310.000          |
| Đầu tư dài hạn khác                                       |             | 2.590.080.439        |            | 5.619.448.759        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          |             | <b>4.025.535.894</b> |            | <b>7.054.904.214</b> |
| Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn                |             | (2.017.095.894)      |            | (2.573.974.214)      |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                      |             | <b>2.008.440.000</b> |            | <b>4.480.930.000</b> |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. THANH LÝ CÔNG TY CON**

Ngày 3 tháng 4 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty quyết định chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư trong Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú cho Công ty Cổ phần Đầu tư Khu Đô Thị Mới Sài Gòn với trị giá 607.399.028.450 VNĐ căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu cổ phần. Theo đó, Công ty đã chấm dứt quyền kiểm soát đối với Phong Phú tại ngày này.

Ban Tổng Giám đốc Nhóm Công ty đã xem xét bản chất của nghiệp vụ, và trên cơ sở đó, quyết định ghi nhận các nghiệp vụ như sau:

- giảm giá trị còn lại của tài sản và công nợ trong công ty con tại ngày mất quyền kiểm soát;
- giảm giá trị còn lại của lợi ích cổ đông thiểu số của công ty con tại ngày mất quyền kiểm soát; và
- ghi nhận các khoản lãi hoặc lỗ của công ty mẹ phát sinh do mất quyền kiểm soát.

Giá trị còn lại của tài sản và nợ phải trả của Phong Phú tại ngày Công ty mất quyền kiểm soát được trình bày như sau:

|                                                             | VNĐ                      |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|
|                                                             | <i>Giá trị ghi sổ</i>    |
| Tiền                                                        | 5.804.654.138            |
| Các khoản phải thu                                          | 4.570.649.745            |
| <b>Tổng tài sản ngắn hạn</b>                                | <b>10.375.303.883</b>    |
| Tài sản cố định hữu hình – thuần<br>(Thuyết minh số 8 và 9) | 561.262.978              |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                             | 723.080.225.378          |
| <b>Tổng tài sản dài hạn</b>                                 | <b>723.641.488.356</b>   |
| <b>Tổng tài sản</b>                                         | <b>734.016.792.239</b>   |
| Các khoản vay                                               | (260.110.000.000)        |
| Các khoản phải trả                                          | (132.298.471.959)        |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                                     | <b>(392.408.471.959)</b> |
| <b>Tài sản thuần</b>                                        | <b>341.608.320.280</b>   |
| <b>70% giá trị tài sản thuần</b>                            | <b>239.125.824.196</b>   |
| Thu từ thanh lý đầu tư                                      | 607.399.028.450          |
| Lãi từ thanh lý khoản đầu tư<br>(Thuyết minh số 22.2)       | 368.273.204.254          |

**14. CHI PHÍ LÃI VAY VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm Công ty đã vốn hóa khoản chi phí lãi vay với số tiền là 800.879.403 VNĐ (cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011: 136.319.555.019 VNĐ). Các chi phí này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho việc xây dựng và phát triển dự án Khu dân cư Phong Phú 4.

**15. VAY NGẮN HẠN**

|                                                      | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay ngân hàng                                        | -                      | 153.500.000.000        |
| Vay và nợ dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 19) | 110.347.699.779        | 233.174.675.681        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>110.347.699.779</b> | <b>386.674.675.681</b> |

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

|                                                  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 26.2) | 60.929.347.057        | 7.934.438.355         |
| Thuế thu nhập cá nhân                            | 611.367.466           | 43.741.541            |
| Thuế giá trị gia tăng                            | 155.465.005           | 7.797.326.454         |
| Thuế tài nguyên                                  | 44.713.581            | 40.625.562            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>61.740.893.109</b> | <b>15.816.131.912</b> |

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí dự án    | 111.481.113.585        | 115.731.858.513        |
| Chi phí lãi vay  | 20.457.812.760         | 35.902.387.012         |
| Khác             | 285.747.273            | 718.643.049            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>132.224.673.618</b> | <b>152.352.888.574</b> |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                          | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Phải trả đền bù đất                                      | 86.404.902.499         | 89.747.339.499         |
| Phí sửa chữa và bảo trì                                  | 10.829.568.954         | 8.513.396.069          |
| Ký quỹ, ký cược nhận từ khách hàng                       | 7.891.890.939          | 7.663.970.827          |
| Hoa hồng môi giới                                        | 6.172.299.999          | -                      |
| Cổ tức phải trả cho các cổ đông                          | 5.310.001.500          | 1.963.220.200          |
| Tạm ứng nhận từ chuyển giao quyền sở hữu trong Phong Phú | -                      | 400.000.000.000        |
| Vay không lãi suất                                       | -                      | 7.690.000.000          |
| Phải trả khác                                            | 13.641.776.605         | 15.803.112.261         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                         | <b>130.250.440.496</b> | <b>531.381.038.856</b> |

**19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

|                                                  | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|--------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay ngân hàng (i)                                | 93.414.079.557         | 206.662.216.967        |
| Vay đối tượng khác (ii)                          | 7.771.915.000          | 56.822.928.165         |
| Nhận nợ Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh (iii) | 85.290.660.000         | 85.290.660.000         |
| Trái phiếu phát hành (iv)                        | 300.000.000.000        | 300.000.000.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>486.476.654.557</b> | <b>648.775.805.132</b> |

Trong đó:

Vay và nợ dài hạn đến hạn trả

(Thuyết minh số 15)

Vay và nợ dài hạn

110.347.699.779

233.174.675.681

376.128.954.778

415.601.129.451

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

| Bên cho vay | Số cuối năm<br>VNĐ | Kỳ hạn<br>trả gốc | Mục đích<br>vay | Lãi suất | Hình thức<br>đảm bảo |
|-------------|--------------------|-------------------|-----------------|----------|----------------------|
|-------------|--------------------|-------------------|-----------------|----------|----------------------|

**Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội – Chi nhánh Chợ Lớn**

|                   |                |          |           |             |                    |
|-------------------|----------------|----------|-----------|-------------|--------------------|
| Hợp đồng vay      | 29.074.079.557 | Ngày 21  | Dự án     | Lãi suất    | 6.12,9 m2 quyền    |
| 331.09.701.479633 |                | tháng 12 | Chung cư  | tiết kiệm   | sử dụng đất và     |
| .TDTH             |                | năm 2014 | Tân Tạo 1 | kỳ hạn 24   | tài sản hình thành |
|                   |                |          |           | tháng + 3,5 | trên đất tại       |
|                   |                |          |           | %/năm       | Phường Tân Tạo,    |
|                   |                |          |           |             | Quận Bình Tân,     |
|                   |                |          |           |             | TP. Hồ Chí Minh    |

Trong đó:

Vay dài hạn

đến hạn trả

14.537.039.779

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

|                 |                |          |             |           |                 |
|-----------------|----------------|----------|-------------|-----------|-----------------|
| Hợp đồng vay    | 64.340.000.000 | Ngày 1   | Dự án       | Lãi suất  | 14.850 m2 quyền |
| 100200117/HDTD. |                | tháng 11 | Khu dân     | tiết kiệm | sử dụng đất số  |
| TDTH            |                | năm 2015 | dân cư      | +2.7%/năm | AC241246, BD    |
|                 |                |          | Phong Phú 4 |           | 747602, BD      |
|                 |                |          |             |           | 747607 và BD    |
|                 |                |          |             |           | 747654 của dự   |
|                 |                |          |             |           | án Phong Phú 4  |

Trong đó:

Vay dài hạn

đến hạn trả

8.800.000.000

**TỔNG CỘNG**

**93.414.079.557**

Trong đó:

Vay dài hạn

đến hạn trả

23.337.039.779

Vay dài hạn

70.077.039.778

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

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

| <i>Bên cho vay</i>                                             | <i>Số cuối năm<br/>VNĐ</i> | <i>Kỳ hạn<br/>trả gốc</i>      | <i>Mục đích<br/>vay</i>                                                          | <i>Lãi suất</i> | <i>Hình thức<br/>đảm bảo</i>                                                                          |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh</b> |                            |                                |                                                                                  |                 |                                                                                                       |
| Hợp đồng vay<br>số 17/2010/<br>HĐTD-QĐT-TD                     | 7.771.915.000              | Ngày 30<br>tháng 6<br>năm 2017 | Dự án nhà máy<br>xử lý nước thải<br>tập trung Khu<br>công nghiệp Lê<br>Minh Xuân | 12,75%<br>/năm  | 4.086,1 m2 quyền<br>sử dụng đất<br>số BB971671<br>Phường An Lạc,<br>Quận Bình Tân,<br>TP. Hồ Chí Minh |
| Trong đó:<br>Nợ dài hạn<br>đến hạn trả                         | 1.720.000.000              |                                |                                                                                  |                 |                                                                                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                               | <b>7.771.915.000</b>       |                                |                                                                                  |                 |                                                                                                       |
| Trong đó:<br>Nợ dài hạn<br>đến hạn trả                         | 1.720.000.000              |                                |                                                                                  |                 |                                                                                                       |
| Nợ dài hạn                                                     | 6.051.915.000              |                                |                                                                                  |                 |                                                                                                       |

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

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

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

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

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                                                   | <i>Số cuối năm</i>     | <i>Số đầu năm</i>      |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Khoản thu trước tiền bán nền, nhà (*)                             | 553.464.114.600        | 500.225.038.828        |
| Khoản thu trước tiền cho thuê<br>đất Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân | 224.116.780.718        | 230.309.591.123        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                  | <b>777.580.895.318</b> | <b>730.534.629.951</b> |

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

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

|                                        | vốn cổ phần     | Thặng dư<br>Vốn cổ phần | Chênh lệch<br>tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Quỹ dự phòng<br>tài chính | Quỹ khác thuộc<br>vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | VNĐ<br>Tổng cộng  |
|----------------------------------------|-----------------|-------------------------|-------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Năm trước</b>                       |                 |                         |                               |                          |                           |                                  |                                      |                   |
| Số đầu năm                             | 722.670.000.000 | 610.750.058.000         | -                             | 79.710.275.252           | 45.115.408.572            | 6.682.000.000                    | 264.645.845.297                      | 1.729.573.587.121 |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm           | -               | -                       | -                             | -                        | -                         | -                                | 82.216.262.833                       | 82.216.262.833    |
| Trích lập các quỹ                      | -               | -                       | -                             | 56.500.000.000           | 28.250.000.000            | 5.650.000.000                    | (90.400.000.000)                     | -                 |
| Trích lập quỹ<br>khen thưởng, phúc lợi | -               | -                       | -                             | -                        | -                         | -                                | (3.730.000.000)                      | (3.730.000.000)   |
| Chênh lệch tỷ giá<br>hối đoái          | -               | -                       | (2.268.654.926)               | -                        | -                         | -                                | -                                    | (2.268.654.926)   |
| Cổ tức công bố                         | -               | -                       | -                             | -                        | -                         | -                                | (72.267.000.000)                     | (72.267.000.000)  |
| Số cuối năm                            | 722.670.000.000 | 610.750.058.000         | (2.268.654.926)               | 136.210.275.252          | 73.365.408.572            | 12.332.000.000                   | 180.465.108.130                      | 1.733.524.195.028 |
| <b>Năm nay</b>                         |                 |                         |                               |                          |                           |                                  |                                      |                   |
| Số đầu năm                             | 722.670.000.000 | 610.750.058.000         | (2.268.654.926)               | 136.210.275.252          | 73.365.408.572            | 12.332.000.000                   | 180.465.108.130                      | 1.733.524.195.028 |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm           | -               | -                       | -                             | -                        | -                         | -                                | 173.188.680.698                      | 173.188.680.698   |
| Trích lập quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi | -               | -                       | -                             | -                        | -                         | -                                | (3.677.569.199)                      | (3.677.569.199)   |
| Cổ tức công bố                         | -               | -                       | -                             | -                        | -                         | -                                | (108.400.500.000)                    | (108.400.500.000) |
| Giảm do thanh<br>lý công ty con        | -               | -                       | 2.268.654.926                 | -                        | -                         | -                                | -                                    | 2.268.654.926     |
| Số cuối năm                            | 722.670.000.000 | 610.750.058.000         | -                             | 136.210.275.252          | 73.365.408.572            | 12.332.000.000                   | 241.575.719.629                      | 1.796.903.461.453 |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****21.2 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

|                                         | Năm nay                  | VNĐ<br>Năm trước         |
|-----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Vốn đầu tư đã góp của chủ sở hữu</b> |                          |                          |
| Vốn góp đầu năm và cuối năm             | 722.670.000.000          | 722.670.000.000          |
| <b>Cổ tức công bố</b>                   | <b>(108.400.500.000)</b> | <b>(72.267.000.000)</b>  |
| <b>Cổ tức đã chi trả bằng tiền</b>      | <b>(105.053.718.700)</b> | <b>(121.960.428.800)</b> |

**21.3 Cổ phiếu - cổ phiếu phổ thông**

|                                                          | Số cuối năm<br>Số cổ phần | Số đầu năm<br>Số cổ phần |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành                    | 72.267.000                | 72.267.000               |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành<br>và được góp vốn đầy đủ |                           |                          |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 72.267.000                | 72.267.000               |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                          |                           |                          |
| <i>Cổ phiếu phổ thông</i>                                | 72.267.000                | 72.267.000               |

**21.4 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

|                                                                                                              | Năm nay         | Năm trước      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu<br>cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VNĐ)                        | 173.188.680.698 | 82.216.262.833 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành<br>bình quân                                                            | 72.267.000      | 72.267.000     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VNĐ)                                                                               | 2.397           | 1.138          |
| Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong năm và đến ngày lập các báo cáo tài chính hợp nhất này. |                 |                |

**22 DOANH THU****22.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                                           | Năm nay                | VNĐ<br>Năm trước       |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Tổng doanh thu</b>                                     | <b>199.490.729.398</b> | <b>216.873.252.396</b> |
| Trong đó:                                                 |                        |                        |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                      | 134.055.737.846        | 157.021.419.628        |
| Doanh thu cho thuê hoạt động nhà<br>xưởng, kho bãi và đất | 17.169.083.708         | 14.814.683.449         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                | 48.265.907.844         | 45.037.149.319         |

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
| Hàng bán bị trả lại | - | - |
|---------------------|---|---|

**DOANH THU THUẦN**

|                                                           |                        |                        |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                           | <b>199.490.729.398</b> | <b>216.873.252.396</b> |
| Trong đó:                                                 |                        |                        |
| Doanh thu chuyển nhượng bất động sản                      | 134.055.737.846        | 157.021.419.628        |
| Doanh thu cho thuê hoạt động nhà<br>xưởng, kho bãi và đất | 17.169.083.708         | 14.814.683.449         |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ                                | 48.265.907.844         | 45.037.149.319         |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU (tiếp theo)****22.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                                                                                     | Năm nay                | VNĐ<br>Năm trước      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Lãi từ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Phong Phú (Thuyết minh số 13) | 368.273.204.254        | -                     |
| Lãi tiền gửi                                                                                        | 86.456.982.607         | 21.170.922.554        |
| Lãi chậm thanh toán                                                                                 | 13.402.565.310         | -                     |
| Cổ tức nhận được                                                                                    | 6.165.500              | -                     |
| Khác                                                                                                | -                      | 495.905.433           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                                    | <b>468.138.917.671</b> | <b>21.666.827.987</b> |

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

|                                                      | Năm nay                | VNĐ<br>Năm trước      |
|------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản                   | 272.549.727.497        | 68.914.118.973        |
| Giá vốn cho thuê hoạt động nhà xưởng, kho bãi và đất | 3.657.427.346          | 3.547.655.235         |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ                             | 29.140.438.429         | 26.340.217.123        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                     | <b>305.347.593.272</b> | <b>98.801.991.331</b> |

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                                                           | Năm nay               | VNĐ<br>Năm trước      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền vay                                                                              | 76.886.804.921        | 7.176.388.885         |
| Lỗ thanh lý khoản đầu tư (Hoàn nhập) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 1.050.960.000         | -                     |
|                                                                                           | (556.878.320)         | 353.430.000           |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                                                       | -                     | 7.851.306.628         |
| Khác                                                                                      | 7.072.727.273         | 7.011.280.000         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                          | <b>84.453.613.874</b> | <b>22.392.405.513</b> |

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                    | Năm nay                | VNĐ<br>Năm trước       |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Thu nhập khác                      | 1.505.973.153          | 2.621.817.344          |
| Thu tiền phạt do thanh lý hợp đồng | 575.229.914            | 1.997.734.179          |
| Thu từ thanh lý tài sản cố định    | -                      | 115.454.546            |
| Thu nhập khác                      | 930.743.239            | 508.628.619            |
| Chi phí khác                       | (5.222.275.195)        | (9.852.801.970)        |
| Chi phí dự án ngừng thực hiện      | (4.432.583.182)        | -                      |
| Chi phí khác                       | (789.692.013)          | (9.852.801.970)        |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>               | <b>(3.716.302.042)</b> | <b>(7.230.984.626)</b> |

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 25% lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Nhóm Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**26.1 Chi phí thuế TNDN**

|                             | Năm nay               | VNĐ<br>Năm trước      |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 87.310.431.645        | 18.112.175.364        |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (72.586.977)          | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>87.237.844.668</b> | <b>18.112.175.364</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

|                                                                | Năm nay                  |                        | VNĐ                    |                       |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                                | Hoạt động bất động sản   | Hoạt động khác         | Tổng cộng              | Năm trước             |
| <b>Lợi nhuận (lỗ) trước thuế</b>                               |                          |                        |                        |                       |
| <b>Các điều chỉnh tăng (giảm) lợi nhuận (lỗ) theo kế toán:</b> |                          |                        |                        |                       |
| Chi phí không được khấu trừ                                    | 871.985.748              | -                      | 871.985.748            | 97.268.421.581        |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia                                    | -                        | (6.165.500)            | (6.165.500)            | 8.021.146.760         |
| Thu nhập lãi tiền gửi dự thu                                   | -                        | (1.624.468.968)        | (1.624.468.968)        | (41.697.900)          |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc                                     | 1.914.816.875            | -                      | 1.914.816.875          | -                     |
| Lỗ của công ty con                                             | 3.448.606.884            | -                      | 3.448.606.884          | 3.002.905.887         |
| Lợi nhuận trong công ty liên kết                               | -                        | (41.226.266.124)       | (41.226.266.124)       | (36.125.524.516)      |
| Lãi do thanh lý công ty con                                    | -                        | (5.874.175.804)        | (5.874.175.804)        | -                     |
| Lãi vay nội bộ thực hiện do thanh lý Công ty con               | -                        | (7.317.241.665)        | (7.317.241.665)        | 3.051.000.001         |
| Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn                    | -                        | (833.234.594)          | (833.234.594)          | (2.727.550.358)       |
| <b>Lợi nhuận (lỗ) chịu thuế ước tính trong năm hiện hành</b>   | <b>(140.508.511.549)</b> | <b>349.241.726.579</b> | <b>208.733.215.030</b> | <b>72.448.701.455</b> |
| <b>Thuế TNDN phải trả ước tính trong năm hiện hành</b>         | <b>-</b>                 | <b>87.310.431.645</b>  | <b>87.310.431.645</b>  | <b>18.112.175.364</b> |
| Thuế TNDN phải trả đầu năm                                     | -                        | -                      | 7.934.438.355          | 46.788.583.884        |
| Thuế TNDN tạm tính trên doanh thu thu được tiến                | -                        | -                      | 532.390.758            | 2.419.507.063         |
| Thuế TNDN đã trả trong năm                                     | -                        | -                      | (34.847.913.701)       | (59.385.827.956)      |
| <b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>                             | <b>-</b>                 | <b>87.310.431.645</b>  | <b>60.929.347.057</b>  | <b>7.934.438.355</b>  |

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

|                                                                                             | VNĐ               |            | VNĐ               |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|-----------|
|                                                                                             | Số cuối năm       | Số đầu năm | Năm nay           | Năm trước |
| Dự phòng trợ cấp thời việc                                                                  | 478.704.219       | -          | 478.704.219       | -         |
| Lãi tiền gửi dự thu                                                                         | (406.117.242)     | -          | (406.117.242)     | -         |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                       | <b>72.586.977</b> | <b>-</b>   | <b>-</b>          | <b>-</b>  |
| <b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại thuần tính vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>   | <b>72.586.977</b> | <b>-</b>  |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)****26.4 Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận đối với lỗ chuyển sang các năm sau liên quan đến hoạt động bất động sản**

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 140.508.511.549 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: không) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm phát sinh    | Có thể chuyển lỗ đến năm | Lỗ tính thuế           | VNĐ                                        |                                              |
|------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
|                  |                          |                        | Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 | Chưa chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2012 |
| 2012             | 2017                     | 140.508.511.549        | -                                          | -                                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |                          | <b>140.508.511.549</b> | <b>-</b>                                   | <b>140.508.511.549</b>                       |

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

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại trị giá 140.508.511.549 VNĐ do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai từ hoạt động bất động sản tại thời điểm này.

**27. CÁC CAM KẾT****Các cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư lớn**

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2012, Nhóm Công ty có khoản cam kết trị giá 4.211.254.183 VNĐ (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 2.748.125.952) chủ yếu liên quan đến việc thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng cho Khu Công nghiệp Lê Minh Xuân.

