

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CỐ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HẠM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

## BẢN CÁO BẠCH



### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẦY

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303885305, đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 5: ngày 26/05/2011)

### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 13/GCN-UBCK  
do Ủy ban chứng khoán nhà nước cấp ngày 22 tháng 5 năm 2013)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN



### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐT & PT VN (BSC)

**Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Trụ sở chính : Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM

Điện thoại : (+84-8) 62 577 577

Fax: (+84-8) 38 446 017

E-mail : [nbb@nbb.com.vn](mailto:nbb@nbb.com.vn)

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

Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)

Trụ sở chính : Tầng 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 22 200 673

Fax: (84-4) 22 200 669

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-8) 38 218 886

Fax: (84-8) 38 218 510

E-mail : [service@bsc.com.vn](mailto:service@bsc.com.vn)

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

**Phụ trách công bố thông tin**

Họ tên : Ông Trần Văn Hữu – Giám đốc Tài chính

Điện thoại : (+84-8) 62 577 577

**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**

# BẢN CÁO BẠCH



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303885305, đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 5: ngày 26/05/2011)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số .....  
do ..... cấp ngày ..... tháng ..... năm 2013)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN



## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐT & PT VN (BSC)

### Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại

#### **Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy**

Trụ sở chính : Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM  
Điện thoại : (+84-8) 62 577 577 Fax: (+84-8) 38 446 017  
E-mail : [nbb@nbb.com.vn](mailto:nbb@nbb.com.vn) Website : [www.nbb.com.vn](http://www.nbb.com.vn)

#### **Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)**

Trụ sở chính : Tầng 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Điện thoại : (84-4) 22 200 673 Fax: (84-4) 22 200 669  
Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84-8) 38 218 886 Fax: (84-8) 38 218 510  
E-mail : [service@bsc.com.vn](mailto:service@bsc.com.vn) Website: [www.bsc.com.vn](http://www.bsc.com.vn)

### Phụ trách công bố thông tin

Họ tên : Ông Trần Văn Hữu – Giám đốc Tài chính  
Điện thoại : (+84-8) 62 577 577

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303885305, đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 5: ngày 26/05/2011)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng (theo các quy định của Điều lệ Công ty).
Mã chứng khoán	: NBB
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Phương án chào bán	
- Số lượng chào bán dự kiến	: 18.000.000 cổ phần
- Tổng giá trị chào bán dự kiến	: 180.000.000.000 đồng
- Giá chào bán dự kiến	: 10.000 đồng/cổ phần
- Mục đích phát hành	: Bổ sung vốn cho hoạt động SXKD.
- Đối tượng chào bán	: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền.
- Tỷ lệ phân phối (1:1)	: Cổ đông (có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền) sở hữu 01 cổ phần sẽ được 01 quyền, và 01 quyền sẽ được mua 01 cổ phần. Cổ đông có tên theo danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 1 lần.
- Xử lý cổ phần không đăng ký mua	: Giao cho HĐQT chọn đối tác và quyết định giá bán, với điều kiện giá bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.

### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

#### ❖ Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC)

Địa chỉ : Phòng 3203, Tầng 32, Nhà 34T, KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Q. Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (84-4) 222 12 891  
Fax : (84-4) 222 12 892

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

#### ❖ Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)

Trụ sở chính : Tầng 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội  
Điện thoại : (84.4) 22 200 673 Fax: (84.4) 22 200 669  
Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh  
Điện thoại : (84.8) 38 218 886 Fax: (84.8) 38 218 510  
E-mail : [service@bsc.com.vn](mailto:service@bsc.com.vn) Website: [www.bsc.com.vn](http://www.bsc.com.vn)

# MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....	4
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	7
III.	CÁC KHÁI NIỆM .....	8
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN .....	9
V.	CỔ PHẦN CHÀO BÁN.....	59
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....	64
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	64
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN.....	64
IX.	PHỤ LỤC .....	66

# NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

- Bất động sản và các ngành liên quan đến lĩnh vực xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng là những ngành mang đặc tính chu kỳ. Cụ thể, sự phát triển của những ngành này gắn liền với chu kỳ và giai đoạn phát triển của từng nền kinh tế.
- Việt Nam là nước có nền kinh tế đang trong giai đoạn phát triển cao, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân trong 5 năm từ 2006-2010 duy trì ở mức 7,02%/năm. Sự phát triển nhanh của nền kinh tế kéo theo sự phát triển nhanh chóng của các doanh nghiệp trong lĩnh vực Xây dựng - Bất động sản - Đầu tư cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, hiện nay nền kinh tế Việt Nam đang rơi vào chu kỳ trì trệ, một phần do ảnh hưởng của chu kỳ nền kinh tế thế giới nói chung và do nguyên nhân nội tại của nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Việt Nam đang phải đối phó với tỷ lệ lạm phát cao kèm theo tình trạng "bong bóng" bất động sản, chứng khoán dẫn tới việc Chính Phủ phải áp dụng các chính sách tiền tệ thắt chặt nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định lâu dài của nền kinh tế.
- Diễn biến không thuận lợi của nền kinh tế dẫn đến những rủi ro đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng như: khó khăn trong huy động vốn dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án, cầu giảm dẫn tới rủi ro trong thương mại hóa các sản phẩm đã hoàn thành...
- Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy bị ảnh hưởng bởi những rủi ro này.