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

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

| Bên liên quan                                            | Mối quan hệ     | Nội dung nghiệp vụ | VNĐ<br>Giá trị |
|----------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|
| Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị Big C An Lạc | Công ty liên kế | Cổ tức được chia   | 20.620.000.000 |

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

|                 | Năm nay       | VNĐ<br>Năm trước |
|-----------------|---------------|------------------|
| Lương và thưởng | 5.693.023.613 | 4.774.882.780    |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Nhóm Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động mua bán và phát triển các danh mục bất động sản của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty có các khoản cho vay, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Nhóm Công ty. Nhóm Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Nhóm Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro về bất động sản, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

**Rủi ro thị trường**

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

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

>> độ nhạy của bảng cân đối kế toán hợp nhất liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;

>> độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Nhóm Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và 31 tháng 12 năm 2011.

**Rủi ro lãi suất**

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

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

**Độ nhạy đối với lãi suất**

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

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

|                                                             |                          |                                                                                              | VNĐ                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                             | Tăng/giảm<br>điểm cơ bản | Ảnh hưởng đến chi<br>phí xây dựng cơ bản<br>dở dang trên bảng<br>cân đối kế toán<br>hợp nhất | Ảnh hưởng đến chi phí<br>sản xuất kinh doanh<br>dở dang trên<br>bảng cân đối kế toán<br>hợp nhất |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b> |                          |                                                                                              |                                                                                                  |
| VNĐ                                                         | +300                     | -                                                                                            | 12.035.579.837                                                                                   |
| VNĐ                                                         | -300                     | -                                                                                            | (12.035.579.837)                                                                                 |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011</b> |                          |                                                                                              |                                                                                                  |
| VNĐ                                                         | +300                     | 1.885.209.180                                                                                | 15.019.345.174                                                                                   |
| VNĐ                                                         | -300                     | (1.885.209.180)                                                                              | (15.019.345.174)                                                                                 |

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**Rủi ro về bất động sản**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

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

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

**Tiền gửi ngân hàng**

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

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

**Rủi ro thanh khoản**

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

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

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

|                                             | Dưới 1 năm               | Từ 1 đến 5 năm         | VND<br>Tổng cộng         |
|---------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>            |                          |                        |                          |
| Vay và nợ                                   | 110.347.699.779          | 376.128.954.778        | 486.476.654.557          |
| Phải trả người bán                          | 75.401.816.507           | -                      | 75.401.816.507           |
| Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả | 262.475.114.114          | -                      | 262.475.114.114          |
|                                             | <b>448.224.630.400</b>   | <b>376.128.954.778</b> | <b>824.353.585.178</b>   |
| <b>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>            |                          |                        |                          |
| Vay và nợ                                   | 386.674.675.681          | 415.601.129.451        | 802.275.805.132          |
| Phải trả người bán                          | 93.467.300.657           | -                      | 93.467.300.657           |
| Các khoản phải trả khác và chi phí phải trả | 683.733.927.430          | 39.582.056.339         | 723.315.983.769          |
|                                             | <b>1.163.875.903.768</b> | <b>455.183.185.790</b> | <b>1.619.059.089.558</b> |

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

**Tài sản đảm bảo**

Nhóm Công ty đã sử dụng một phần quyền sử dụng đất của các dự án làm tài sản thế chấp cho khoản vay dài hạn từ ngân hàng (Thuyết minh số 19). Ngân hàng có trách nhiệm trả lại quyền sử dụng đất này cho Nhóm Công ty. Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Nhóm Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

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

|                                                                                                | Giá trị ghi sổ         |                          |                        |                         | Giá trị hợp lý           |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                                                                                                | Số cuối năm            | Dự phòng                 | Giá gốc                | Số đầu năm              | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|                                                                                                | Giá gốc                | Dự phòng                 |                        |                         |                          |                          |
| <b>Tài sản tài chính</b>                                                                       |                        |                          |                        |                         |                          |                          |
| Các khoản đầu tư được xếp vào tài sản tài chính thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh |                        |                          |                        |                         |                          |                          |
| - Cổ phiếu niêm yết                                                                            | 1.435.455.455          | (1.127.015.455)          | 1.435.455.455          | (1.137.725.455)         | 308.440.000              | 297.730.000              |
| Tiền gửi ngân hàng                                                                             | -                      | -                        | 1.438.433.110          | -                       | -                        | 1.438.433.110            |
| Phải thu khách hàng                                                                            | 175.510.087.315        | (3.685.031.184)          | 196.483.799.842        | (3.638.763.370)         | 171.825.056.131          | 192.845.036.472          |
| Phải thu khác                                                                                  | 37.206.953.798         | (7.786.000.000)          | 30.948.825.618         | (7.786.000.000)         | 29.420.953.798           | 23.162.825.618           |
| Tiền và các khoản tương đương tiền                                                             | 337.727.926.208        | -                        | 295.341.057.104        | -                       | 337.727.926.208          | 295.341.057.104          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                               | <b>551.880.422.776</b> | <b>(12.598.046.639)</b>  | <b>525.647.571.129</b> | <b>(12.562.488.825)</b> | <b>539.282.376.137</b>   | <b>513.085.082.304</b>   |
|                                                                                                |                        |                          |                        |                         |                          | VND                      |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>                                                                   |                        |                          |                        |                         |                          |                          |
| Vay và nợ                                                                                      |                        |                          |                        |                         |                          |                          |
| Phải trả người bán                                                                             | 486.476.654.557        | 802.275.805.132          | 486.476.654.557        | 486.476.654.557         | 802.275.805.132          | 802.275.805.132          |
| Phải trả khác                                                                                  | 75.401.816.507         | 93.467.300.657           | 75.401.816.507         | 75.401.816.507          | 93.467.300.657           | 93.467.300.657           |
|                                                                                                | 262.475.114.114        | 683.733.927.430          | 262.475.114.114        | 262.475.114.114         | 683.733.927.430          | 683.733.927.430          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                               | <b>824.353.585.178</b> | <b>1.579.477.033.219</b> | <b>824.353.585.178</b> | <b>824.353.585.178</b>  | <b>1.579.477.033.219</b> | <b>1.579.477.033.219</b> |
|                                                                                                |                        |                          |                        |                         |                          | VND                      |

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý. Nhóm Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản vay được ước tính bằng cách chiết khấu luồng tiền sử dụng lãi suất hiện tại áp dụng cho các khoản vay có đặc điểm, rủi ro tín dụng và thời gian đáo hạn còn lại tương tự. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, giá trị ghi sổ của các khoản vay không có khác biệt trọng yếu so với giá trị hợp lý của chúng.

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

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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

**32. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG**

Một số khoản mục tương ứng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất năm trước đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày của các báo cáo tài chính hợp nhất năm nay.

|                                      | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2011<br/>(đã được trình bày<br/>trước đây)</i> | <i>Phân loại lại</i> | <i>Ngày 31 tháng 12<br/>năm 2011<br/>(được phân<br/>loại lại)</i> |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b> |                                                                            |                      |                                                                   |
| Phải trả dài hạn khác                | 39.582.056.339                                                             | 2.279.904.325        | 41.861.960.664                                                    |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm        | 2.121.731.313                                                              | (2.279.904.325)      | -                                                                 |

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả trích lập theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật Lao động được trình bày trong cùng một khoản mục trên bảng cân đối kế toán hợp nhất với Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm. Bắt đầu từ năm 2012, theo quy định của Thông tư 180, Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm sẽ không có số dư vào cuối năm. Do đó, số dư khoản trợ cấp thôi việc phải trả đã được phân loại lại vào Các khoản phải trả dài hạn khác cho phù hợp với cách trình bày của năm nay.



Thái Kim Thành  
Người lập



Nguyễn Thị Kim Thoa  
Phụ trách kế toán



Nguyễn Thụy Nhân  
Tổng Giám đốc

Ngày 15 tháng 3 năm 2012



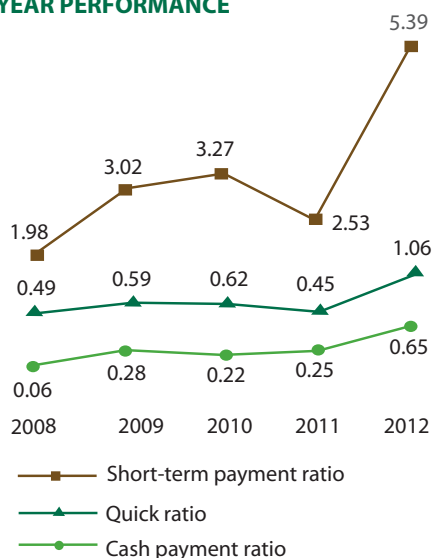
# 115% plan

*"achieved profit after tax of 173 billion VN dong, equal to the 115% plan passed by annual shareholders meeting in 2012."*

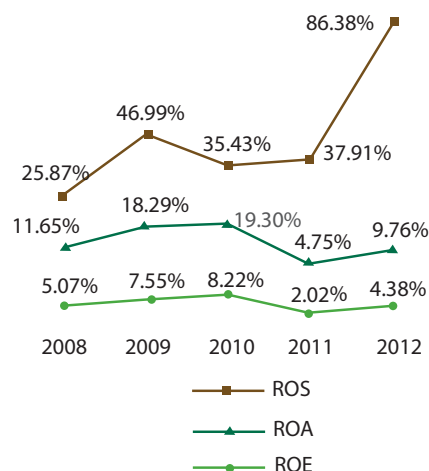
## CONTENTS

|                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT</b>                                           | <b>64</b> |
| <b>MESSAGE OF CHAIRMAN OF THE BOARD</b>                                         | <b>68</b> |
| <b>VISION - MISSION - CORE VALUES</b>                                           | <b>69</b> |
| <b>COMMON INFORMATION</b>                                                       | <b>70</b> |
| General information                                                             | 71        |
| The process of formation and development                                        | 71        |
| Business line                                                                   | 71        |
| Information on management model, business organization and management apparatus | 71        |
| Subsidiary companies and associated companies                                   | 73        |
| Developmental orientation                                                       | 73        |
| Risks affecting the Company                                                     | 74        |
| <b>ORGANIZATION AND PERSONNEL</b>                                               | <b>75</b> |
| <b>OPERATION SITUATION IN THE</b>                                               | <b>79</b> |
| Situation of business, production activities                                    | 79        |
| Situation of investment and project implementation                              | 80        |
| Financial situation                                                             | 81        |
| Structure of shareholders, changing the investment capital of owner             | 81        |

## FIVE - YEAR PERFORMANCE



**Liquidity Fluctuation**



**Profitable ability fluctuation**

| For the year ended 31 December     | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>INCOME STATEMENT</b>            |        |        |        |        |        |
| Total sales                        | 485    | 441    | 797    | 217    | 199    |
| Profit before tax                  | 184    | 248    | 367    | 97     | 259    |
| Profit after tax                   | 126    | 207    | 281    | 79     | 172    |
| <b>DIVIDEND (VND/SHARE)</b>        |        |        |        |        |        |
| Earning per share                  | 2.314  | 3.826  | 3.909  | 1.138  | 2.397  |
| Dividend                           | 1.500  | 1.700  | 1.700  | 1.500  | 1.000  |
| <b>BALANCE SHEET</b>               |        |        |        |        |        |
| Share Capital                      | 542    | 542    | 723    | 723    | 723    |
| Owner's Equity                     | 1.078  | 1.189  | 1.730  | 1.734  | 1.797  |
| Total Assets                       | 2.470  | 3.025  | 3.851  | 4.294  | 3.571  |
| Long - term borrowings             | 85     | 279    | 476    | 416    | 376    |
| Net book value (per share)         | 19.889 | 21.941 | 23.933 | 23.988 | 24.865 |
| <b>FINANCIAL RATIOS (%)</b>        |        |        |        |        |        |
| Profit before/ Total sales         | 38%    | 56%    | 46%    | 45%    | 130%   |
| Return on Equity                   | 11,69% | 18,29% | 19,36% | 4,75%  | 9,81%  |
| Total Liabilities / Owners' Equity | 111%   | 139%   | 112%   | 137%   | 94%    |

## REPORT AND EVALUATION OF EXECUTIVE BOARD

Evaluating the results of business production activities  
 Financial situation  
 Improvements of organizational structure, managerial policy  
 Plan of the year 2013  
 Development plan in the future

## THE EVALUATION OF BOARD OF DIRECTORS ON THE ACTIVITIES OF THE COMPANY

The evaluation of Board of Directors on the operation aspects of the Company  
 The evaluation of Board of Directors on the activities of Executive Board of the Company  
 Plans, orientation of Board of Directors

## CORPORATE GOVERNANCE

Board of Directors  
 Inspection Committee  
 Transactions, pay and interests of the Board of Directors, Inspection Committee, Management  
 Risk management

## FINANCIAL REPORT



*As a real-estate trading investment enterprise, in addition to providing customers with houses, apartments or workshops, the Company always supplies customers with plus quality residential and public facilities, which are living environment, public facilities and secure infrastructure.*



**ENVIRONMENT AND SOCIETY**

The projects invested by the Company always guarantee technical infrastructure such as traffic, electricity, water, drainage, park, greenery, physical training and sports center, school, and health care facilities, etc. The rate of greenery planting and public services is very large, averaging 55-60% of the project of residential area and building projects.

In the projects, the Company has a “green” team directly under Project Management Board that has the mission of taking care, developing greenery in the area.

With its commitment to provide customers with the best solutions for peaceful residence, and the mission “for peaceful life of community”, the Company’s products include the value of the houses, apartments, workshops and the facilities of environment, public works and other values added in order to make every project invested by the Company become a model, modern and civilized city, helping to raise the life of the inhabitants. That is also the very product strategy which the Company has carried out effectively, creating confidence in community.



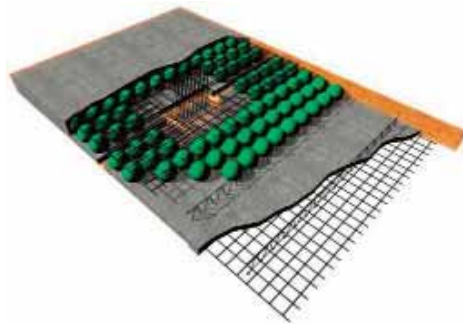
### COMMUNITY RESPONSIBILITY

The Company has carried out many significant financing programs such as financing Spring Flower Society of Binh Tan District, providing for Heroic Vietnam Mothers to the end of their life, financing Vu A Dinh scholarship fund, the program "For Dear Truong Sa", financing the fund "For the poor", supporting expenses for upgrading the cemetery of Nghia Hiep Commune, Tu Nghia Rural District, Quang Ngai and other financing activities for Binh Tan District and Binh Chanh Rural District in which the Company has undertaken to finance 3 billion VN dong for the fund "For the poor" of Binh Tan District within 3 years since 2011. Although the community activities of the Company are only a small contribution to Binh Tan District and Binh Chanh Rural District, they are the very part in the Company's responsibility "For peaceful life of community".



### APPLYING NEW TECHNIQUE

Researching and applying new technologies on structure and material (bubble deck, top-base, mobile home...) to the prospective projects.



*Bubbledeck floor*



*Nail top-base*

### LE MINH XUAN INDUSTRIAL PARK IN THE PROCESS OF INTEGRATION AND DEVELOPMENT

With the mission of the reception of pollution causing establishments removed from inner-city, right from the start, Le Minh Xuan industrial park oriented clearly its function as a concentrated industrial park with the forms of industry which could cause pollution but had to comply with the standards and the norm of the State.

Discerning it, right from the first steps, the Company had right steps. After a period of preparation as well as attraction of investment, in 2005, namely 5 years after the foundation of Industrial Park, the Company completed and accepted the unit 1 of concentrated sewage treatment plant with capacity of 2000m<sup>3</sup>/day and night. Up to 2006, the Company continued to be accepted and put the unit 2 into operation with capacity of 2000m<sup>3</sup>/day and night, raising total capacity to 4000m<sup>3</sup>/day and night. Investment costs for 2 units at that time were more than 2 billion VN dong in order to guarantee the output sewage to meet TCVN 5945:2005.



*The panorama of factories in Le Minh Xuan industrial park*



*The area of the concentrated sewage treatment plant*

Up to 2011, Industrial Park started construction of unit 3, handling capacity was expected to raise to 6000m<sup>3</sup>/day and night. For these very things, it can be said that Le Minh Xuan industrial park is one of industrial parks in the area of Ho Chi Minh City which pioneers construction of a concentrated sewage treatment system. Namely, up to the end of the year 2012, 100% enterprises signed a contract for complete sewage treatment and connection – separating rainwater - sewage system.

With successes obtained, Le Minh Xuan industrial park in particular and the Company in general have tried their best in order to continue to start operations of environmental improvement projects of Industrial Park



*Online dialogue and exchange between bodies, industries and enterprises in the industrial park.*

*The environmental conference with enterprises in the industrial park*

## MESSAGE OF CHAIRMAN OF THE BOARD

### Message of Chairman of the board



**Ladies and gentlemen! ,**

The economic situation in 2012 in general and real-estate industry in particular continued to meet many difficulties and disadvantages. Many enterprises had negative profit results after tax, and some listed companies had to cancel their listing. Numerous real-estate enterprises had to cancel their investment projects or shift from production, trade to another area. However, Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company achieved profit after tax of 173 billion VN dong on 150 billion VN dong, equal to the 115% plan passed by annual shareholders meeting in 2012. This was a noteworthy and considerable achievement of the entire Steering Committee and Company's staff who did their best for the development of "BCCI" brand.

Through this result, Board of Directors and Management of the Company have not only completed the plan but also led the Company's brand gradually to grow stronger towards sustainable development, affirming its position as well as its prestige in the market as promised at previously annual shareholders meetings.

On the other hand, in addition to guarantee for the target of profit maximization for shareholders, the Company has also been very successful in creating a work environment full of potentiality in which, in addition to stable income of staff, the Company always has

the policies of training, development and advancement for individuals that have good character and effort in accordance with the Company's need.

There is still no sign of prosperity in the property market in 2013, so investing and developing projects will continue to be challenging. However, despite these market conditions, the Company will tap great opportunities and turn the impossible into the possible. The Board of Directors and Management of the Company has drawn highly valuable lessons from the market and are advancing optimal schemes for the targets of investment, trade not only in 2013 but well into the future, under any market conditions, guaranteeing that the Company still continues to maintain and obtain achievements as it has been in recent years.

On behalf of Company, the management sincerely thanks Shareholders for their confidence in the Steering Committee. Best wishes for health, success and happiness to the shareholders and their families. Wish the "BCCI" brand further powerfulness.

Yours sincere

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N' followed by a stylized flourish.

Nguyen Van Le



## VISION

Becoming the top real-estate trading-investment enterprise in Vietnam.

## MISSION

Providing the best investment – peaceful residence solution for customers.

Investing and building projects for the community and helping to develop social infrastructure.

## CORE VALUES

Effective, creative solutions.  
High professionalism.  
Focus on the future.



## GENERAL INFORMATION

Transaction name: **BINH CHANH CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY (BCCI)**

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

Telephone: (08) 38753021

Fax: (08) 38753552

Website: www.bcci.com.vn

Stock code: BCI

Charter capital: VND 722,670,000,000

Certificate of business registration number: 0301881016 (Issued by Ho Chi Minh City Planning – Investment Service for the first time on Dec. 24th 1996, the 18th registration for change on June 09th 2011)

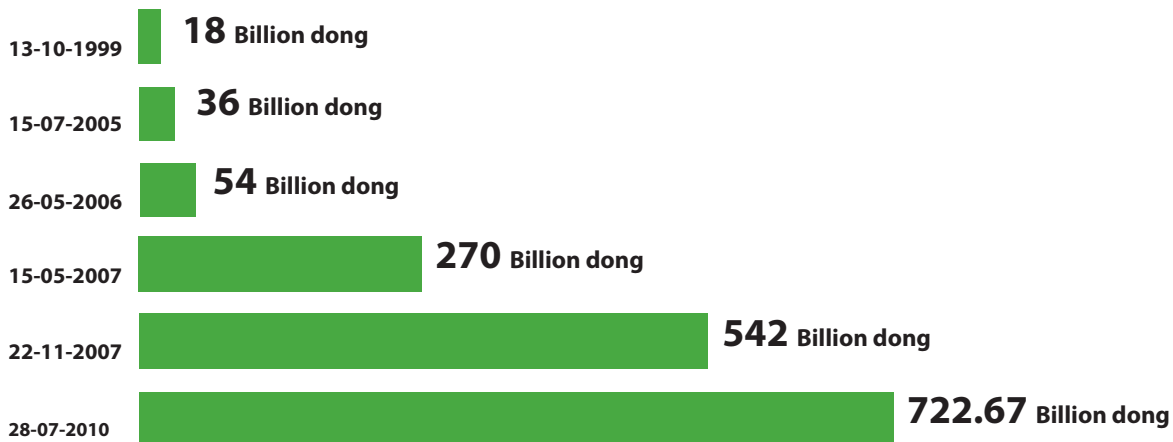
## THE PROCESS OF FORMATION AND DEVELOPMENT

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

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

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

### The stages of capital increase:



## BUSINESS LINE

Residential area, real-estate service, industrial park

Trading in real-estate: residential house, residential land and apartment area

Investing and building high-rise apartment areas, building the market, kindergarten, nursery school.

Investing and building civil, industrial, communications, irrigation works

Building, installing, laying medium-low voltage networks

Supplying brokerage service, trading in house and transferring the right of land use

Investing, building and trading in services in industrial parks.

## INFORMATION ON MANAGEMENT MODEL, BUSINESS ORGANIZATION AND MANAGEMENT APPARATUS

### Management model

The Company manages according to the model of a joint stock company:

Shareholders' meeting: the highest management body of the Company

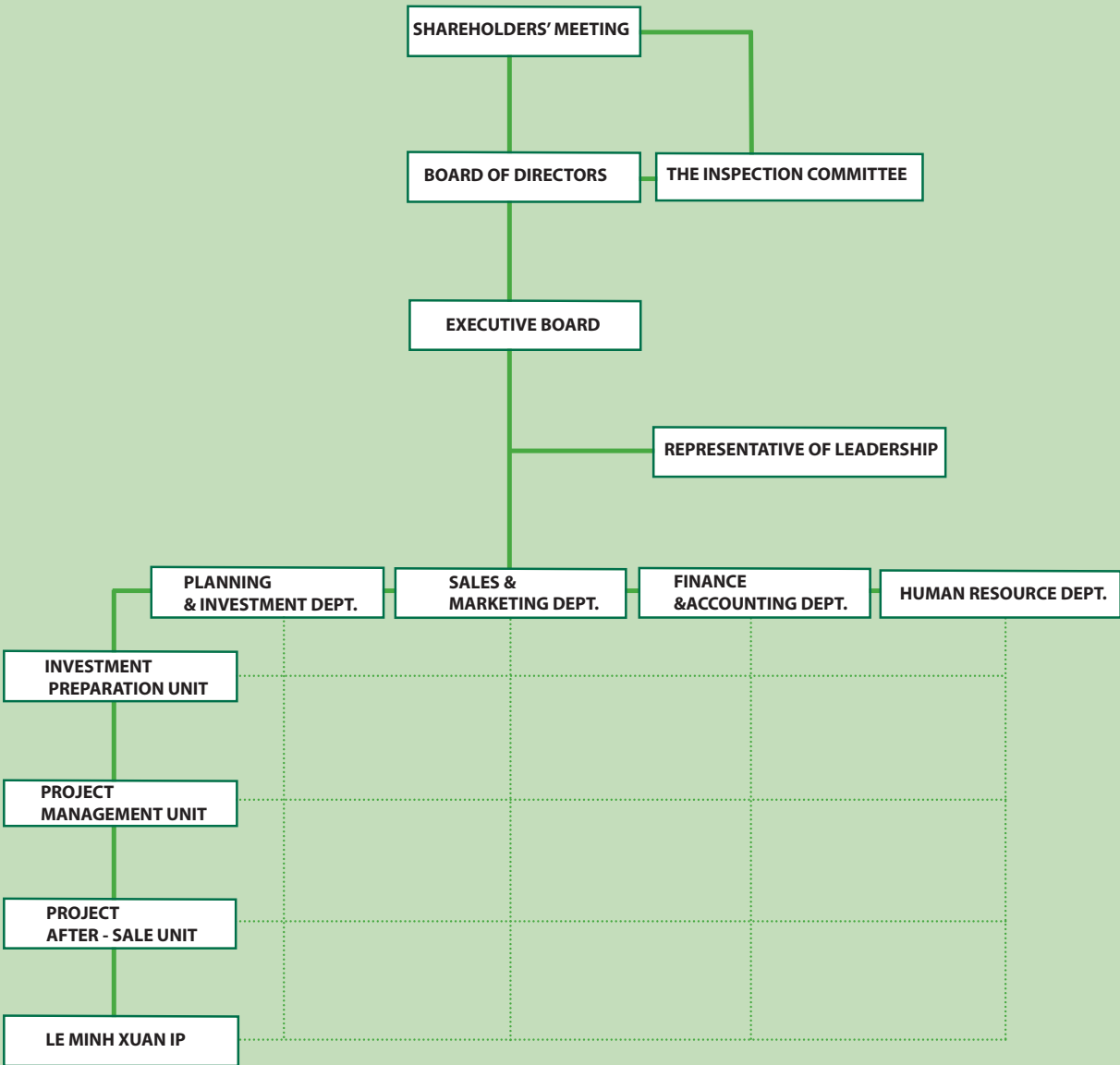
Board of Directors: deploys strategies, plans passed by Shareholder meeting

Control Committee: carries out the control mission of Resolutions, guidelines passed by Shareholder meeting.

Management: carries out and deploys the missions of the Board of Directors in every period



Structure of management apparatus



## SUBSIDIARY COMPANIES AND ASSOCIATED COMPANIES

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

Address: 1231 National Road 1A – City block 5, Binh Tri Dong B Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.

Main operation area: Trading in supermarket and commercial center.

Actual charter capital: 35 million USD

Ratio of capital contribution: Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company: 20%  
Casino group (France): 80%

### 2. Asia Real-estate and Investment Joint Stock Company

Address: 196 Tran Hung Dao St., Nguyen Cu Trinh Ward, District 1, Ho Chi Minh City.

Main operation area: operating investing trading in real-estate products and renting house or office.

Actual charter capital: 20 billion VN dong

Ratio of capital contribution: Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company: 50%  
Sai Gon Jewelry Company, Ngan Hiep Real State Joint Stock Company, other shareholders: 50%

### 3. BCI Joint Stock Company

Address: 510 Kinh Duong Vuong St., An Lac A Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City.

Main operation area: investing and trading in real-estate.

Actual charter capital: 300 billion VN dong

Ratio of capital contribution: Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company: 69%  
Southern General Goods Joint Stock Company and personal shareholders: 31%

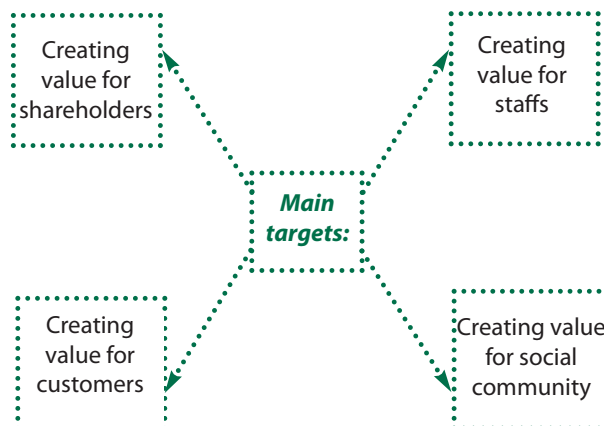
## DEVELOPMENTAL ORIENTATION



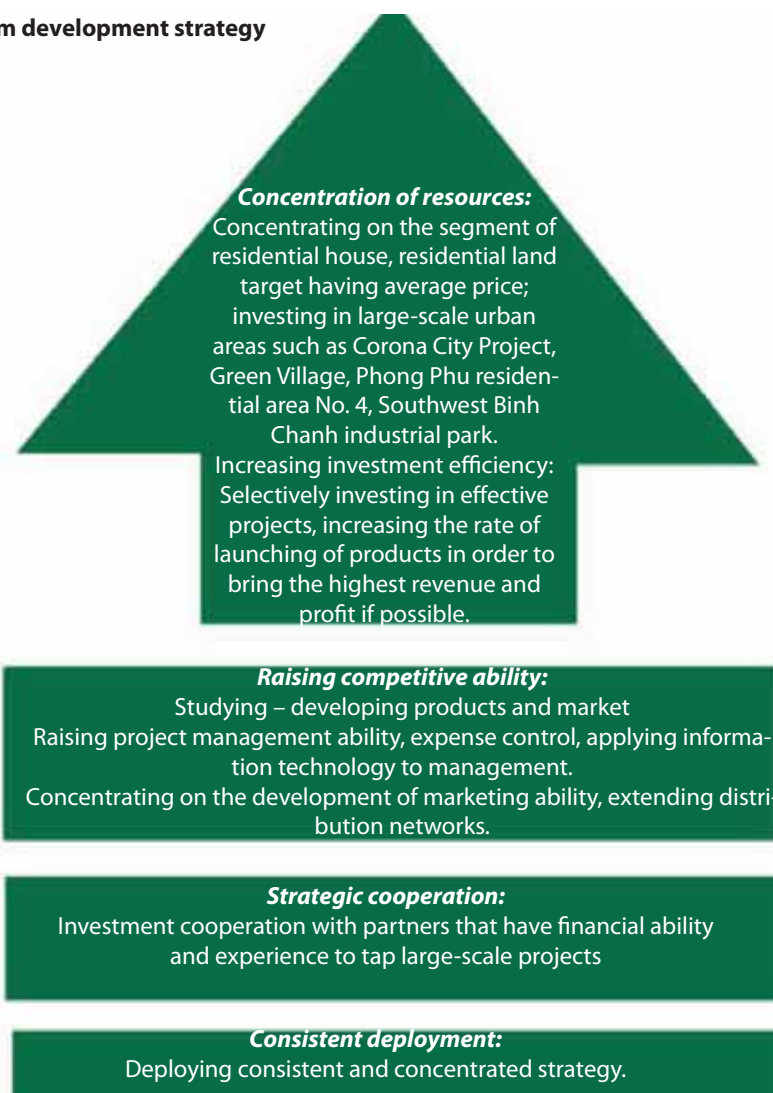
### Operation target

Developing production and business, investing and building residential homes and residential land, industrial park building ground and other relevant areas for the purpose of becoming the leading company in supplying high quality products and services, bringing profit to shareholders, serving the community in the area of real-estate.

Main targets:



### Medium and long- term development strategy



### RISKS AFFECTING THE COMPANY



Board of Directors



**1. Mr. Nguyen Van Le**

Year of birth: 1955

Qualification: Bachelor of Accounting Finance, Master of Business Administration

-1993 – 1997: Deputy Manager – Ho Chi Minh City Taxation Bureau

-1997 – 2007: Manager of Accounting Finance Department – Ho Chi Minh City urban development investment fund, presently Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company. Concurrent positions: Chief of Control Committee and Member of the Board since 2004

-From 2007 – up to now: Chairman of the Board of the Company

**2. Mr. Tran Ngoc Henri**

Year of birth: 1955

Qualification: Enterprise Management

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

-1999 – 2006: Chairman of the Board of the Company

-2006 – until now: Deputy Chairman of the Board of the Company



**3. Mr. Tram Be**

Year of birth: 1959

Qualification: Enterprise Management

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

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

**4. Mr. Pham Minh Duc**

Year of birth: 1952

Qualification: Bachelor of Economics, Advanced political theory

-1995 – 1999: Director of Lê Minh Xuân industrial park

-1999 – 2002: Deputy General Director of Sinh Viet Urban Joint Venture Company.

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

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

-2009 – until now: Member of the Board of the Company

**5. Mr. Nguyen Hoang Thuc**

Year of birth: 1955

Qualification: Bachelor of Economics

-1998 – 2009: Deputy General Director of the Company

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

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

**6. Ms. Nguyen Thi Kim Thoa**

Year of birth: 1973

Qualification: Master of Economics

-2009 – 2010: Deputy Manager of Accounting Finance Department – Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company

-2007 – 2008: Member of Control Committee of the Company

-2009 – until now: Member of the Board of the Company

-2010 – until now: Deputy General Director of the Company concurrently Director of Finance & Accounting Department and Chief Accountant in charge

**7. Mr. Hoang Dinh Thang**

Year of birth: 1962

Qualification: Doctor of Economics

-1997 – 2003: Deputy Manager of Planning Bureau of Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company.

-2003 – until now: Manager of Investment Promotion Planning Bureau of Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company

-2007 – until now: Member of the Board of the Company.

Inspection Committee



Executive Board



1 2 3  
4  
5  
6

**1. Mr. Tran Ngoc Tien**

Year of birth: 1971

Qualification: Bachelor of Business Administration, Bachelor of Foreign Language

-1995 – 2000: Expert of City Fund Management Bureau

-2000 – 2009: Member of Control Committee of the Company

-2009 – until now: Chief of Control Committee of the Company

**2. Mr. Do Van Cuong**

Year of birth: 1952

Qualification: Master of Economics

-1976- 2008: Employed at Vietnam garment textile group

-2009 – until now: Member of Control Committee of the Company

**3. Ms. Tran Nguyen Ngoc Thien Huong**

Year of birth: 1981

Qualification: Bachelor of Economics

-2005 – 2007: Payment expert – House Development Bank .

-2007 – until now: General accounts at Dat Viet Joint Stock Company

-2009 – until now: Member of Control Committee of the Company

**4. Mr. Nguyen Thuy Nhan**

Year of birth: 1972

Qualification: Building engineer

-2004 – 2009: Holding positions in turn: Director of Management Unit of Project 1, Director of High-rise Building Management Unit, Director of Planning&Investment Department.

-7/2009 – 12/2009: Deputy General Director concurrently Director of Planning&Investment Department.

-1/2010 – until now: General Director of the Company concurrently Director of Sales & Marketing Department

**5. Ms. Truong My Linh**

Year of birth: 1969

Qualification: University

-2002-2006: Personnel Deputy Director of the Company

-2006 – 2009: Personnel Director of the Company

-2009 – until now: Deputy General Director of the Company concurrently Director of Human Resources Department

**6. Ms. Nguyen Thi Kim Thoa**

Year of birth: 1973

Qualification: Master of Economics

-2009 – 2010: Deputy Manager of Accounting Finance Department – Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company

-2007 – 2008: Member of Control Committee of the Company

-2009 – present: Member of the Board of the Company

-2010 –present: Deputy General Director of the Company concurrently Director of Finance & Accounting Department and Chief Accountant in charge

Managerial staff



**1. Mr. Huynh Minh Phung**

Year of birth: 1955

Qualification: Building engineer

-1996 – 2004: Director of Management Board of Binh Chanh Rural District Construction Investment Project.

-2004 – 2009: Director of Construction Investment Project Management Board of Binh Tan District.

-2009 – until now: Director of Works Management Board

**2.Mr. Hoang Quang Huy**

Year of birth: 1974

Qualification: Master of Business Administration

-2007-2008: Deputy General Director in charge of investment analysis of Bao Tin fund management joint stock company.

-2009 : Independent investment consultant

-2010 – until now: Director of Planning & Investment Department

**3. Mr. Nguyen Ngoc Thuyen**

Year of birth: 1973

Qualification: Building engineer

-2009 – 2010: Deputy Director of South Sai Gon Branch

-2010 –2012: Director of South Sai Gon Branch

-2012 – until now: Director of Investment Preparation Unit

**4. Ms.Nguyen Thi Phuong**

Year of birth: 1968

Qualification: Bachelor of Laws

-2003: Deputy Director of Phong Phu settlement area project management board

-2003 – 2012: Director of Project Management Board No. 1

-2012 – until now: Director of Project After-Sales Unit

**5. Mr.Chau Minh Tuan**

Year of birth: 1966

Qualification: Hydraulic engineer

2006-2012: Deputy Director of High-Rise Building Management Board

2012- until now: Director of Le Minh Xuan industrial park



**Changes in management:** no

**Quantity of staff:** up to Dec. 31 2012, total personnel of the Company were 183 persons, reducing 42 persons corresponding to the decrease of 19% as compared with the year 2011. Personnel paid by the time accounted for the density of 91% and personnel paid for piecework accounted for 9% total personnel. Payroll was 27 billion VN dong achieving 78% plan in 2012.

**The income of Company's staff in 2012 was as follows:**

- Average income: 9.66 million VN dong/person/month, increased 14% as compared with the year 2011
- Minimum income: 4.62 million VN dong/person/month, increased 27% as compared with the year 2011
- Maximum income: 72.34 million VN dong/person/month, increased 21% as compared with the year 2011.

**Policy for employees:** Carrying out fully the statutes of basic democracy and collective labor agreement signed yearly.

**Recruitment policy:** Guaranteeing manpower recruitment standards in accordance with the demand of the unit; staff's ability; supplementing units in order to

attain the target of business.

**Training policy:** During the year, the Company held 19 training courses. Training policies were carried out in order to raise productivity of the Company's staff. Training courses were carried out in the year such as raising leadership for management hierarchy, scientific seminar programs concerning basic construction, supplementary knowledge of safety at work, building team-work spirit; debt collection operations, construction supervision ...

**Salary policy:** The Company has carried out the adjustment of salary value from VND 1,200,000 to VND 1,560,000 to guarantee to satisfy Contractual salary level according to the regulations of the government.

**Welfare system:** is higher every year and more profitable for employees including items:

Medical insurance, social insurance, life insurance 24/24, periodically medical check-up, human health insurance for management levels from middle-ranking upwards. Tourist programs, visits to the sick, congratulations birthdays, supporting preferential credits, system of preferences to house and land, honoring and giving Logos to employees with 10 years' seniority upwards.

## SITUATION OF BUSINESS, PRODUCTION ACTIVITES

## Situation of macroeconomics and property market

In 2012, the economy was witnessed confronting a lot of difficulties caused by internal problems as well as the impact of global economic depression. In that context, real-estate industry continued to be in the state of crisis, many enterprises had to stop their operation or fall into bankruptcy. The Property market was in the excess of supply over effective demand. Apart from this, close credit and currency policies of the government made product selling more difficult and inventory increased sharply. In that unfavorable context, the Company was one of a minority of real-estate development companies that made above-plan profit and guaranteed liquidity as well as a stable amount of cash to maintain production and business operations.

Results of carrying out main indicators in 2012

Unit: billion dong

| Indicators                                                  | Year 2011<br>2012 | Plan in<br>in 2012 | Realization | % Realization/<br>Plan |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------|------------------------|
| <b>Revenue</b>                                              | <b>239</b>        | <b>996</b>         | <b>913</b>  | <b>95%</b>             |
| <i>In which:</i>                                            |                   |                    |             |                        |
| <i>Revenue from sales of goods</i>                          | 217               | 304                | 200         |                        |
| <i>Revenue from financial activities</i>                    | 22                | 417                | 468         |                        |
| <i>Cost of goods sold from<br/>transferring PPIP stocks</i> | 245               | 245                | 245         |                        |
| Profit before tax                                           | 36                | 197                | 259         | 132%                   |
| Profit after tax                                            | 82                | 150                | 173         | 115%                   |

Total revenue in 2012 included the revenue of 668 billion VN dong from business production activities and financial activities, completing 92% of the plan. Revenue from the project transfer contributed mainly to the profit of the Company while the revenue from trading in products did not meet the plan because of frozen market.

Profit after tax achieved 173 billion VN dong, exceeding 15% of the plan with more than double profit after tax in 2011 (82 billion VN dong) was a very impressive result in generally difficult situation of all real-estate industry. Positive results were due to the achievements of series of effective, flexible business investment management measures and untiring effort from all Steering Committee and the Company's staff.

**Business – marketing**

Total sales of distribution system were 223 billion VN dong, achieving 47% of the plan in 2012. Total sales return of the Company was 256 billion VN dong, achieving 58% of the plan in 2012, decreasing 25% as compared with the same period of the year 2011. Apartment sales achieved 14% as compared with the plan and achieved 62% as compared with the same period of the year 2011.

Apartment sales only achieved 13.6% as compared with the plan and as compared with the same period of the year 2011 only achieved 61.7%. In last year the market preferred the apartments of small area, low value; therefore, the Company adjusted the area of the tenement accordingly to launch products at the beginning of the year 2013. The sales of foundation land

mainly sold to units which bought foundations for resettlement achieved 93.6% plan in 2012 and increased 15% as compared with the year 2011.

Product legalization activities were also of positive interest, increasing revenue source for the Company. The Company set up 410 certificates of land and apartment use rights, and transferred 241 foundation soil and apartments.

**Project development, investment**

The investment value in the year achieved 36 billion VN dong. The value of compensation realization achieved 12 billion VN dong corresponding to the completion of 127% of the plan in 2012. The value of basic construction investment was 24.8 billion VN dong achieving 27% of the plan, as compared with the same period of the year 2011 decreased 76% or corresponding to the reduction of 80 billion VN dong. The reason for low basic construction was mainly delayed investment progress to adjust the design of Nhat Lan 3 tenement and An Lac Plaza building in accordance with the market. On the other hand, close cost control and other infrastructure repair and maintenance expense saving solutions helped to reduce the general investment cost of the year 2012. Actively deploying, promoting and investing in large and key projects in orientation plan in 2012. However, the progress of implementation still met with difficulties because new law regulations on the approval of investment, land, design, planning have just been promulgated.

## OPERATION SITUATION TN THE YEAR

### SUBSIDIARY COMPANIES AND ASSOCIATED COMPANIES, SUBSIDIARY COMPANIES AND ASSOCIATED COMPANIES

**An Lac Supermarket and Commercial Services Company Ltd. (EBA)** is now managing 3 Big C supermarkets in the system, with the segment of popular customers – average income. In 2012 EBA continued the growth of revenue (6%) and profit after tax (15%).

Total assets : VND 1.014 billion

Revenue : VND 2.590 billion

Profit after tax : VND 208 billion

**BCI Joint Stock Company** is completing preparation for investment, planning design of BachBinhPlaza project. 100% ground space has been cleared, ready for construction. Total assets in 2012 were VND 286 billion.

**Asia Real-Estate and Investment Joint Stock Company** is preparing to invest in a main project which is TradeCenter and An Phu office for lease, District 2, Ho Chi Minh City and some other projects. Total assets at the end of the year 2012 were VND 13 billion. The Company is now in preparation stage of investment, so it does not yet have revenue.



|   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
| 7 |   |   |

#### 1. Tan Tao residential center - Scale : 330 ha

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

#### 2. Phong Phu residential area No. 4 - Scale : 84 ha

- Building 85% infrastructure area
- Investment of VND 3.761 billion and currently trading
- Building the infrastructure.

#### 3. Green Village - Scale : 134 ha

- Compensation over 50% area
- Applying for the approval of planning adjustment
- The progress of land recovery: 52%

#### 4. Corona City - Scale : 18 ha

- Applying for the approval of planning adjustment: 1/500, the progress of land recovery: 96%.

#### 5. Nhat Lan apartment area No. 3 - Scale : 347 apartments

- Finishing rough construction, currently adjusting the apartment area reduction design, it is expected to complete and transfer in quarter III/2013.

#### 6. An Lạc Plaza Building - Scale : 366 apartments

Finishing the construction of cast-in-situ bored pile foundation and enclosure wall.

#### 7. Southwest Binh Chanh industrial park - Scale : 109 ha,

- Applying for the planning approval of 1/500
- The progress of land recovery: 68%

## FINANCIAL SITUATION



Financial situation

Unit: billion dong

| Indicators                                         | Year 2011 | Year 2012 | % Change |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|----------|
| Total value of assets                              | 4.294     | 3.570     | -17%     |
| Net revenue                                        | 217       | 199       | -8%      |
| Profit from business activities                    | 68        | 222       | 224%     |
| Other profit                                       | - 7       | - 4       | 49%      |
| Profit/loss in associated, joint venture companies | 36        | 41        | 14%      |
| Profit before tax                                  | 97        | 259       | 167%     |
| Profit after tax                                   | 82        | 172       | 110%     |
| Ratio of profit paid to stock dividend             | 15%       | 12%       | 20%      |

### Main financial indicators

| Indicators                                                | Year 2011 | Year 2012 |
|-----------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| <b>Indicators of liquidity</b>                            |           |           |
| Short-term payment coefficient                            | 2,53      | 5,39      |
| Fast payment coefficient                                  | 0,45      | 1,06      |
| <b>Indicators of capital structure</b>                    |           |           |
| Debt coefficient/ Total assets                            | 0,55      | 0,47      |
| Debt coefficient/Owner capital                            | 1,37      | 0,94      |
| <b>Indicators of operation ability</b>                    |           |           |
| Inventory turnover                                        | 0,04      | 0,13      |
| Net revenue / Total assets                                | 0,05      | 0,05      |
| <b>Indicators of profitable ability</b>                   |           |           |
| Profit coefficient after tax/ Net revenue (ROS)           | 38%       | 86%       |
| Profit coefficient after tax / Owner capital (ROE)        | 5%        | 10%       |
| Profit coefficient after tax / Total assets (ROA)         | 2%        | 4%        |
| Profit coefficient from business activities / Net revenue | 31%       | 111%      |

### STRUCTURE OF SHAREHOLDERS, CHANGING THE INVESTMENT CAPITAL OF OWNER

#### Share

Total shares: 72.267.000

The number of outstanding shares: 72.267.000

Type of outstanding shares: ordinary shares

Quantity of freely transferable shares: 72.267.000

Quantity of restrictively transferable shares: none

## OPERATION SITUATION TN THE YEAR

### Structure of shareholder

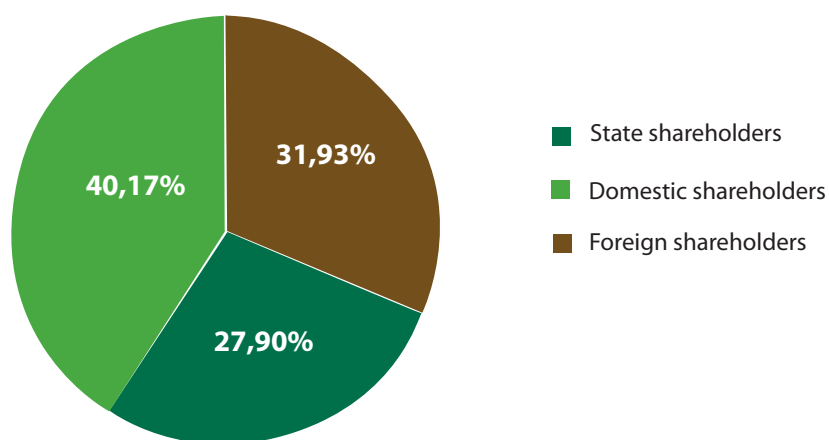
>> The list of leading shareholders

| No. | Name                                                        | ID number | Address                                                        | Number of shares  | Percentage    |
|-----|-------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|-------------------|---------------|
| 1   | Ho Chi Minh CityFinance and Investment State-owned Company* | 300535140 | 33-39 Pasteur, Dist1, HCM                                      | 20.160.000        | 27,9%         |
| 2   | Ngân hàng TMCP Phương Nam                                   | 301167027 | 279 Ly Thuong Kiet, Ward 15, Dist .11, HCM                     | 9.343.060         | 12,93%        |
| 3   | Mr. Tran Ngoc Henri                                         | 20831884  | 215-217 Street No. 5, Ward Binh Tri Dong B, Dist Binh Tân, HCM | 4.818.453         | 6,67%         |
| 4   | WAREHAM GROUP LIMITED                                       | C00046    | Suite1901 Me Linh Point, No.2 Ngo Duc Kế, Dist1, HCM           | 3.686.803         | 5,10%         |
|     | <b>Tổng cộng</b>                                            |           |                                                                | <b>38.008.316</b> | <b>52,60%</b> |

Ho Chi Minh CityFinance and Investment State-owned Company is a state shareholder.

>> Structure of possession of shares of the Company in 2012

| Object                         | Quantity of shares | Possession ratio |
|--------------------------------|--------------------|------------------|
| <b>I. Special shareholders</b> | <b>28.636.052</b>  | <b>39,63%</b>    |
| 1. Board of Directors          | 28.419.786         | 39,33%           |
| 2. Executive Board             | 29.600             | 0,04%            |
| 3. Control Committee           | 186.666            | 0,26%            |
| <b>II. Other shareholders</b>  | <b>43.630.948</b>  | <b>60,37%</b>    |
| 1. Domestic                    | 20.557.430         | 28,44%           |
| 1.1 Individuals                | 7.157.323          | 9,90%            |
| 1.2 Organizations              | 13.400.107         | 18,54%           |
| 2. Foreign                     | 23.073.518         | 31,93%           |
| 2.1 Individuals                | 119.698            | 0,17%            |
| 2.2 Organizations              | 22.953.820         | 31,76%           |
| <b>Total:</b>                  | <b>72.267.000</b>  | <b>100,00%</b>   |



A change in the investment capital of owners in the year: None

Fund share trading: None

Other securities: None



*" the input expenses of real-estate enterprises declined sharply. **However, in 2012, profit after tax of the Company achieved over 173 billion VN dong, increasing 91billion VN dong as compared with the year 2011"***

### EVALUATING THE RESULT OF BUSINESS PRODUCTION ACTIVITIES

#### For management of business production activities

Carrying out the restructuring of corporate organization in order to streamline and specialize every division according to the value chain of the Company with the core activities of investing and trading in real-estate projects. Business activities are localized in a department including Real-estate trading floor to save expenses and deal with market faster.

Being professional in market information analysis collection; assessing products professionally through an assessment group. Developing appropriate programs, and sales policies but the results remain modest.

Actively searching for new investment opportunities near to core professions to disperse risk in case of a long depression of real-estate industry.

Conforming to ISO 9001:2008 quality management standard system and certification. Office management activities to minimize expenses and satisfy the requirements of work faster and the application of information technology are also intensified.

Establishing and handing over specific plan indicators (KPIs) to every department towards the general target of the Company.. Holding a periodic meeting to coordinate and evaluate the completion of plan indicators to adjust the operating environment happenings flexible and suitably. Therefore, business and investment activities are deployed harmoniously and closely.

Perfecting and handling CRM product control system which has been packaged for enough business conditions. Checking all ground space pertaining to the right of use to study the mode of raising the efficiency of property use.

#### For investment – project development

Organizing the coordination plan, function and independent inspection with the division of project realization; working with the investment board to coordinate harmoniously with the production system.

Improving the system to satisfy the requirements of business opportunely as well as controlling effective expenses through competitive offer, tender; establishing production norm and seeking to reduce the loss of utility products.

Investment value in the year was lower than the plan because only necessary items were invested, built, installed, compensated such as infrastructure repair and maintenance or economic effects. On the other hand, after evaluating the priority projects, the legal promotion activities of the project are carried out to prepare for the eventual recovery of the market.

Product design is suitable for the market, it is remarkable that the formation of Nhat Lan medium-grade apartment area and its selling price are suitable for the target customers who are final users having average income.

For subsidiary companies, joint-venture, associated companies: Grasping operation situation closely and technically cooperating/supporting the legal research of products, orienting the project planning design.



**22%/53%**

*Debt ratio on owner capital about at the end of the year was considerably lower as compared with the average of real-estate industry*

#### **For financial management**

After balancing expenses and receipts, resulting in cash balance increase from 295 billion to 338 billion in the period. The largest receipts come from completing share transfer at Phong Phu Industrial Park joint stock company (PPIP), after that, receipts from trading in real-estate product, followed by receipts from industrial park, and then deposit interest and receipts from other utility services.

Giving quick priority to bank short-term loans and high-interest loans payment. So, the Company was in the minority of real-estate enterprises having sound financial situation and good liquidity in past year.

In 2011, a stock dividend of 15% was paid corresponding to 1,500 VN dong/share in accordance with the Resolution of Annual Shareholders' Meeting in 2011, a remarkable achievement of the Company.

The finance and investment control system helped to manage working and investment expenses closely thereby increasing general operation effects.



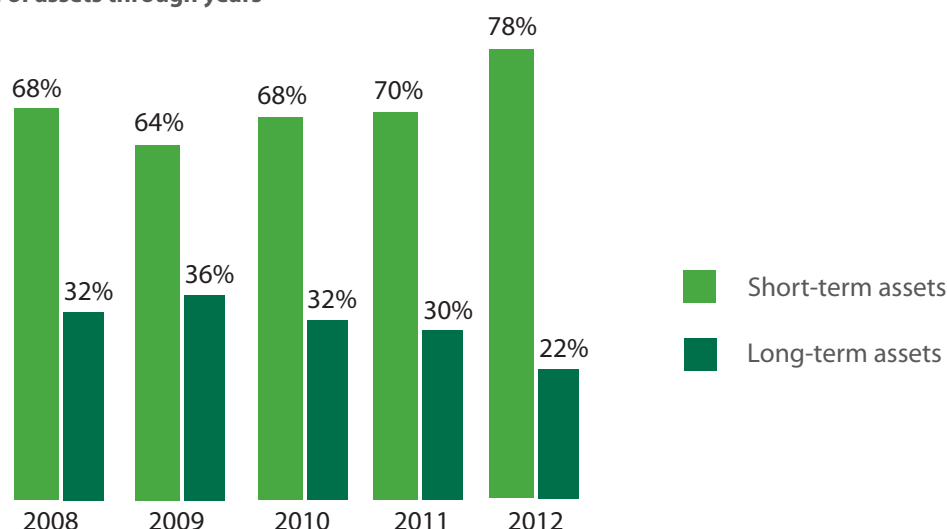
## **FINANCIAL SITUATION**

### **Situation of assets**

Total assets of the Company at the end of the year 2012 were 3,571 VN dong in which short-term assets accounted for the density of 78% (2,795 billion VN dong), mainly including cash and cash equivalents which accounted for 9% total assets (338 billion VN dong), short-term receivables accounted for 6% total assets (209 billion VN dong), inventory accounted for 6% total assets corresponding to 2,245 billion VN dong (The structure of inventory was mainly the infrastructure investment expenses of the projects of foundation soil, apartment such as Phong Phu residential area No. 4, Corona City, the Green Village, Tan Tao residential area, Nhat Lan apartment area No. 3).

As for long-term assets, fixed assets accounted for the density of 15% as compared with total assets of the Company corresponding to 526 billion VN dong mainly in construction in progress including construction in progress of the project of South West Binh Chanh industrial park, waste water treatment plant of stage 3 of Le Minh Xuan industrial park and the construction in progress of a subsidiary company, which was BCI Joint Stock Company.

## Structure of assets through years



Total assets of the period of 2008-2011 tended to increase, total assets in 2012 decreased as compared with those in 2011 about 17% (724 billion VN dong). Though total assets in 2012 decreased as compared with those in 2011, cash balance at the end of the year 2012 (388 billion VN dong) was higher as compared with the year 2011 (295 billion VN dong) about 43 billion VN dong. Main causes making total assets in 2012 decrease as compared with the year 2011 were:

- Construction in progress decreased 527 billion VN dong mainly due to reduction of construction in progress by Phong Phu industrial park joint stock company (PIIP) when the Company transferred PIIP share capital.
- Inventory decreased 217 billion CN dong because the Company temporarily limited the investment in some projects which did not yet have short-term revenue source in order to guarantee liquidity in the period of frozen property market. In addition, in the year, the Company carried out the revenue settlement of the projects such as Phong Phu residential area No. 4, South Hung Vuong – North Tran Van Kieu residential area, Tan Tao Hamlet 1 residential area, Binh Hung residential area ...

Though total assets on 2012 were lower than those in 2011, the liquidity of the Company increased because the density of short-term assets as compared with total assets of the year 2012 achieved 78% higher than 8% as compared with the year 2011. In addition, cash balance at the end of the year 2012 (338 billion VN dong) was higher than 43 billion VN dong as compared with the year 2011 (295 billion CN dong). In 2012, the Company actively promoted debt recovery, checked and invested in services of the source of proceeds in the short term (supplying utility services for residential areas, renting ground space, services of Le Minh Xuan industrial park) so that the Company could maintain stable and considerable cash balance as it does now.

Inventory turnover achieved 0.13 times, better than inventory turnover in 2011 which only achieved 0.04 times. This was a result of a decrease of inventory in 2012 because the Company limited the investment in the projects which did not yet bring cash source in the short term in the period of difficult market, simultaneously carried out the settlement of the revenue of some projects of residential areas such as Phong Phu residential area No.4, Phong Phu residential area No. 5, Tan Tao Ham let 1 residential area.

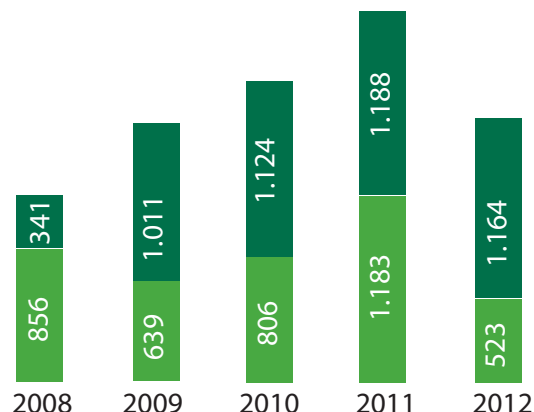
The turnover of receivables achieved 1.07 times higher than 0.11 times as compared with the turnover of receivables in 2011. This was the result from the fact that the Company promoted debt recovery as trade accounts receivable at the end of the year 2012 a decrease of 11% corresponding to a decrease of 21 billion VN dong as compared with the year 2011.

The turnover of total assets achieved 0.05 times, nearly invariable as compared with the year 2010 and lower as compared with previous years (period of 2008-2010). This originated from general influence of property market, which made sales from foundation, apartments decrease as compared with previous years.

**Situation of payables****Table of capital source structure**

| Indicator                          | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Payables (%)                       | 48%  | 55%  | 50%  | 55%  | 47%  |
| Owner capital (%)                  | 44%  | 39%  | 45%  | 40%  | 50%  |
| Minority shareholder interests (%) | 8%   | 6%   | 5%   | 4%   | 2%   |
| Total                              | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Unit : billion VND



In 2012, the owner's capital source accounted for the highest density in the structure of financing capital source for the assets of the Company. This was contrary to the trend of previous years, this was the density of debt which always accounted for a higher density of owner capital and tended to increase in the period of 2008-2011. Furthermore, in the structure of payables, the density of short-term debt of the year 2012 was lower considerably as compared with previous years (up to the end of the year 2012, the Company no longer had short-term loans). Since then the urgency of payment to the Company has been reduced, especially in the short term; and good liquidity to the Company is maintained in the period when today the real-estate industry still meets with difficulties.

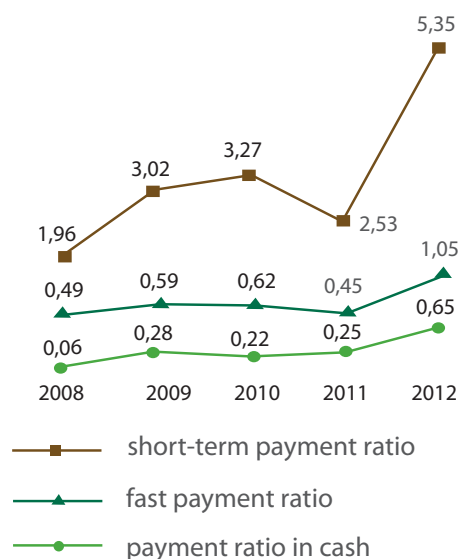
Total payables up to Dec. 31st 2012 accounted for 47% total capital source (1,687 billion VN dong) in which the unrealized revenues accounted for 46% payables (778 billion VN dong) mainly from the projects of Phong Phu residential area No. 4, Tan Tao Hamlet 1 residential area, Nhat Lan tenement No. 3 (Tan Tao 1), Phong Phu residential area No. 5, Binh Hung residential area. And a bank loan of 401 billion VN dong (only medium and long-term loans) accounting for 24% payables and 22% owner capital including long-term loans due are 20 billion VN dong, loans undue are 381 billion VN dong. In the present real-estate market, it is not as lively as it was in previous years, thus maintaining a safe financial investment, with guaranteed liquidity as it is now is a very necessary thing to the Company.

Payables in 2012 decreased 29% as compared with those in 2011 due to the influence of factors:

- Other short term Payables in the in 2012 decreased 75% as compared with those in 2011 corresponding to a decrease of 401 billion VN dong mainly because in 2012 the Company finished PPIP transfer, payables from PPIP were reduced.
- Short-term loans in 2012 decreased 71% corresponding to a decrease of 281 billion VN dong; long-term loans of the year 2012 decreased 9% (39 billion VN dong).
- The Company decreased loan capital mobilization for investing in the projects and paid a part of original loans before due date in order to reduce the interest burden. Namely, the Company paid up short-term loan (99.5 billion VN dong); paid a part of long-term loan capital in advance from Military Bank with an amount of 50 billion VN dong.
- Limiting loan capital mobilization to some projects which have not yet had revenue source in the short-term.
- Expense payable, payables and other long-term payables decreased in turn 13%, 19%, 79% respectively as compared with the year 2011.

### Liquidity

#### Liquidity fluctuation



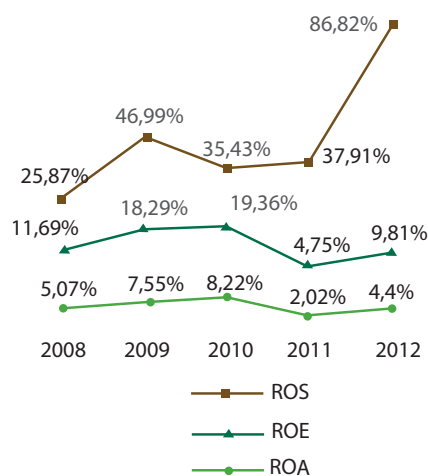
The Company is one of the few companies which still has a big, sustainable monetary source through the years and especially has always guaranteed good liquidity in a difficult period from 2011 up to now. Namely, in 2012, the Company had the short-term payment coefficient of 5.35 times; fast payment coefficient of 1.05 times; payment coefficient in cash of 0.65 times much higher as compared with the corresponding coefficients of previous years.

### Structure of capital

Financial autonomy coefficient of the Company is 50%, the density of loan capital and long-term debt as compared with total assets are 11%, loan capital and long-term debt as compared with owner capital are 21%. In the structure of loan, short-term loans are maintained at a lower density than long-term loans through the years (achieving 31% in 2009 and 2010, 42% in 2011) and at the end of the year 2012 BCI did not have short-term loans any more. In the period when real-estate consumption is still difficult, the source of loan capital is always carefully considered by the Company so that expenses for capital use are reasonable and effective. Presently, the Company always maintains a stable financial structure with interest rate from 11.7%/year to 17%/year.

### Profitable ability

#### Profitable ability fluctuation



The period of 2011-2012, the property market was frozen on a large scale, investors' confidence in the market decreased sharply, weak liquidity limited the output of enterprises; the input expenses of real-estate enterprises declined sharply. However, in 2012, profit after tax of the Company achieved over 173 billion VN dong, increasing 91 billion VN dong as compared with the year 2011. ROE index tends to increase more highly as compared with ROA through the years, which shows that effectiveness in using a financial lever of the Company. Namely, ROE index of the year 2012 was 9.81% larger than ROE index in 2011 (4.75%); ROA index in 2012 was 4.4% larger than ROA index in 2011 (2.02%).

**THE EXPLANATORY STATEMENT OF EXECUTIVE BOARD FOR AUDITING OPINION :** None

### THE IMPROVEMENT OF ORGANIZATIONAL STRUCTURE, MANAGERIAL POLICY

#### Organizational structure

The organizational structure of the Company has been adjusted since April/2012. It has entered into stabilization as a first step and promoted effect, saved expenses, arranged personnel in accordance with the nature of the work. Personnel are allocated to the units based on function, mission and organization diagram of every unit and tasks are assigned according to qualifications and professional ability.

The Steering Committee of the Company pays much attention to inheritance resources. Previously, the Company organized the training and refresher courses for middle-ranking managers and experts at the units in order to supplement and update management knowledge and skills. In the future based on the operation situation of every unit and the requirements of management work, the manpower of the units will be transferred and supplemented from these inheritance resources.

#### Managerial policy

In the situation in which real-estate industry meets with a lot of difficulties as it is now, policies on the management activities of the company are always supplemented and adjusted flexibly and opportunely by Steering Committee of the Company to conform to the law, the market situation, and practical activities of the Company.

#### Quality management system

In 2012, due to Company's restructuring, most processes needed to be adjusted or drafted newly to accord with the practical situation.

The Company has also carried out activities to maintain the conformity of the quality system such as internal evaluation, leadership examination and supervision re-evaluation of the third party.

### MAIN INDICATORS OF PLAN IN 2013:

| No. | Financial indicators                                 | Realization 2012 | Plan 2013      |
|-----|------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| 1   | Revenue of business activities (billion VN dongs)    | 199,491          | 458,51         |
| 2   | Profit after tax (billion VN dongs)                  | 173,18           | 90,00          |
| 3   | The ratio of share dividend division/charter capital | 12%              | minimum of 10% |

### DEVELOPMENT PLAN IN THE FUTURE

#### Orientation of business

- Stepping up trading in service products such as services of industrial park, service of water supply in order to create stable revenue source in 2013
- Trading in apartment products with a small area, low value such as the project of Nhat Lan apartment area No. 3 and Nhat Lan apartment area No. 5.
- Trading in the foundation soil products of the project paid for land use such as Phong Phu residential area No. 4.
- Concentrating on trading in unoccupied ground space of the Company.
- Abridging the cycle of product trading by working out a specific business plan in advance.

#### Orientation of investment

- Top priority is given to the investment promotion of small apartment, low value projects for trading in 2013; to avoid risk from the decline of demand and the crisis of surplus small apartment, low value.
  - Stepping up the investment in unoccupied ground space for trading and creating revenue source for the Company in order to pay taxes on products.
  - Legal perfection of projects and products to avoid risk concerning the policy of the State.
  - Abridging the cycles of investment research and reducing the cycle of product research.



#### Orientation of human resources and internal management system

- Improving internal processes such as the improvement of internal information storage and circulation process...
- Intensifying control to discover implicit risks through the Company management system.
- Having a continuous turnover plan to avoid inertness in employees and intensifying the evaluation of human resources.
- Improving methods of internal evaluation through direct individual and direct division evaluation.

#### Orientation of finance

- Limiting product investment from the source of credit loan.
- Setting up a mode of high defense in the financial activities of the company.
- Periodically checking the receivables of the Company
- Diversifying the forms of capital mobilization through an appeal for the investment cooperation of the projects.
- Quickly perfecting the price appraisal of resettlement products in the project of Phong Phu residential area No. 4.

## THE EVALUATION OF BOARD OF DIRECTORS ON THE OPERATION ASPECTS OF THE COMPANY

The year 2012 continued to be a difficult and challenging year to the Company in carrying out the requirements and targets of Shareholders Meeting in 2012. However, the Company completed and achieved good results when the result of profit after tax was 15% more than the plan. This result not only helped the Company continue to stand firmly in the property market but also increased the confidence of shareholders, investors and other credit organizations in the sustainable development of the company.

In the areas of main operation, the Company has also achieved satisfactory and importantly significant advances for the development of the Company, namely:

**- With regard to organizational :** structure, the scheme of Company restructuring in quarter 2/2012 helped the Company make great changes in human resources, which made the operation machinery streamline in accordance with the development demand of the Company.

**- With regard to finance:** the schemes of financial balance in borrowing and paying debts minimized loans but still guaranteed liquidity and stable cash source of the Company. In addition, the company not only paid off loans in accordance with the payment schedule, but paid undue loans in advance. In 2012, total borrowings of the Company were 401 billion VN dong, decreasing 44% as compared with the year 2011, total cash up to Dec. 31 2012 was 338 billion VN dong, increasing 15% as compared with the year 2011.



**- With regard to credit relation:** many credit organizations offered the Company preferred loan rates for developing such projects as Commonwealth Bank, VietinBank, International Commercial Bank . This demonstrates the prestige of the company's financial ability as well as control management ability of Steering Committee of the Company.

**- With regard to money collection:** Completion of the deed of land cost appraisal to hand over to the City and awaiting the official approval from People's Committee of City. Here is the best important mission for the year 2013.

**- With regard to business:** the Company has had other schemes in accordance with the demand and the situation of the market such as the scheme of a change in design of Nhat Lan apartment No. 3 with small

apartments having average area from 50-60m<sup>2</sup>, increasing the number of apartments from 240 to 347 apartments; increasing sales ability through sales at the request of resettlement of the projects and selling goods to staff of Binh Tan District and Binh Chanh Rural District. These are the schemes highly appreciated by Board of Directors.

### THE EVALUATION OF BOARD OF DIRECTORS ON THE ACTIVITIES OF EXECUTIVE BOARD OF THE COMPANY

With the role of a counselor as well as the representative of the Board of Directors in managing the Company, Executive Board has promoted all of its role and responsibility by advancing a lot of proposals and the schemes of operation, investment, business. Thanks to it, the Company has achieved many satisfactory results. In addition, the resolutions of the Board of Director granting authority to Executive Board were carried out diligently, scientifically and the results were obtained in accordance with the demand of the Board of Directors.

In addition, Executive Board has also vigorously expressed the viewpoints of investment and business, grasping the changes of the market opportunely and advancing the many positive solutions agreed and passed by the Board of Directors. However, in the process of operation, Executive Board also had some shortcomings in management which the Board of Directors assisted and intervened opportunely. So, many risks which could affect the Company were minimized.

### PLANS, ORIENTATION OF BOARD OF DIRECTORS

The Board of Directors has determined the market situation in 2013 and the years to follow will be challenging. So, determining the Company's future direction, choosing market segments suitable for development will ensure the stable and sustainable development of the Company.

In the short term, the Company will continue to carry out the investment measures according "project finances", priority investments to guarantee the balance of investment cost and loans. In addition, the Company will strive for the completion of the legal records of the project and simultaneously study the scheme and the way of investment in the projects in the most profitable way to act as a premise for investment as soon as the property market begins to develop or have a demand.

In the long term, the Company will continue to affirm its own strategy in order to create difference between the Company's brand and its competitors. The orientation of output products is also determined according to every project not only bringing the value added to products but also guaranteeing stability and sustainability and limiting the negative impacts of the market to the utmost. In the future, the Company will gradually deploy the projects including Corona City, Tan Tao residential center, Nhat Lan apartment area No. 5 and some other projects.

***"determining the Company's future direction, choosing market segments suitable for development will ensure the stable and sustainable development of the Company."***

Corona City



## BOARD OF DIRECTORS



## Members and the structure of the Board of Directors:

| No. | Full name                                                                                                          | Position                     | Ratio of share ownership | Classification of members of the Board | Titles held concurrently at other companies                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | <b>Mr. Nguyen Van Le</b> – representing the capital of Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company | Chair man of the Board       | 18,97%                   | Member of the Board managing           | - Chairman of the Board of BCI Joint Stock Company<br>- Member of the Board of Sai Gon Dau Tieng ater supply company                                                                                                                                                                                   |
| 2   | <b>Mr. Tran Ngoc Henri</b>                                                                                         | Deputy Chairman of the Board | 6,67%                    | Member of the Board nonmanaging        | - Chairman of the Board of Ngan Hiep real-estate joint stock company<br>- Chairman of the Board of Trieu An hospital<br>- Chairman of the Board of Binh Chanh real-estate trade joint stock company<br>- Deputy chairman of the Board of Sai Gon A Chau real-estate and investment joint stock company |
| 3   | <b>Mr. Tram Be</b>                                                                                                 | Member of the Board          | 3,06%                    | Member of the Board independent        | - Permanent Deputy Chairman of the Board of Sai Gon Thuong Tin commercial bank (Sacombank)<br>- Deputy chairman of the Board of Phuong Nam jewelry company<br>- Member of the Board of Trieu An hospital                                                                                               |
| 4   | <b>Mr. Pham Minh Duc</b>                                                                                           | Member of the Board          | 0,88%                    | Member of the Board Non-managing       | - Chairman of the Board of An Lac Supermarket-Service-Trade Joint-venture Company                                                                                                                                                                                                                      |
| 5   | <b>Mr. Nguyen Hoang Thuc</b>                                                                                       | Member of the Board          | 0,81%                    | Member of the Board Non-managing       | - Chairman of the Board of Phong Phu industrial park joint stock company.<br>- Member of the Board of BCI joint stock company                                                                                                                                                                          |
| 6   | <b>Mr. Hoang Dinh Thang</b> – Representative of Ho Chi Minh City Finance and Investment State-owned Company        | Member of the Board          | 8,93%                    | -Member of the Board non-managing      | - Member of the Board of Ho Chi Minh City securities company (HSC).                                                                                                                                                                                                                                    |
| 7   | <b>Ms. Nguyen Thi Kim Thoa</b>                                                                                     | Member of the Board          | 0,00%                    | -Member of the Board managing          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### **Subcommittees of the Board of Directors:** none

### **The activities of the Board of Directors and member of the Board independent, non-managing:**

The Board of Directors has carried out its mission fully within the scope of authority stipulated in the Statute of the Company by (directly together with the Management) putting forward many measures, guidelines as well as decisions to solve problems, and difficulties in the face of an increasingly depressed property market.

In 2012, the Board of Directors had 10 meetings in which there were 7 meetings through correspondence. The meetings were conducted in accordance with the Statute of the company. Absent members gave notice of reason or authorized other members to discuss and vote on the questions of discussion of the meeting. Decisions through meetings or through correspondence received 100% unanimity of members attending the meetings. Resolutions passed by the Board of Directors were handled over to the Executive Board of the Company, the units, and the individuals concerned to carry out and report the results to the Board of Directors. The results obtained were as follows:

#### **Investment – Business**

- Changing the apartment design according to the scheme of reduction of apartment area.
- By means of changing the planning of CoronaCity project with the reduction of the ratio of tenement building area, accounting for about 20% residential area and changing the design of An Lac Plaza Building project with the reduction of apartment area.
- Through the contribution of charter capital of the stage 2 to Sai Gon Dau Tieng water supply joint stock company with the amount of 850 million VN dong (accounting for 17% charter capital)

#### **Finance**

- Paying share dividends in 2011 ratio of 15% corresponding to the amount of 108.40 billion VN dong.
- Through the guidelines of funding loan from Vietnam International Commercial Bank (VIB) – Ho Chi Minh City branch with loan limit of 70 billion VN dong.

### **Organization – Personnel**

- Restructuring personnel machinery organization and the business system of the Company. The Company has set up new departments, committees, functions and appointed individuals in accordance with the requirements of the investment, development of the company.

### **The pay of the Board of Directors and Control Committee**

- In 2012, the Company paid to the Board of Directors and Control Committee according to the regulations with all the amount of 2 billion VN dong.

### **Auditing consultancy unit**

- Based on the Resolution of Shareholders Meeting in 2012, the Board of Directors selected Ernst & Young Company Ltd. to perform audit for the Company in financial year 2012.

### **Other problems**

- Problems concerning the result checking of An Lac-Binh Tri Dong residential area project.
- Problems concerning the compensation obligation of public land and investment in public works in the project of An Lac – Binh Tri Dong, North Luong Beo, North Tran Van Kieu – South Hung Vuong and Village Road No. 5 residential areas.

### **a) The activities of subcommittees in the Board of Directors:** none

## **INSPECTION COMMITTEE**

### **Members and structure of the Inspection Committee**

| No. | Full name                        | Position       | Ratio of ownership |
|-----|----------------------------------|----------------|--------------------|
| 1   | Mr. Tran Ngoc Tien               | Trưởng BKS     | 0,07%              |
| 2   | Mr. Do Van Cuong                 | Thành viên BKS | 0%                 |
| 3   | Ms. Tran Nguyen Ngoc Thien Huong | Thành viên BKS | 0,19%              |

### **Activities of the Inspection Committee**

#### **With regard to the work of the supervision on the activities of the Board of Directors and Management Board.**

In 2012, the Inspection Committee joined some meetings of the Board of Directors and was invited to participate, contribute its opinion to the consolidation of organization, the course of investment, business of the Company.



In addition, the Inspection Committee permanently monitored and supervised the activities of the Board of Directors, Management Board through minutes of a meeting, the resolutions of the Board of Directors and the reports of Management Board were sent to the Inspection Committee to give opinion about the contents of these texts.

Through the process of monitoring and supervising the activities of the Board of Directors and Management Board through the minutes of work and reports, the Inspection Committee realizes that the activities of the Board of Directors and Management Board in general are right according to Corporate Law and the Statute of the Company passed by Shareholder Meeting.

The Board of Directors has high solidarity and unity. Announcing the information on the situation of activities, big events, quarterly financial reports, annual reports ... was made public on the website page of the Company and mass media.

In the process of activities, the Inspection Committee received good support from members of the Board, Management and departments, boards of the Company. However, the exchange of information with shareholders was still limited.

In 2012, the Inspection Committee did not receive any letters of complaint reflecting the activities of the Board of Directors and Management Board of the Company.

***With regard to the supervision of the situation of activities and finance***

In the year, the Inspection Committee grasped the situation, inspected periodically the financial reports of the Company through an independent auditing and accounting division. The Inspection Committee carried out meetings and examination through report data of 6 months and annual reports of the Company.

Periodically financial statements of the Company were made and issued on schedule and examined, audited by an independent auditing company before announcing.

The Inspection Committee was unanimous basically in financial reports 2012 of the company audited according to the regulations by Ernst & Young Vietnam Company, an auditing company chosen by the Board of Directors of the Company according to the decision of Shareholder Meeting in 2012.

Therefore, basic indicators (except revenue indicators) exceeded according to the plan of Shareholder Meeting in 2012.

Profit division in 2012 will be decided by Shareholder Meeting on the basis of the statement of Management Board.

**Conclusion**

The year 2013 continues to be a difficult year for Vietnamese economy. Bad debts and bank finance are still in the state of weakness and shortcoming. This affects the activities of real-estate branch seriously.

Property market continues to slump, inventory is large. The results of activities in 2012 of the Company as compared with the plan indicators according to the Resolution of Shareholder Meeting exceeded profit rate but were in an unsustainable state mainly from financial activities.

The year 2013 forecast will be a difficult one for

companies in real-estate branch in general and the Company in particular requiring ceaseless effort of the Board Directors, Management Board and all employees of the Company.

To raise the operation effect of the Company, the Inspection Committee has some petitions:

- Checking projects, curtailing, investing in projects effectively
- Reevaluating the results of the implementation of the restructuring program of the Company to continue to adjust and carry out in order to get higher effect.
- Shareholder Meeting and Board of Directors need to have the scheme of drastic strategy to lead the Company to overcome the difficult period of the year 2013.

The Inspection Committee will intensify inspection, control and hand over timely petitions to the Board of Directors, Management Board in order to prevent shortcomings, guarantee to contribute to the sustainable development of the Company.

**TRANSACTIONS, PAY AND INTERESTS OF THE BOARD OF DIRECTORS, INSPECTION COMMITTEE, MANAGEMENT**

**Salary, reward, fee**

*Board of Directors:*

- Chairman : 12 million VN dong/ month/ person
- Deputy chairman : 10 million VN dong/ month/ person
- Member : 7 million VN dong/ month/ person
- Secretary : 4 million VN dong/ month/ person

*Inspection Committee:*

- Committee head – 01 person : 7 million VN dong/ month/ person
- Member – 02 persons : 6 million VN dong/ month/ person

*Management:*

- General Director : 72 million VN dong/ month/ person
- Deputy General Director: 49 million VN dong/ month/ person
- Managerial staff: 29 million VN dong/ month/ person

**Share dealing of internal shareholders:** none

**Contract or dealing with internal shareholders:** none  
**Carrying out the regulations on the company management:**

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



### Risk of finance and investment resources

Risks from the budget for the development investment of the State are low, so the programs for the resettlement projects are paid late or behind schedule.

Forecast for 2013, the government continues to tighten credit, and limit loan in the area of non-production, this continues to affect investment mobilization of the projects.

Considering the restructuring of loans, limiting short-term loans

Carefully checking expenditures, be careful in using loan, only selecting investments which can create products in the short term and the market has a need.

Continuing to search for financial organizations having preferred capital source.

Preparing in advance the sources of reliable assets and capital loan documents when having the demand for investment. At the same time, managing the project to avoid reducing the pressure on capital as well as fast capital recovery.

Continuing to use the investment capital in order to balance capital well for every project as well as guaranteeing the source of investment capital for the projects on schedule.

Checking the progress of investment in accordance with proceeds from product selling.

### Risk from the policy and the law

Risks from State policies of agricultural land recovery affect the cost price of the products and legally uncompleted projects.

Risks from projects unpaid to the land use because of application of land use payment according to Decree 69 by the Government

Risks from the progressive taxation on real-estate products and non-agriculture taxation on products without the certificate of land use rights.

Concentrating investments in projects which have had State Decision on land allocation, completed land use payment.

Quickly completing the sections in the legal procedure of the project to obtain the certificate of land use rights.

Exploiting un-invested unoccupied ground spaces to make up for progressive tax.

### Personnel risk

Risks due to the brain drain of experienced, highly professional personnel leaving their jobs, getting a transfer, which will affect the deployment of the investment plans in the short-term as well as in the long-term.

Permanently evaluating the quality and the capacity of employees.

Paying appropriate salary, bonus is based on performance and company targets in every period. At the same time, having personnel training plans to satisfy the demand of the work more effectively. Creating friendly, condensing work environment.



Số tham chiếu: 60933602/15504878

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

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

We have audited the consolidated financial statements of Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company ("the Company") and its subsidiaries ("the Group") as set out on pages 4 to 40 which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2012, and the consolidated income statement and the consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

The preparation and presentation of these consolidated financial statements are the responsibility of the management. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit.

### Basis of opinion

We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement. 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 presentation of the consolidated financial statements. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

### Opinion

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2012, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the Vietnamese Accounting Standards and System and comply with the relevant statutory requirements.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Nguyen Xuan Dai  
Deputy General Director  
Certificate No. 0452/KTV

Le Quang Minh  
Auditor  
Certificate No. 0426/KTV

Ho Chi Minh City, Vietnam

15 March 2012

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

as at and for the year ended 31 December 2012

VND

| Code       | ASSETS                                      | Notes     | Ending balance           | Beginning balance        |
|------------|---------------------------------------------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. CURRENT ASSETS</b>                    |           | <b>2,794,951,094,443</b> | <b>2,999,428,598,209</b> |
| <b>110</b> | <b>I. Cash and cash equivalents</b>         | <b>4</b>  | <b>337,727,926,208</b>   | <b>295,341,057,104</b>   |
| 111        | 1. Cash                                     |           | 1,628,030,908            | 6,786,057,104            |
| 112        | 2. Cash equivalents                         |           | 336,099,895,300          | 288,555,000,000          |
| <b>120</b> | <b>II. Short-term investments</b>           |           | <b>-</b>                 | <b>1,438,433,110</b>     |
| 121        | 1. Short-term investments                   |           | -                        | 1,438,433,110            |
| <b>130</b> | <b>III. Current accounts receivable</b>     |           | <b>209,170,354,762</b>   | <b>227,242,269,122</b>   |
| 131        | 1. Trade receivables                        |           | 175,510,087,315          | 196,483,799,842          |
| 132        | 2. Advances to suppliers                    |           | 9,021,191,833            | 12,584,274,032           |
| 135        | 3. Other receivables                        | 6         | 37,206,953,798           | 30,948,825,618           |
| 139        | 4. Provision for doubtful debts             | 5,6       | (12,567,878,184)         | (12,774,630,370)         |
| <b>140</b> | <b>IV. Inventories</b>                      |           | <b>2,244,596,030,255</b> | <b>2,462,032,498,719</b> |
| 141        | 1. Inventories                              | 7         | 2,244,596,030,255        | 2,462,032,498,719        |
| <b>150</b> | <b>V. Other current assets</b>              |           | <b>3,456,783,218</b>     | <b>13,374,340,154</b>    |
| 151        | 1. Short-term prepaid expenses              |           | -                        | 2,874,000                |
| 152        | 2. Value-added tax deductible               |           | 894,580,184              | 2,011,268,044            |
| 154        | 3. Tax and other receivables from the State |           | -                        | 63,583,104               |
| 158        | 4. Other current assets                     |           | 2,562,203,034            | 11,296,615,006           |
| <b>200</b> | <b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>                |           | <b>775,556,765,659</b>   | <b>1,294,702,364,693</b> |
| <b>220</b> | <b>I. Fixed assets</b>                      |           | <b>526,324,534,027</b>   | <b>1,060,468,726,018</b> |
| 221        | 1. Tangible fixed assets                    | 8         | 23,930,166,455           | 30,510,309,222           |
| 222        | Cost                                        |           | 65,802,270,068           | 68,256,973,040           |
| 223        | Accumulated depreciation                    |           | (41,872,103,613)         | (37,746,663,818)         |
| 227        | 2. Intangible fixed assets                  | 9         | 304,460,679              | 541,508,758              |
| 228        | Cost                                        |           | 1,658,578,376            | 1,632,272,376            |
| 229        | Accumulated amortisation                    |           | (1,354,117,697)          | (1,090,763,618)          |
| 230        | 3. Construction in progress                 | 10        | 502,089,906,893          | 1,029,416,908,038        |
| <b>240</b> | <b>II. Investment properties</b>            | <b>11</b> | <b>100,176,863,242</b>   | <b>103,000,194,794</b>   |
| 241        | 1. Cost                                     |           | 149,753,090,478          | 149,571,726,842          |
| 242        | 2. Accumulated depreciation                 |           | (49,576,227,236)         | (46,571,532,048)         |
| <b>250</b> | <b>III. Long-term investments</b>           |           | <b>148,968,281,630</b>   | <b>130,834,505,506</b>   |
| 252        | 1. Investments in associates                | 12.1      | 146,959,841,630          | 126,353,575,506          |
| 258        | 2. Other long-term investments              | 12.2      | 4,025,535,894            | 7,054,904,214            |
| 259        | 3. Provision for long-term investments      | 12.2      | (2,017,095,894)          | (2,573,974,214)          |
| <b>260</b> | <b>IV. Other long-term assets</b>           |           | <b>87,086,760</b>        | <b>398,938,375</b>       |
| 261        | 1. Long-term prepaid expenses               |           | -                        | 241,729,592              |
| 262        | 2. Deferred tax assets                      | 26.3      | 72,586,977               | -                        |
| 268        | 3. Other long-term assets                   |           | 14,499,783               | 157,208,783              |
| <b>270</b> | <b>TOTAL ASSETS</b>                         |           | <b>3,570,507,860,102</b> | <b>4,294,130,962,902</b> |

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)

as at 31 December 2012

VND

| Code       | RESOURCES                                   | Notes | Ending balance           | Beginning balance        |
|------------|---------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>A. LIABILITIES</b>                       |       | <b>1,686,770,409,689</b> | <b>2,371,215,396,325</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Current liabilities</b>               |       | <b>522,847,560,232</b>   | <b>1,183,217,676,259</b> |
| 311        | 1. Short-term loans                         | 15    | 110,347,699,779          | 386,674,675,681          |
| 312        | 2. Trade payables                           |       | 75,401,816,507           | 93,467,300,657           |
| 313        | 3. Advances from customers                  |       | 646,194,001              | 1,400,682,992            |
| 314        | 4. Statutory obligations                    | 16    | 61,740,893,109           | 15,816,131,912           |
| 315        | 5. Payables to employees                    |       | 9,391,623,082            | 156,730,919              |
| 316        | 6. Accrued expenses                         | 17    | 132,224,673,618          | 152,352,888,574          |
| 319        | 7. Other payables                           | 18    | 130,250,440,496          | 531,381,038,856          |
| 323        | 8. Bonus and welfare fund                   |       | 2,844,219,640            | 1,968,226,668            |
| <b>330</b> | <b>II. Non-current liabilities</b>          |       | <b>1,163,922,849,457</b> | <b>1,187,997,720,066</b> |
| 333        | 1. Other long-term liabilities              |       | 10,212,999,361           | 41,861,960,664           |
| 334        | 2. Long-term loans and debts                | 19    | 376,128,954,778          | 415,601,129,451          |
| 338        | 3. Unearned revenues                        | 20    | 777,580,895,318          | 730,534,629,951          |
| <b>400</b> | <b>B. OWNERS' EQUITY</b>                    |       | <b>1,796,914,918,596</b> | <b>1,733,535,652,171</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Capital 21.1</b>                      |       | <b>1,796,903,461,453</b> | <b>1,733,524,195,028</b> |
| 411        | 1. Share capital                            | 21.2  | 722,670,000,000          | 722,670,000,000          |
| 412        | 2. Share premium                            |       | 610,750,058,000          | 610,750,058,000          |
| 416        | 3. Foreign exchange differences reserve     |       | -                        | (2,268,654,926)          |
| 417        | 4. Investment and development fund          |       | 136,210,275,252          | 136,210,275,252          |
| 418        | 5. Financial reserve fund                   |       | 73,365,408,572           | 73,365,408,572           |
| 419        | 6. Other funds belonging to owners' equity  |       | 12,332,000,000           | 12,332,000,000           |
| 420        | 7. Undistributed earnings                   |       | 241,575,719,629          | 180,465,108,130          |
| <b>430</b> | <b>II. Other fund</b>                       |       | <b>11,457,143</b>        | <b>11,457,143</b>        |
| 432        | 1. Subsidised fund                          |       | 11,457,143               | 11,457,143               |
| <b>439</b> | <b>C. MINORITY INTERESTS</b>                |       | <b>86,822,531,817</b>    | <b>189,379,914,406</b>   |
| <b>440</b> | <b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b> |       | <b>3,570,507,860,102</b> | <b>4,294,130,962,902</b> |

Thai Kim Thanh  
Preparer

Nguyen Thi Kim Thoa  
Accountant in charge



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

15 March 2013

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT**

for the year ended 31 December 2012

VND

| Code | ITEMS                                                               | Notes | Current year      | Previous year    |
|------|---------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|------------------|
| 01   | 1. Revenue from sale of goods and rendering of services             | 22.1  | 199,490,729,398   | 216,873,252,396  |
| 02   | 2. Deductions                                                       | 22.1  | -                 | -                |
| 10   | 3. Net revenue from sale of goods and rendering of services         | 22.1  | 199,490,729,398   | 216,873,252,396  |
| 11   | 4. Cost of goods sold and services rendered                         | 23    | (305,347,593,272) | (98,801,991,331) |
| 20   | 5. Gross (loss) profit from sale of goods and rendering of services |       | (105,856,863,874) | 118,071,261,065  |
| 21   | 6. Finance income                                                   | 22.2  | 468,138,917,671   | 21,666,827,987   |
| 22   | 7. Finance expenses                                                 | 24    | (84,453,613,874)  | (22,392,405,513) |
| 23   | - In which: Interest expense                                        |       | (76,886,804,921)  | (7,176,388,885)  |
| 24   | 8. Selling expenses                                                 |       | (2,098,149,135)   | (3,512,052,531)  |
| 25   | 9. General and administrative expenses                              |       | (53,860,896,692)  | (45,459,749,317) |
| 30   | 10. Operating profit                                                |       | 221,869,394,096   | 68,373,881,691   |
| 31   | 11. Other income                                                    | 25    | 1,505,973,153     | 2,621,817,344    |
| 32   | 12. Other expenses                                                  | 25    | (5,222,275,195)   | (9,852,801,970)  |
| 40   | 13. Other loss                                                      |       | (3,716,302,042)   | (7,230,984,626)  |
| 45   | 14. Share of profit in associates                                   |       | 41,226,266,124    | 36,125,524,516   |
| 50   | 15. Profit before tax                                               |       | 259,379,358,178   | 97,268,421,581   |
| 51   | 16. Current corporate income tax expense                            | 26.2  | (87,310,431,645)  | (18,112,175,364) |
| 52   | 17. Deferred income tax benefit                                     | 26.3  | 72,586,977        | -                |
| 60   | 18. Net profit after tax                                            |       | 172,141,513,510   | 79,156,246,217   |
|      | Attributable to:                                                    |       |                   |                  |
| 61   | 18.1 Minority interests                                             |       | (1,047,167,188)   | (3,060,016,616)  |
| 62   | 18.2 Equity holders of the Company                                  |       | 173,188,680,698   | 82,216,262,833   |
| 70   | 19. Basic earnings per share                                        | 21.4  | 2,397             | 1,138            |

Thai Kim Thanh  
Preparer

Nguyen Thi Kim Thoa  
Accountant in charge

Nguyen Thuy Nhan  
General Director

15 March 2013

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT

for the year ended 31 December 2012

VND

| Code | ITEMS                                                            | Notes    | Current year             | Previous year            |
|------|------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
|      | <b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>                   |          |                          |                          |
| 01   | <b>Profit before tax</b>                                         |          | <b>259,379,358,178</b>   | <b>97,268,421,581</b>    |
|      | Adjustments for:                                                 |          |                          |                          |
| 02   | Depreciation and amortisation                                    | 8, 9, 11 | 9,459,641,238            | 9,897,151,501            |
| 03   | Provisions                                                       |          | (763,630,506)            | 739,658,242              |
| 04   | Unrealised foreign exchange losses                               |          | -                        | 7,851,306,628            |
| 05   | Gains from investing activities                                  |          | (506,962,867,057)        | (57,345,826,231)         |
| 06   | Interest expense                                                 | 24       | 76,886,804,921           | 7,176,388,885            |
| 08   | <b>Operating (loss) profit before changes in working capital</b> |          | <b>(162,000,693,226)</b> | <b>65,587,100,606</b>    |
| 09   | Decrease in receivables                                          |          | 25,565,710,346           | 80,613,630,128           |
| 10   | Decrease (increase) in inventories                               |          | 218,237,347,867          | (215,936,916,494)        |
| 11   | Increase in payables                                             |          | 66,976,287,344           | 85,003,567,710           |
| 12   | Decrease in prepaid expenses                                     |          | 244,603,592              | 450,993,299              |
| 13   | Interest paid                                                    |          | (93,132,258,576)         | (135,446,484,153)        |
| 14   | Corporate income tax paid                                        | 26.2     | (34,847,913,701)         | (59,385,827,956)         |
| 15   | Other cash inflows from operating activities                     |          | 1,438,433,110            | -                        |
| 16   | Other cash outflows from operating activities                    |          | (1,973,313,809)          | (8,598,002,755)          |
| 20   | <b>Net cash flows from (used in) operating activities</b>        |          | <b>20,508,202,947</b>    | <b>(187,711,939,615)</b> |
|      | <b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>                  |          |                          |                          |
| 21   | Purchases of fixed assets                                        |          | (196,694,869,029)        | (27,658,314,378)         |
| 22   | Proceeds from disposals of fixed assets                          |          | -                        | 115,454,546              |
| 25   | Payments for investments in other entities                       |          | (850,000,000)            | -                        |
| 26   | Proceeds from sale of investments in other entities              |          | 297,023,754,182          | 400,000,000,000          |
| 27   | Interest and dividends received                                  |          | 105,742,650,279          | 21,297,519,510           |
| 30   | <b>Net cash flows from investing activities</b>                  |          | <b>205,221,535,432</b>   | <b>393,754,659,678</b>   |
|      | <b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>                 |          |                          |                          |
| 33   | Drawdown of borrowings                                           |          | 137,156,794,000          | 254,143,761,630          |
| 34   | Repayment of borrowings                                          |          | (215,445,944,575)        | (222,118,797,216)        |
| 36   | Dividends paid                                                   | 21.2     | (105,053,718,700)        | (121,960,428,800)        |
| 40   | <b>Net cash flows used in financing activities</b>               |          | <b>(183,342,869,275)</b> | <b>(89,935,464,386)</b>  |
| 50   | <b>Net increase in cash and cash equivalents</b>                 |          | <b>42,386,869,104</b>    | <b>116,107,255,677</b>   |
| 60   | <b>Cash and cash equivalents at beginning of year</b>            | 4        | <b>295,341,057,104</b>   | <b>179,233,801,427</b>   |
| 70   | <b>Cash and cash equivalents at end of year</b>                  | 4        | <b>337,727,926,208</b>   | <b>295,341,057,104</b>   |

Thai Kim Thanh  
Preparer

Nguyen Thi Kim Thoa  
Accountant in charge

Nguyen Thuy Nhan  
General Director

15 March 2013

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS

as at and for the year ended 31 December 2012

### 1. CORPORATE INFORMATION

Binh Chanh Construction Investment Joint Stock Company ("the Company") is a shareholding company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to Business Registration Certificate No. 056668 issued by the Department of Planning and Investment ("DPI") of Ho Chi Minh City on 24 December 1999, as amended.

The Company's shares were listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange ("HOSE") in accordance with License No. 128/QD-SGDHCM issued by the General Director of HOSE on 25 December 2008.

The principal activities of the Company and its subsidiaries ("the Group") are to develop and trade real estate properties including house, land use rights and infrastructure, to provide construction consulting, site clearance and brokerage on land properties.

### 2. BASIS OF PREPARATION

#### 2.1 Accounting standards and system

The consolidated financial statements of the Group, expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with the Vietnamese Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated cash flow statement and related notes, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

#### 2.2 Applied accounting documentation system

The Company's applied accounting documentation system is the Journal Ledger system.

#### 2.3 Fiscal year

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

#### 2.4 Accounting currency

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

#### 2.5 Basis of consolidation

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the parent company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2012.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting year as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealised gains or losses resulting from intra-company transactions are eliminated in full.

Minority interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet, separately from parent shareholders' equity.

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

#### 3.1 Change in accounting policies and disclosures

The accounting policies adopted by the Group in preparation of the consolidated financial statements are consistent with those followed in the preparation of the Group's annual consolidated financial statements for the year ended 31 December 2011, except for the change in the accounting policy in relation to foreign currency transactions.

#### 3.2 Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly-liquid investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

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

#### 3.3 Inventories

Inventory properties, comprising mainly real estate properties, acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory and is measured at the lower of cost and net realizable value.

Cost includes:

- Land use rights;
- Construction and development cost; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes and other related costs. Non-refundable commissions paid to sales or marketing agents on the sale of real estate units are expensed when paid.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the balance sheet date and discounted for the time value of money (if material), less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory recognized in the consolidated income statement on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

#### 3.4 Receivables

Receivables are presented in the consolidated financial statements at the carrying amounts due from customers and other debtors, after the provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the consolidated income statement.

#### 3.5 Fixed assets

Fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation and amortisation.

The cost of a fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the fixed asset to working condition for its intended use. Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

When fixed assets are sold or retired, their costs and accumulated depreciation or amortisation are removed from the consolidated balance sheet and any gain or

loss resulting from their disposal is included in the consolidated income statement.

#### 3.6 Depreciation and amortisation

Depreciation of tangible fixed assets and amortisation of intangible assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Buildings and structures              | 10 - 20 years |
| Machinery and equipment               | 3 - 10 years  |
| Motor vehicles                        | 6 - 10 years  |
| Office equipment                      | 3 - 7 years   |
| ISO certificate and computer software | 3 - 10 years  |

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

#### 3.7 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Group.

Depreciation of investment properties is calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

|                |               |
|----------------|---------------|
| Factories      | 25 - 46 years |
| Infrastructure | 25 - 46 years |

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

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

#### 3.8 *Leased assets*

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

Where the Group is the lessee

Rentals under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the term of the lease.

Where the Group is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Group's investment properties in the consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the consolidated income statement as incurred.

Lease income is recognised in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

#### 3.9 *Borrowing costs*

Borrowing costs consist of interest and other costs that an entity incurs in connection with the borrowing of funds.

Borrowing costs are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial year of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

#### 3.10 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortised over the year for which the amounts are paid or the year in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

#### 3.11 *Investments in associates*

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiary nor joint venture. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment and is amortised over a 10-year period. The

consolidated income statement reflects the share of the post-acquisition results of operation of the associate.

The share of post-acquisition profit (loss) of the associates is presented on the face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognized in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend received from associates reduces the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting year as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

#### 3.12 *Investments in securities and other investments*

Investments in securities and other investments are stated at their acquisition costs. Provision is made for any diminution in value of the marketable investments at the balance sheet date representing the excess of the acquisition cost over the market value at that date in accordance with the guidance under Circular No. 228/2009/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 7 December 2009. Increases and decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the consolidated income statement.

#### 3.13 *Payables and accruals*

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

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

#### 3.14 *Accrual for severance pay*

The severance pay to employee is accrued at the end of each reporting year for all employees who have more than 12 months in service up to 31 December 2008 at the rate of one-half of the average monthly salary for each year of service up to 31 December 2008 in accordance with the Labour Code, the Law on Social Insurance and related implementing guidance. Commencing 1 January 2009, the average monthly salary used in this calculation will be revised at the end of each reporting year following the average monthly salary of the 6-month year up to the balance sheet date. Any changes to the accrued amount will be taken to the consolidated income statement.

This accrued severance pay is used to settle the termination allowance to be paid to employee upon termination of their labour contract following Article 42 of the Labour Code.

#### 3.15 *Foreign currency transactions*

The Group follows the guidance under VAS 10 in relation to foreign currency transactions as applied consistently in prior years. In addition to VAS 10, starting from 2012, the Group adopts Circular 179 in relation to foreign currency transaction which impacts are presented in Note 3.1.

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency of VND are recorded at the exchange rates ruling at the date of the transaction. At the end of the year, monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are translated at buying exchange rate announced by the commercial bank where the Group maintains bank accounts at the balance sheet date. All realised and unrealised foreign exchange differences are taken to the consolidated income statement.

#### 3.16 *Appropriation of net profit*

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the annual general meeting:

>> Financial reserve fund

This fund is set aside to protect the Company's normal operations from business risks or losses, or to prepare for unforeseen losses or damages for objective reasons and force majeure, such as fire, economic and financial

turmoil of the country or elsewhere.

>> Investment and development fund

This fund is set aside for use in the Company's expansion of its operation or in-depth investments.

>> Bonus and welfare fund

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' material and spiritual benefits and it is recognised as a liability.

#### 3.17 *Basic earnings per share*

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

#### 3.18 *Revenue recognition*

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

*Sale of completed property*

A property is regarded as sold when the significant risks and returns have been transferred to the buyer, which is normally on unconditional exchange of contracts. For conditional exchanges, sales are recognized only when all the significant conditions are satisfied.

*Rental income*

Rental income arising from operating leases is recorded to the consolidated income statement and accounted for on a straight-line basis over the terms of the lease.

*Rendering of services*

Revenues are recognised upon completion of the services provided.

*Interest*

Revenue is recognised as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

*Dividend*

Income is recognised when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

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

#### 3.19 Taxation

##### *Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date. Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to set off current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

##### *Deferred income tax*

Deferred tax is provided using the balance sheet liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences. Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised.

Deferred income tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realised or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied on the same taxable entity by the same taxation authority.

The carrying amount of deferred income tax assets is reviewed at each balance sheet date and reduced to

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

#### 3.20 Segment information

A segment is a component determined separately by the Group which is engaged in providing products or related services (business segment), or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments. As the Group's revenue and profit are derived mainly from development and trading of real estate properties in Vietnam while other sources of revenue is not material as a whole, the management accordingly believed that the Group operates in a sole business segment of real estate properties. Geographical segment of the Company is in Vietnam only.

#### 3.21 Financial instruments

##### *Financial instruments – initial recognition and presentation*

##### Financial assets

Financial assets within the scope of Circular No. 210/2009/TT-BTC providing guidance for the adoption in Vietnam of the International Financial Reporting Standards on presentation and disclosures of financial instruments issued by the Ministry of Finance on 6 November 2009 ("Circular 210") are classified, for disclosures in the notes to the consolidated financial statements, as financial assets at fair value through profit or loss, held-to-maturity investments, loans and receivables or available-for-sale financial assets as appropriate. The Group determines the classification of its financial assets at initial recognition.

All financial assets are recognised initially at cost plus directly attributable transaction costs.

The Group's financial assets include cash and short-term deposits, trade and other receivables, loan receivables, quoted and unquoted financial instruments.

# NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

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

### 3.21 Financial instruments (continued)

Financial instruments – initial recognition and presentation (continued)

#### Financial liabilities

Financial liabilities within the scope of Circular 210 are classified, for disclosures in the notes to the consolidated financial statements, as financial liabilities at fair value through profit or loss or financial liabilities measured at amortised cost as appropriate. The Group determines the classification of its financial liabilities at initial recognition.

All financial liabilities are recognised initially at cost plus directly attributable transaction costs.

The Group's financial liabilities include trade and other payables, loans and borrowings.

Financial instruments – subsequent re-measurement

There is currently no guidance in relation to subsequent re-measurement of financial instruments. Accordingly, the financial instruments are subsequently re-measured at cost.

#### Offsetting of financial instruments

Financial assets and financial liabilities are offset and the net amount reported in the consolidated balance sheet if, and only if, there is a currently enforceable legal right to offset the recognised amounts and there is an intention to settle on a net basis, or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously.

## 4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

|                  | Ending balance         | VND<br>Beginning balance |
|------------------|------------------------|--------------------------|
| Cash on hand     | 94,437,095             | 402,732,319              |
| Cash in banks    | 1,533,593,813          | 6,383,324,785            |
| Cash equivalents | 336,099,895,300        | 288,555,000,000          |
| <b>TOTAL</b>     | <b>337,727,926,208</b> | <b>295,341,057,104</b>   |

Cash equivalents mainly represent short-term bank deposits with original maturity of less than three months which are readily convertible into known amount of cash without any significant risk of changes in value, and earn interest at the rate of 9% per annum.

## 5. TRADE RECEIVABLES

|                              | Ending balance         | VND<br>Beginning balance |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Third parties                | 175,510,087,315        | 196,483,799,842          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>175,510,087,315</b> | <b>196,483,799,842</b>   |
| Provision for doubtful debts | (3,685,031,184)        | (3,638,763,370)          |
| <b>NET</b>                   | <b>171,825,056,131</b> | <b>192,845,036,472</b>   |

## 6. OTHER RECEIVABLES

|                                      | Ending balance        | VND<br>Beginning balance |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Advances for development of project  | 12,284,813,505        | 14,709,675,766           |
| Provisional corporate income tax (*) | 10,536,891,534        | 10,004,500,776           |
| Late payment interest                | 8,794,268,760         | -                        |
| Interest income                      | 2,590,515,164         | 1,250,017,336            |
| Advance for land compensation        | -                     | 3,014,362,000            |
| Others                               | 3,000,464,835         | 1,970,269,740            |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>37,206,953,798</b> | <b>30,948,825,618</b>    |
| Provision for doubtful debts         | (8,882,847,000)       | (9,135,867,000)          |
| <b>NET</b>                           | <b>28,324,106,798</b> | <b>21,812,958,618</b>    |

(\*) In accordance with Circular No. 123/2012/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 27 July 2012 which provides guidelines for implementation of the Law on Corporate Income Tax, the Group is entitled to provisionally pay tax at the rate of 1% on cash collections from its customers pending the appropriate recognition of sales and cost of sales from those transactions.

## 7. INVENTORIES

|                                           | Ending balance           | VND<br>Beginning balance |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Inventory properties in progress (*)      | 2,228,823,217,159        | 2,454,960,378,106        |
| Real estate properties available for sale | 15,426,018,796           | 7,072,120,613            |
| Raw materials                             | 346,794,300              | -                        |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>2,244,596,030,255</b> | <b>2,462,032,498,719</b> |

(\*) This represents development and construction costs of the on-going residential area projects. Parts of these projects were pledged to obtain loans from banks (Note 19).

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

as at and for the year ended 31 December 2012

**8. TANGIBLE FIXED ASSETS**

|                                                     | <i>Buildings and<br/>structures</i> | <i>Machinery and<br/>equipment</i> | <i>Motor vehicles</i> | <i>Office equipm</i> | <i>VND<br/>Total</i> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Cost:</b>                                        |                                     |                                    |                       |                      |                      |
| Beginning balance                                   | 21,101,538,909                      | 29,603,292,674                     | 12,712,526,508        | 4,839,614,949        | 68,256,973,040       |
| Newly purchased                                     | -                                   | 99,000,000                         | -                     | 54,818,182           | 153,818,182          |
| Decrease from disposal of<br>a subsidiary (Note 13) | (1,528,858,728)                     | -                                  | (850,349,949)         | (229,312,477)        | (2,608,521,154)      |
| Ending balance                                      | 19,572,680,181                      | 29,702,292,674                     | 11,862,176,559        | 4,665,120,654        | 65,802,270,068       |
| <i>In which:</i>                                    |                                     |                                    |                       |                      |                      |
| Fully depreciated                                   | 943,870,174                         | 3,380,899,048                      | 1,210,177,306         | 3,416,127,757        | 8,951,074,285        |
| <b>Accumulated depreciation:</b>                    |                                     |                                    |                       |                      |                      |
| Beginning balance                                   | (6,467,853,197)                     | (20,785,355,370)                   | (6,587,908,544)       | (3,905,546,707)      | (37,746,663,818)     |
| Depreciation for the year                           | (1,109,293,006)                     | (3,061,877,174)                    | (1,526,027,598)       | (475,500,193)        | (6,172,697,971)      |
| Decrease from disposal of<br>a subsidiary (Note 13) | 1,295,283,089                       | -                                  | 567,464,929           | 184,510,158          | 2,047,258,176        |
| Ending balance                                      | (6,281,863,114)                     | (23,847,232,544)                   | (7,546,471,213)       | (4,196,536,742)      | (41,872,103,613)     |
| <b>Net carrying amount:</b>                         |                                     |                                    |                       |                      |                      |
| Beginning balance                                   | 14,633,685,712                      | 8,817,937,304                      | 6,124,617,963         | 934,068,243          | 30,510,309,222       |
| Ending balance                                      | 13,290,817,067                      | 5,855,060,130                      | 4,315,705,346         | 468,583,912          | 23,930,166,455       |

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

as at and for the year ended 31 December 2012

**9. INTANGIBLE FIXED ASSETS**

|                                                  | <i>ISO certificate</i> | <i>Computer software</i> | <i>VND<br/>Total</i>   |
|--------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Cost:</b>                                     |                        |                          |                        |
| Beginning balance                                | 331,744,151            | 1,300,528,225            | 1,632,272,376          |
| Newly purchased                                  | -                      | 45,200,000               | 45,200,000             |
| Decrease from disposal of a subsidiary (Note 13) | -                      | (18,894,000)             | (18,894,000)           |
| Ending balance                                   | <u>331,744,151</u>     | <u>1,326,834,225</u>     | <u>1,658,578,376</u>   |
| <i>In which:</i>                                 |                        |                          |                        |
| Fully amortised                                  | 331,744,151            | 687,523,225              | 1,019,267,376          |
| <b>Accumulated amortisation:</b>                 |                        |                          |                        |
| Beginning balance                                | (331,744,151)          | (759,019,467)            | (1,090,763,618)        |
| Amortisation for the year                        | -                      | (282,248,079)            | (282,248,079)          |
| Decrease from disposal of a subsidiary (Note 13) | -                      | 18,894,000               | 18,894,000             |
| Ending balance                                   | <u>(331,744,151)</u>   | <u>(1,022,373,546)</u>   | <u>(1,354,117,697)</u> |
| <b>Net carrying amount:</b>                      |                        |                          |                        |
| Beginning balance                                | -                      | 541,508,758              | 541,508,758            |
| Ending balance                                   | <u>-</u>               | <u>304,460,679</u>       | <u>304,460,679</u>     |

**10. CONSTRUCTION IN PROGRESS**

|                                        | <i>Ending balance</i>         | <i>VND<br/>Beginning balance</i> |
|----------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 510 Kinh Duong Vuong apartment project | 252,881,877,180               | 252,720,242,430                  |
| Le Minh Xuan Industrial Zone           | 220,753,992,236               | 219,967,687,577                  |
| 175 An Lac project                     | 27,967,140,000                | 27,967,140,000                   |
| Phong Phu Industrial Park              | -                             | 528,272,640,554                  |
| Others                                 | 486,897,477                   | 489,197,477                      |
| <b>TOTAL</b>                           | <u><b>502,089,906,893</b></u> | <u><b>1,029,416,908,038</b></u>  |

**11. INVESTMENT PROPERTIES**

|                                  | <i>Factories</i>       | <i>Infrastructure</i>   | <i>VND<br/>Total</i>    |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Cost:</b>                     |                        |                         |                         |
| Beginning balance                | 7,146,210,413          | 142,425,516,429         | 149,571,726,842         |
| Additions                        | -                      | 181,363,636             | 181,363,636             |
| Ending balance                   | <u>7,146,210,413</u>   | <u>142,606,880,065</u>  | <u>149,753,090,478</u>  |
| <b>Accumulated depreciation:</b> |                        |                         |                         |
| Beginning balance                | (5,379,602,672)        | (41,191,929,376)        | (46,571,532,048)        |
| Depreciation for the year        | (126,186,268)          | (2,878,508,920)         | (3,004,695,188)         |
| Ending balance                   | <u>(5,505,788,940)</u> | <u>(44,070,438,296)</u> | <u>(49,576,227,236)</u> |
| <b>Net carrying amount:</b>      |                        |                         |                         |
| Beginning balance                | 1,766,607,741          | 101,233,587,053         | 103,000,194,794         |
| Ending balance                   | <u>1,640,421,473</u>   | <u>98,536,441,769</u>   | <u>100,176,863,242</u>  |

The fair values of the investment property as at 31 December 2012 had not yet been formally assessed and determined, but the management believed that it was much higher than the property's carrying values.

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

as at and for the year ended 31 December 2012

**12. LONG-TERM INVESTMENTS**

**12.1 Investments in associates**

|                                                | <u>Ending balance</u>  |               | <u>Beginning balance</u> |               |
|------------------------------------------------|------------------------|---------------|--------------------------|---------------|
|                                                | VND                    | % of interest | VND                      | % of interest |
| Saigon Asia Investment and Reality Corporation | 4,862,761,310          | 50            | 4,862,761,310            | 50            |
| Espace Big C An Lac                            | 122,324,090,056        | 20            | 101,430,501,824          | 20            |
| Green Buildings Company Limited                | 19,772,990,264         | 20            | 20,060,312,372           | 20            |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>146,959,841,630</b> |               | <b>126,353,575,506</b>   |               |

|                                                                | <i>Current year</i>    | <i>Previous year</i>   |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Cost of investment in associates                               | 81,257,440,060         | 81,257,440,060         |
| Dividends paid                                                 | (32,759,432,000)       | (12,139,432,000)       |
| Accumulated share in post-acquisition profit of the associates | 98,461,833,570         | 57,235,567,446         |
|                                                                | <b>146,959,841,630</b> | <b>126,353,575,506</b> |

Saigon Asia Investment and Reality Corporation ("Saigon Asia Real Estate") is a joint stock company established in accordance with Business Registration Certificate No. 4103007346 issued by the DPI of Ho Chi Minh City on 19 July 2007, as amended. Saigon Asia Real Estate's registered office is located at 115 Nguyen Cong Tru Street, Nguyen Thai Binh Ward, District 1, Ho Chi Minh City, Vietnam. Saigon Asia Real Estate's principal activities are to invest and trade real estates.

Espace Big C An Lac ("Big C") is a limited liability company with two or more members established in accordance with Investment Licence No. 2013/GP issued by the Ministry of Planning and Investment on 16 December 1997, as amended. Big C's registered office is located at 1231 National Road 1A, Quarter 5, Binh Tri Dong Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam. Big C's principal activity is to develop and operate supermarket chains with retail and wholesale shops, warehouses and processing workshops.

Green Buildings Company Limited ("GB") is a limited liability company with two or more members established in accordance with Investment Certificate No. 411022000448 dated 14 August 2010 issued by the Ho Chi Minh City People's Committee. GB's registered office is located at 1231 National Road 1A, Quarter 5, Binh Tri Dong Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City, Vietnam. GB's principal activity is to develop an apartment project named Green Building in Ho Chi Minh City for sale.

**12.2 Other long-term investments**

|                                                                    | <u>Ending balance</u> |                      | <u>Beginning balance</u> |                      |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|
|                                                                    | Quantity              | Value                | Quantit                  | Value                |
| Investment in securities                                           |                       |                      |                          |                      |
| - Thu Duc Housing Development Corporation ("TDH")                  | 15,300                | 1,312,145,455        | 15,300                   | 1,312,145,455        |
| - Ho Chi Minh City Development Joint Stock Commercial Bank ("HDB") | 12,331                | 123,310,000          | 12,331                   | 123,310,000          |
| Other long-term investments                                        |                       | 2,590,080,439        |                          | 5,619,448,759        |
| <b>TOTAL</b>                                                       |                       | <b>4,025,535,894</b> |                          | <b>7,054,904,214</b> |
| Provision for long-term investments                                |                       | (2,017,095,894)      |                          | (2,573,974,214)      |
| <b>NET AMOUNT</b>                                                  |                       | <b>2,008,440,000</b> |                          | <b>4,480,930,000</b> |

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

as at and for the year ended 31 December 2012

**13. DISPOSAL OF A SUBSIDIARY**

On 3 April 2012, the Company's Board of Directors decided to fully divest its investment in Phong Phu Industrial Park Joint Stock Company to Saigon New Town Investment Corporation ("Saigon NIC") with the proceeds of VND 607,399,028,450 in accordance with the Share Transfer Agreement. As a result, the Company lost its control of Phong Phu on that date.

The Company's management considered the substance of transaction and, on this basis, has decided to account for the transaction as follows:

- derecognised the assets and liabilities of the subsidiary at their carrying amounts at the date when control was lost;
- derecognised the carrying amount of any non-controlling interests in the former subsidiary at the date when control was lost; and
- recognized any resulting difference as a gain or loss in profit or loss attributable to the parent company.

The carrying values of identifiable assets and liabilities of Phong Phu at the date when control was lost are presented as follows:

|                                    | VND                      |
|------------------------------------|--------------------------|
|                                    | <i>Carrying value</i>    |
| Cash                               | 5,804,654,138            |
| Receivables                        | 4,570,649,745            |
| <b>Current assets</b>              | <b>10,375,303,883</b>    |
| Fixed assets – net (Notes 8 and 9) | 561,262,978              |
| Construction in progress           | 723,080,225,378          |
| <b>Non-current assets</b>          | <b>723,641,488,356</b>   |
| <b>Total assets</b>                | <b>734,016,792,239</b>   |
| Loans                              | (260,110,000,000)        |
| Payables                           | (132,298,471,959)        |
| <b>Total liabilities</b>           | <b>(392,408,471,959)</b> |
| <b>Net assets</b>                  | <b>341,608,320,280</b>   |
| <b>70% of net assets</b>           | <b>239,125,824,196</b>   |
| Proceeds from disposal             | 607,399,028,450          |
| Gain from disposal (Note 22.2)     | 368,273,204,254          |

**14. CAPITALISED BORROWING COST**

During the year, the Group capitalized interest expenses of VND 800,879,403 (for the year ended 31 December 2011: VND 136,319,555,019). These costs were relating to borrowings to finance for construction and development of Phong Phu 4 Residential project.

**15. SHORT-TERM LOANS**

|                                                        | <i>Ending balance</i>  | <i>Beginning balance</i> |
|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Loans from banks                                       | -                      | 153,500,000,000          |
| Current portion of long-term loans and debts (Note 19) | 110,347,699,779        | 233,174,675,681          |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>110,347,699,779</b> | <b>386,674,675,681</b>   |

**16. STATUTORY OBLIGATIONS**

|                                  | <i>Ending balance</i> | <i>Beginning balance</i> |
|----------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| Corporate income tax (Note 26.2) | 60,929,347,057        | 7,934,438,355            |
| Personal income tax              | 611,367,466           | 43,741,541               |
| Value-added tax                  | 155,465,005           | 7,797,326,454            |
| Natural resource tax             | 44,713,581            | 40,625,562               |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>61,740,893,109</b> | <b>15,816,131,912</b>    |

**17. ACCRUED EXPENSES**

|               | <i>Ending balance</i>  | <i>Beginning balance</i> |
|---------------|------------------------|--------------------------|
| Project costs | 111,481,113,585        | 115,731,858,513          |
| Loan interest | 20,457,812,760         | 35,902,387,012           |
| Others        | 285,747,273            | 718,643,049              |
| <b>TOTAL</b>  | <b>132,224,673,618</b> | <b>152,352,888,574</b>   |

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

18. OTHER PAYABLES

|                                                                   | Ending balance         | VND<br>Beginning balance |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Land compensation payables                                        | 86,404,902,499         | 89,747,339,499           |
| Repair and maintenance fees                                       | 10,829,568,954         | 8,513,396,069            |
| Deposits received                                                 | 7,891,890,939          | 7,663,970,827            |
| Commission fees                                                   | 6,172,299,999          | -                        |
| Dividend payables                                                 | 5,310,001,500          | 1,963,220,200            |
| Advance received for transferring ownership interest in Phong Phu | -                      | 400,000,000,000          |
| Non-interest bearing borrowing                                    | -                      | 7,690,000,000            |
| Others                                                            | 13,641,776,605         | 15,803,112,261           |
| <b>TOTAL</b>                                                      | <b>130,250,440,496</b> | <b>531,381,038,856</b>   |

19. LONG-TERM LOANS AND DEBTS

|                                                        | Ending balance         | VND<br>Beginning balance |
|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Loans from banks (i)                                   | 93,414,079,557         | 206,662,216,967          |
| Loans from other entities (ii)                         | 7,771,915,000          | 56,822,928,165           |
| Debt from Department of Finance Ho Chi Minh City (iii) | 85,290,660,000         | 85,290,660,000           |
| Bonds issued (iv)                                      | 300,000,000,000        | 300,000,000,000          |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>486,476,654,557</b> | <b>648,775,805,132</b>   |

In which:

Current portion (Note 15) 110,347,699,779 233,174,675,681

Non-current portion 376,128,954,778 415,601,129,451

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

| Banks                                                        | Ending balance<br>VND | Principal<br>repayment<br>terms | Purpose                           | Interest<br>rate                                                          | Description of<br>collateral                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Military Commercial Joint Stock Bank – Cho Lon Branch</b> |                       |                                 |                                   |                                                                           |                                                                                                                                    |
| Loan agreement No. 331.09.701.479 633.TDTH                   | 29,074,079,557        | 21<br>December<br>2014          | Tan Tao 1<br>Apartment<br>project | Savings<br>deposit<br>interest for<br>24 months<br>plus 3.5%<br>per annum | Land use rights of<br>6,127.9 m2 and<br>associated<br>infrastructure at<br>Tan Tao Ward,<br>Binh Tan District,<br>Ho Chi Minh City |

In which:

Current portion 14,537,039,779

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

|                                        |                |                       |                                       |                                                          |                                                                                                                         |
|----------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loan agreement No. 100200117/HD TD.TDH | 64,340,000,000 | 1<br>November<br>2015 | Phong Phu 4<br>Residential<br>project | Savings<br>deposit<br>interest<br>plus 2.7%<br>per annum | Land use rights of<br>14,850 m2 No. AC<br>241246, BD<br>747602, BD<br>747607 and BD<br>747654 of Phong<br>Phu 4 project |
|----------------------------------------|----------------|-----------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

In which:

Current portion 8,800,000,000

**TOTAL 93,414,079,557**

In which:

Current portion 23,337,039,779

Non-current  
portion 70,077,039,778

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS**

as at and for the year ended 31 December 2012

**19. LONG-TERM LOANS AND DEBTS (continued)**

(ii) Details of the long-term loan from other entity is as follows:

| <i>Name of entity</i>                                | <i>Ending<br/>balance<br/>VND</i> | <i>Principal<br/>repayment<br/>terms</i> | <i>Purpose</i>                                               | <i>Interest</i>  | <i>Description of<br/>collateral</i>                                                         |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ho Chi Minh City Finance and Investment State</b> |                                   |                                          |                                                              |                  |                                                                                              |
| Loan agreement No. 17/2010/HDTD-QDT-TD               | 7,771,915,000                     | 30 June 2017                             | Wastewater treatment project in Le Minh Xuan Industrial Park | 12.75% per annum | Land use right of 4,086.1 m2 No.BB971671 at An Lac Ward, Binh Tan District, Ho Chi Minh City |

In which:

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Current portion | 1,720,000,000        |
| <b>TOTAL</b>    | <b>7,771,915,000</b> |

In which:

|                     |               |
|---------------------|---------------|
| Current portion     | 1,720,000,000 |
| Non-current portion | 6,051,915,000 |

(iii) This is a debt from Department of Finance Ho Chi Minh City relating to land rental amounting to US\$ 4,095,000 for capital contribution in establishment of Espace Big C An Lac in accordance with the Land Lease Contract No. 6063/HD-GTD dated 30 October 1998 with the Department of Land and Housing of Ho Chi Minh City. This is a non-interest bearing debt and was matured on 16 December 2010 but not yet paid at the balance sheet date.

(iv) On 22 December 2009, the Company issued VND 150,000,000,000 straight bonds at par value of VND 1 billion per unit which are redeemable at par value by 22 December 2014. The bonds bear interest rate of 12.50% per annum for the first interest payment period which will be paid on 22 December 2010 and the average 12 month savings deposit interest rates announced by Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Viet Nam, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, and Bank for Investment and Development of Vietnam plus a margin of 4% per annum in the following periods. Interest will be paid on 22 December annually.

On 1 April 2010, the Company issued VND 150,000,000,000 straight bonds at par value of VND 1 billion per unit which are redeemable at par value by 1 April 2015. The bonds bear interest rate of 12.50% per annum for the first interest payment period which will be paid on 1 April 2011 and the average 12 month savings deposit interest rates announced by Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development, Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Viet Nam, Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade, and Bank for Investment and Development of Vietnam plus a margin of 4% per annum in the following periods. Interest will be paid on 1 April annually.

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

**20. UNEARNED REVENUES**

|                                                                   | <i>Ending balance</i>  | <i>VND<br/>Beginning balance</i> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Advances received for transfer of land lots, houses (*)           | 553,464,114,600        | 500,225,038,828                  |
| Advances received for land leases of Le Minh Xuan Industrial Park | 224,116,780,718        | 230,309,591,123                  |
| <b>TOTAL</b>                                                      | <b>777,580,895,318</b> | <b>730,534,629,951</b>           |

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

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

as at and for the year ended 31 December 2012

**21. OWNERS' EQUITY**

**21.1 Movements in owners' equity**

|                                             | Share capital   | Share premium   | Foreign<br>exchange<br>differences<br>reserve | Investment and<br>development<br>fund | Financial<br>reserve fund | Other funds<br>belonging to<br>owner's equity | Undistributed<br>earnings | Total             |
|---------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                             |                 |                 |                                               |                                       |                           |                                               |                           | VND               |
| <b>Previous year</b>                        |                 |                 |                                               |                                       |                           |                                               |                           |                   |
| Beginning balance                           | 722,670,000,000 | 610,750,058,000 | -                                             | 79,710,275,252                        | 45,115,408,572            | 6,682,000,000                                 | 264,645,845,297           | 29,573,587,121    |
| Net profit for the year                     | -               | -               | -                                             | -                                     | -                         | -                                             | 82,216,262,833            | 82,216,262,833    |
| Appropriation of profit                     | -               | -               | -                                             | 56,500,000,000                        | 28,250,000,000            | 5,650,000,000                                 | (90,400,000,000)          | -                 |
| Transfer to bonus and<br>welfare fund       | -               | -               | -                                             | -                                     | -                         | -                                             | (3,730,000,000)           | (3,730,000,000)   |
| Foreign exchange differences                | -               | -               | (2,268,654,926)                               | -                                     | -                         | -                                             | -                         | (2,268,654,926)   |
| Dividends declared                          | -               | -               | -                                             | -                                     | -                         | -                                             | (72,267,000,000)          | (72,267,000,000)  |
| Ending balance                              | 722,670,000,000 | 610,750,058,000 | (2,268,654,926)                               | 136,210,275,252                       | 73,365,408,572            | 12,332,000,000                                | 180,465,108,130           | 1,733,524,195,028 |
| <b>Current year</b>                         |                 |                 |                                               |                                       |                           |                                               |                           |                   |
| Beginning balance                           | 722,670,000,000 | 610,750,058,000 | (2,268,654,926)                               | 136,210,275,252                       | 73,365,408,572            | 12,332,000,000                                | 180,465,108,130           | 1,733,524,195,028 |
| Net profit for the year                     | -               | -               | -                                             | -                                     | -                         | -                                             | 173,188,680,698           | 173,188,680,698   |
| Transfer to bonus and<br>welfare fund       | -               | -               | -                                             | -                                     | -                         | -                                             | (3,677,569,199)           | (3,677,569,199)   |
| Dividends declared                          | -               | -               | -                                             | -                                     | -                         | -                                             | (108,400,500,000)         | (108,400,500,000) |
| Decrease due to disposal<br>of a subsidiary | -               | -               | 2,268,654,926                                 | -                                     | -                         | -                                             | -                         | 2,268,654,926     |
| Ending balance                              | 722,670,000,000 | 610,750,058,000 | -                                             | 136,210,275,252                       | 73,365,408,572            | 12,332,000,000                                | 241,575,719,629           | 1,796,903,461,453 |

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

as at and for the year ended 31 December 2012

**21. OWNERS' EQUITY (continued)**

**21.2 Capital transactions with owners and distribution of dividends**

|                           | Current year             | VND<br>Previous year     |
|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Contributed share capital |                          |                          |
| Beginning balance         | 722,670,000,000          | 722,670,000,000          |
| Increase                  | -                        | -                        |
| Ending balance            | 722,670,000,000          | 722,670,000,000          |
| <b>Dividends declared</b> | <b>(108,400,500,000)</b> | <b>(72,267,000,000)</b>  |
| <b>Dividends paid</b>     | <b>(105,053,718,700)</b> | <b>(121,960,428,800)</b> |

**21.3 Shares - ordinary shares**

|                                | Ending balance<br>Number of shares | Beginning balance<br>Number of shares |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------------|
| Shares authorised to be issued | 72,267,000                         | 72,267,000                            |
| Shares issued and fully paid   |                                    |                                       |
| Ordinary shares                | 72,267,000                         | 72,267,000                            |
| Shares in circulation          |                                    |                                       |
| Ordinary shares                | 72,267,000                         | 72,267,000                            |

**21.4 Basic earnings per share**

Basic earnings per share are calculated as follows:

|                                                                         | Current year    | Previous year  |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
| Net profit attributable to ordinary equity holders of the Company (VND) | 173,188,680,698 | 82,216,262,833 |
| Weighted average number of ordinary shares                              | 72,267,000      | 72,267,000     |
| Basic earnings per share (VND)                                          | 2,397           | 1,138          |

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

**22. REVENUE**

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

|                                                | Current year           | VND<br>Previous year   |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Gross revenue</b>                           | <b>199,490,729,398</b> | <b>216,873,252,396</b> |
| Of which:                                      |                        |                        |
| Sale of residential land properties            | 134,055,737,846        | 157,021,419,628        |
| Operating lease of factory, warehouse and land | 17,169,083,708         | 14,814,683,449         |
| Rendering of services                          | 48,265,907,844         | 45,037,149,319         |
| <b>Less</b>                                    |                        |                        |
| Sales returns                                  | -                      | -                      |
| <b>NET REVENUE</b>                             | <b>199,490,729,398</b> | <b>216,873,252,396</b> |
| Of which:                                      |                        |                        |
| Sale of residential land properties            | 134,055,737,846        | 157,021,419,628        |
| Operating lease of factory, warehouse and land | 17,169,083,708         | 14,814,683,449         |
| Rendering of services                          | 48,265,907,844         | 45,037,149,319         |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

### 22. REVENUE ( continued )

#### 22.2 Finance income

|                                                                                            | Current year           | VND<br>Previous year  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Gains on disposal of investment in Phong Phu Industrial Park Joint Stock Company (Note 13) | 368,273,204,254        | -                     |
| Interest income                                                                            | 86,456,982,607         | 21,170,922,554        |
| Late payment interest                                                                      | 13,402,565,310         | -                     |
| Dividends earned                                                                           | 6,165,500              | -                     |
| Others                                                                                     | -                      | 495,905,433           |
| <b>TOTAL</b>                                                                               | <b>468,138,917,671</b> | <b>21,666,827,987</b> |

### 23. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICE RENDERED

|                                                        | Current year           | VND<br>Previous year  |
|--------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Cost of residential land properties sold               | 272,549,727,497        | 68,914,118,973        |
| Cost of operating lease of factory, warehouse and land | 3,657,427,346          | 3,547,655,235         |
| Cost of services rendered                              | 29,140,438,429         | 26,340,217,123        |
| <b>TOTAL</b>                                           | <b>305,347,593,272</b> | <b>98,801,991,331</b> |

### 24. FINANCE EXPENSES

|                                                            | Current year          | VND<br>Previous year  |
|------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Interest expense                                           | 76,886,804,921        | 7,176,388,885         |
| Loss on disposal of investment                             | 1,050,960,000         | -                     |
| (Reversal) provision for diminution in value of investment | (556,878,320)         | 353,430,000           |
| Unrealised foreign exchange losses                         | -                     | 7,851,306,628         |
| Others                                                     | 7,072,727,273         | 7,011,280,000         |
| <b>TOTAL</b>                                               | <b>84,453,613,874</b> | <b>22,392,405,513</b> |

### 25. OTHER INCOME AND EXPENSES

|                                        | Current year           | VND<br>Previous year   |
|----------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Other income</b>                    | <b>1,505,973,153</b>   | <b>2,621,817,344</b>   |
| Penalty for cancelation of contracts   | 575,229,914            | 1,997,734,179          |
| Proceeds from disposal of fixed assets | -                      | 115,454,546            |
| Others                                 | 930,743,239            | 508,628,619            |
| <b>Other expenses</b>                  | <b>(5,222,275,195)</b> | <b>(9,852,801,970)</b> |
| Project's cost due to termination      | (4,432,583,182)        | -                      |
| Others                                 | (789,692,013)          | (9,852,801,970)        |
| <b>NET</b>                             | <b>(3,716,302,042)</b> | <b>(7,230,984,626)</b> |

### 26. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to the Company and its subsidiaries is 25% of taxable profits.

The Group's tax returns are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

#### 26.1 CIT expense

|                      | Current year          | VND<br>Previous year  |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Current CIT expense  | 87,310,431,645        | 18,112,175,364        |
| Deferred CIT benefit | (72,586,977)          | -                     |
| <b>TOTAL</b>         | <b>87,237,844,668</b> | <b>18,112,175,364</b> |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

### 26. CORPORATE INCOME TAX (continued)

#### 26.2 Current CIT

The current tax payable is based on taxable profit (loss) for the year. The taxable profit (loss) of the Group for the year differs from the profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

A reconciliation between profit (loss) before tax and estimated taxable profit (loss) are presented below:

|                                                                      | Current year             |                         |                         | Previous year           |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                      | Real estate activities   | Other activities        | Total                   | VND                     |
| <b>Profit (loss) before tax</b>                                      | <b>(146,743,921,056)</b> | <b>406,123,279,234</b>  | <b>259,379,358,178</b>  | <b>97,268,421,581</b>   |
| <b>Adjustments to increase (decrease) accounting profit (loss):</b>  |                          |                         |                         |                         |
| Non-deductible expenses                                              | 871,985,748              | -                       | 871,985,748             | 8,021,146,760           |
| Dividend earned                                                      | -                        | (6,165,500)             | (6,165,500)             | (41,697,900)            |
| Accrued interest income                                              | -                        | (1,624,468,968)         | (1,624,468,968)         | -                       |
| Severance allowance                                                  | 1,914,816,875            | -                       | 1,914,816,875           | -                       |
| Loss in subsidiaries                                                 | 3,448,606,884            | -                       | 3,448,606,884           | 3,002,905,887           |
| Share of profit in associates                                        | -                        | (41,226,266,124)        | (41,226,266,124)        | (36,125,524,516)        |
| Gains from disposal of a subsidiary                                  | -                        | (5,874,175,804)         | (5,874,175,804)         | -                       |
| Realised inter-company interest income from disposal of a subsidiary | -                        | (7,317,241,665)         | (7,317,241,665)         | -                       |
| Provision for long-term investments                                  | -                        | (833,234,594)           | (833,234,594)           | 3,051,000,001           |
| <b>Estimated current taxable profit (tax loss)</b>                   | <b>(140,508,511,549)</b> | <b>349,241,726,579</b>  | <b>208,733,215,030</b>  | <b>(2,727,550,358)</b>  |
| <b>Estimated current CIT</b>                                         | -                        | <b>87,310,431,645</b>   | <b>87,310,431,645</b>   | <b>72,448,701,455</b>   |
| CIT payable at the beginning of year                                 | -                        | -                       | -                       | <b>18,112,175,364</b>   |
| Provisional CIT on cash collection                                   | -                        | 7,934,438,355           | 7,934,438,355           | 46,788,583,884          |
| CIT paid during the year                                             | -                        | 532,390,758             | 532,390,758             | 2,419,507,063           |
| <b>CIT payable at the end of year</b>                                | <b>-</b>                 | <b>(34,847,913,701)</b> | <b>(34,847,913,701)</b> | <b>(59,385,827,956)</b> |
|                                                                      |                          | <b>60,929,347,057</b>   | <b>60,929,347,057</b>   | <b>7,934,438,355</b>    |

#### 26.3 Deferred CIT

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

|                                 | Consolidated balance sheet |                   | Credit (charge) to consolidated income statement |               |
|---------------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|---------------|
|                                 | Ending balance             | Beginning balance | Current year                                     | Previous year |
| Severance allowance             | 478,704,219                | -                 | 478,704,219                                      | -             |
| Interest income                 | (406,117,242)              | -                 | (406,117,242)                                    | -             |
| Deferred tax assets             | <u>72,586,977</u>          | <u>-</u>          | <u>-</u>                                         | <u>-</u>      |
| Net deferred income tax benefit |                            |                   | <u>72,586,977</u>                                | <u>-</u>      |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

### 26. CORPORATE INCOME TAX (continued)

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

The Company is entitled to carry each individual tax loss forward to offset against taxable profits arising within five years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the balance sheet date, the Company had accumulated tax losses of VND 140,508,511,549 (31 December 2011: Nil) available for offset against future taxable profits. Details are as follows:

| Originating year | Can be utilized up to | Tax loss amount        | Utilised up to 1 December 2012 | Forfeited | VND<br>Unutilised up to 31 December 2012 |
|------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------------|-----------|------------------------------------------|
| 2012             | 2017                  | 140,508,511,549        | -                              | -         | 140,508,511,549                          |
| <b>TOTAL</b>     |                       | <b>140,508,511,549</b> | <b>-</b>                       | <b>-</b>  | <b>140,508,511,549</b>                   |

Estimated tax losses as per the Company's CIT declaration have not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

No deferred income tax asset was recognised in respect of the accumulated tax losses of VND 140,508,511,549 because future taxable profit generated from real estate activities can not be ascertained at this stage.

### 27. COMMITMENTS

#### Capital commitments

As at 31 December 2012, the Group has a commitment of VND 4,211,254,183 (31 December 2011: VND 2,748,125,952) principally related to the development of infrastructure of Le Minh Xuan Industrial Zone.

### 28. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

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

| Related party       | Relationship | Nature of transaction | VND<br>Amount  |
|---------------------|--------------|-----------------------|----------------|
| Espace Big C An Lac | Associate    | Dividend received     | 20,620,000,000 |

Remuneration to members of the Board of Directors and Management

|                    | Current year  | VND<br>Previous year |
|--------------------|---------------|----------------------|
| Salaries and bonus | 5,693,023,613 | 4,774,882,780        |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

### 29. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES

The Group's principal financial liabilities are loans and borrowings, trade and other payables. The main purpose of these financial liabilities is to finance the acquisition and development of the Group's property portfolio. The Group has trade and other receivables, trade and other payable and cash and short-term deposits that arise directly from its operations. The Group does not hold or issue any derivative financial instruments.

The Group is exposed to market risk, real estate risk, credit risk and liquidity risk.

Management reviews and agrees policies for managing each of these risks which are summarized below.

#### Market risk

Market risk is the risk that the fair value of future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market prices. Market prices comprise four types of risk: interest rate risk, currency risk, commodity price risk and other price risk, such as equity price risk. Financial instruments affected by market risk include loans and borrowings and deposits.

The sensitivity analyses in the following sections relate to the position as at 31 December 2012 and 31 December 2011. The sensitivity analyses have been prepared on the basis that the amount of net debt, the ratio of fixed to floating interest rates of the debt and the proportion of financial instruments in foreign currency are all constant.

In calculating the sensitivity analyses, management assumed that:

>> the sensitivity of the balance sheet relates to available-for-sale debt instrument;

>> the sensitivity of the relevant income statement item is the effect of the assumed changes in respective market risks. This is based on the financial assets and financial liabilities held at 31 December 2012 and 31 December 2011.

#### Interest rate risk

Interest rate risk is the risk that the fair value or future cash flows of a financial instrument will fluctuate because of changes in market interest rates. The Group's exposure to market risk for changes in interest rate relates primarily to the Group's long-term debt obligations with floating interest rates.

The Group manages interest rate risk by looking at the competitive structure of the market to obtain rates which are favorable for its purposes within its risk management limits.

#### Interest rate sensitivity

The following table demonstrates the sensitivity to a reasonably possible change in interest rates on that portion of loans and borrowings.

With all other variables held constant, the Group's construction in progress and the cost for development of property projects is affected through the impact on floating rate borrowings as follows:

|                                            | Increase/decrease<br>in basis points | Effect on<br>construction in progress<br>on the consolidated<br>balance sheet | VND<br>Effect on inventory<br>properties on progress<br>on the consolidated<br>balance sheet |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>For the year ended 31 December 2012</b> |                                      |                                                                               |                                                                                              |
| VND                                        | +300                                 | -                                                                             | 12,035,579,837                                                                               |
| VND                                        | -300                                 | -                                                                             | (12,035,579,837)                                                                             |
| <b>For the year ended 31 December 2011</b> |                                      |                                                                               |                                                                                              |
| VND                                        | +300                                 | 1,885,209,180                                                                 | 15,019,345,174                                                                               |
| VND                                        | -300                                 | (1,885,209,180)                                                               | (15,019,345,174)                                                                             |

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

### 29. FINANCIAL RISK MANAGEMENT OBJECTIVES AND POLICIES ( continued )

#### **Real estate risk**

The Group has identified the following risks associated with the real estate portfolio: (i) the cost of the development schemes may increase if there are delays in the planning process. The Group uses advisers who are experts in the specific planning requirements in the scheme's location in order to reduce the risks that may arise in the planning process; (ii) the exposure of the fair values of the portfolio to market and occupier fundamentals.

#### **Credit risk**

Credit risk is the risk that counterparty will not meet its obligations under a financial instrument or customer contract, leading to a financial loss. The Group is exposed to credit risk from its operating activities (primarily for trade receivables) and from its financing activities (primarily for deposit with banks).

#### *Credit risks related to receivables resulting from the sale of real estate properties*

Customer credit risk is managed by requiring customers to pay advances before transfer of ownership, therefore, substantially eliminating the Group's credit risk in this respect.

#### **Bank deposits**

The Group's bank balances are mainly maintained with well-known banks in Vietnam. Credit risk from balances with banks is managed by the management in accordance with the Group's policy.

The Group's maximum exposure to credit risk for the components of the consolidated balance sheet at each reporting dates are the carrying amounts as illustrated in Note 4. The Group evaluates the concentration of credit risk in respect to bank deposit as low.

#### **Liquidity risk**

The liquidity risk is the risk that the Group will encounter difficulty in meeting financial obligation due to shortage of funds. The Group's exposure to liquidity risk arises primarily from mismatches of maturities of financial assets and liabilities.

The Group monitors its liquidity risk by maintaining a level of cash and cash equivalents and bank loans deemed adequate by management to finance the Group's operations and to mitigate the effects of fluctuations in cash flows. The table below summarizes the maturity profile of the Group's financial liabilities based on contractual undiscounted payments:

|                                     | Less than 1 year         | From 1 to 5 years      | VND<br>Total             |
|-------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| <b>31 December 2012</b>             |                          |                        |                          |
| Loans and borrowings                | 110,347,699,779          | 376,128,954,778        | 486,476,654,557          |
| Trade payables                      | 75,401,816,507           | -                      | 75,401,816,507           |
| Other payables and accrued expenses | 262,475,114,114          | -                      | 262,475,114,114          |
|                                     | <b>448,224,630,400</b>   | <b>376,128,954,778</b> | <b>824,353,585,178</b>   |
| <b>31 December 2011</b>             |                          |                        |                          |
| Loans and borrowings                | 386,674,675,681          | 415,601,129,451        | 802,275,805,132          |
| Trade payables                      | 93,467,300,657           | -                      | 93,467,300,657           |
| Other payables and accrued expenses | 683,733,927,430          | 39,582,056,339         | 723,315,983,769          |
|                                     | <b>1,163,875,903,768</b> | <b>455,183,185,790</b> | <b>1,619,059,089,558</b> |

The Group assessed the concentration of risk with respect to refinancing its debt and concluded it to be low. Access to sources of funding is sufficiently available and debt maturing within 12 months can be rolled over with existing lenders.

#### **Collateral**

The Group has pledged its land use right of projects in order to fulfil the collateral requirements for the long-term loans obtained from banks (Note 19). The banks have an obligation to return the land use right to the Group. There are no other significant terms and conditions associated with the use of collateral.

The Group did not hold collateral at 31 December 2012 and 31 December 2011.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

### 30. FINANCIAL ASSETS AND FINANCIAL LIABILITIES

Set out below is a comparison by class of the carrying amounts and fair value of the Group's financial instruments that are carried in the consolidated financial statements. VND

|                                                                   | Carrying amount        |                         | Beginning balance      |                         | Fair value             |                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                   | Ending balance         | Provision               | Cost                   | Provision               | Ending balance         | Beginning balance      |
| <b>Financial assets</b>                                           |                        |                         |                        |                         |                        |                        |
| Investment designated as financial assets through profit and loss |                        |                         |                        |                         |                        |                        |
| - Listed shares                                                   | 1,435,455,455          | (1,127,015,455)         | 1,435,455,455          | (1,137,725,455)         | 308,440,000            | 297,730,000            |
| Short term deposits                                               | -                      | -                       | 1,438,433,110          | -                       | -                      | 1,438,433,110          |
| Trade receivables                                                 | 175,510,087,315        | (3,685,031,184)         | 196,483,799,842        | (3,638,763,370)         | 171,825,056,131        | 192,845,036,472        |
| Other receivables                                                 | 37,206,953,798         | (7,786,000,000)         | 30,948,825,618         | (7,786,000,000)         | 29,420,953,798         | 23,162,825,618         |
| Cash and cash equivalents                                         | 337,727,926,208        | -                       | 295,341,057,104        | -                       | 337,727,926,208        | 295,341,057,104        |
| <b>TOTAL</b>                                                      | <b>551,880,422,776</b> | <b>(12,598,046,639)</b> | <b>525,647,571,129</b> | <b>(12,562,488,825)</b> | <b>539,282,376,137</b> | <b>513,085,082,304</b> |

|                              | Carrying amount        |           | Beginning balance        |           | Fair value             |                          |
|------------------------------|------------------------|-----------|--------------------------|-----------|------------------------|--------------------------|
|                              | Ending balance         | Provision | Cost                     | Provision | Ending balance         | Beginning balance        |
| <b>Financial liabilities</b> |                        |           |                          |           |                        |                          |
| Loans and borrowings         | 486,476,654,557        |           | 802,275,805,132          |           | 486,476,654,557        | 802,275,805,132          |
| Trade payables               | 75,401,816,507         |           | 93,467,300,657           |           | 75,401,816,507         | 93,467,300,657           |
| Other current liabilities    | 262,475,114,114        |           | 683,733,927,430          |           | 262,475,114,114        | 683,733,927,430          |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>824,353,585,178</b> |           | <b>1,579,477,033,219</b> |           | <b>824,353,585,178</b> | <b>1,579,477,033,219</b> |

The fair value of the financial assets and liabilities are included at the amount at which the instrument could be exchanged in a current transaction between willing parties, other than in a forced or liquidation sale. The following method and assumption were used to estimate the fair values:

- Cash and short-term deposits, trade receivables, trade payables and other current liabilities approximate their carrying amounts largely due to the short-term maturities of these instruments.
- The fair value of borrowings is estimated by discounting future cash flows using rates currently available for debt on similar terms, credit risk and remaining maturities. As at 31 December 2012, the carrying amounts of such borrowings are not materially different from their calculated fair values.

## NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)

as at and for the year ended 31 December 2012

### 31. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There has not been any matter or circumstance that has arisen since the balance date that has affected or may significantly affect the consolidated operations of the Group, the consolidated results of those operations or the state of consolidated affairs of the Group in subsequent periods.

### 32. RECLASSIFICATION OF CORRESPONDING FIGURES

Certain corresponding figures on the consolidated balance sheet have been reclassified to reflect the presentation of the current year's consolidated financial statements.

|                                   | 31 December 2011<br>(previously presented) | Reclassification | 31 December 2011<br>(reclassified) |
|-----------------------------------|--------------------------------------------|------------------|------------------------------------|
| <b>Consolidated balance sheet</b> |                                            |                  |                                    |
| Other long-term liabilities       | 39,582,056,339                             | 2,279,904,325    | 41,861,960,664                     |
| Provision for severance allowance | 2,279,904,325                              | (2,279,904,325)  | -                                  |

As at 31 December 2011, the accrual for severance pay following Article 42 of the Labour code is presented under the same caption in the consolidated balance sheet with provision for retrenchment allowance. Starting from 2012, the balance of provision for retrenchment allowance at the year ended should be nil following the guidance in Circular 180. Therefore, the accrual for severance pay is reclassified to Other Long-term Liabilities to suit current year presentation.



Thai Kim Thanh  
Preparer



Nguyen Thi Kim Thoa  
Accountant in charge



Nguyen Thuy Nhan  
General Director

15 March 2013



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

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

 (84.8) 3875 3021

 (84.8) 3875 3552

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