### 2. Rủi ro đặc thù

- Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa và thời gian xây dựng công trình, trong đó thời gian mỗi khâu có thể kéo dài, đặc biệt là khâu giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ dự án, kéo theo tăng chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý của các công trình.
- Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép ở mức cao và còn có xu hướng tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của công ty.
- Việt Nam đã gia nhập WTO; Vì vậy, trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản, xây dựng đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của NBB.

### 3. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng

#### 3.1 Rủi ro của đợt chào bán

- Khối lượng của đợt chào bán ra công chúng lần này là 18.000.000 cổ phần là một con số khá lớn, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế còn nhiều khó khăn; do đó, nó ảnh hưởng nhất định đến kết quả của đợt chào bán.

- Vì thế, nhằm đảm bảo khả năng thành công cho đợt chào bán, HĐQT NBB đã quyết định giá chào bán cho các cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần, so với giá giao dịch trên thị trường hiện nay là trên 20.000 đồng/cổ phần, và giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2012 là 50.517 đồng/cổ phần.
- Bên cạnh đó, việc quy định quyền mua có thể chuyển nhượng 1 lần sẽ tạo tính linh hoạt hơn cho đợt chào bán.
- Ngoài ra, kế hoạch chào bán tiếp cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1 trong năm 2014 cũng sẽ tạo tính hấp dẫn nhất định đối với các nhà đầu tư.

### 3.2 Rủi ro của các dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán:

- Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung, tái cơ cấu nguồn vốn qua đó góp phần ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua việc đẩy mạnh thực hiện các dự án mà Công ty đang triển khai. Trong giai đoạn hết sức khó khăn như hiện nay, việc bổ sung thêm dòng tiền từ đợt phát hành sẽ mang lại nhiều lợi thế và giúp cải thiện đáng kể hiệu quả hoạt động của NBB. Điều này đặc biệt có ý nghĩa đối với sự phát triển bền vững trong dài hạn của Công ty. Do đó, các cổ đông tin tưởng vào sự phát triển lâu dài của Công ty cũng như các nhà đầu tư giá trị dài hạn có thể xem rủi ro này không đáng kể.
- Trong trường hợp, đợt chào bán không thành công vì không thu đủ số tiền như kỳ vọng thì trạng thái tài chính của Công ty cũng gặp những trở ngại nhất định trong ngắn hạn cho kế hoạch tái cơ cấu nguồn vốn trong năm nay.

## 4. Rủi ro pha loãng sau khi chào bán

Ta có thể thấy:

Tổng số lượng cổ phần đã phát hành của NBB	: 18.000.000 cổ phần (*)
Số lượng cổ phần chào bán của NBB (dự kiến)	: 18.000.000 cổ phần
Tỷ lệ số lượng chào bán trên số lượng cổ phần đã phát hành	: 100%
Số lượng cổ phần lưu hành dự kiến sau khi hoàn thành đợt chào bán	: 36.000.000 cổ phần

(\*): 2.600.000 cổ phần ưu đãi sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông trong năm 2013.

Lượng cổ phần chào bán đợt này sẽ làm cho tổng số cổ phần lưu hành của NBB tăng lên rất đáng kể, điều này phần nào có thể làm giảm sự hấp dẫn của cổ phiếu NBB nếu xét về lý thuyết phân tích kỹ thuật các chỉ số cơ bản như EPS, và gián tiếp tạo nên hiệu ứng pha loãng giá. Ta có thể thấy hiệu ứng pha loãng trên EPS và quyền biểu quyết như sau:

#### Về thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS):

Số lượng cổ phần chào bán chiếm tới 100% trên tổng số cổ phần đã phát hành, nên sự pha loãng trong EPS là khá lớn.

Cụ thể như sau:

$$\text{EPS (cơ bản)} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế TNDN} - \text{Cổ tức cổ phần ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phần phổ thông lưu hành bình quân}}$$



	Giá trị	Ghi chú cách tính
Lợi nhuận sau thuế 2013 (dự kiến)	: 92,02 tỷ đồng	(1)
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân trước khi chào bán (*)	: 18.000.000 cổ phần	(2)
EPS (cơ bản) trước khi chào bán	: 5.112 đồng/cổ phần	(3) = (1) / (2)
Số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân sau khi hoàn thành chào bán (dự kiến) (**)	: 27.000.000 cổ phần	(4)
EPS (cơ bản) sau khi chào bán dự kiến	: 3.408 đồng/cổ phần	(5) = (1) / (4)

(\*) : HĐQT đang tiến hành các thủ tục để chuyển đổi 2,6 triệu cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông. Năm tài chính 2013, Công ty không phải trả cổ tức ưu đãi.

Tính đến 31/12/2012, thì cổ phiếu quỹ của Công ty là 139.400 cổ phần, nhưng Công ty đang tiến hành các thủ tục để bán hết cổ phiếu quỹ này ra thị trường. Hơn nữa, số lượng cổ phiếu quỹ là rất nhỏ.

Do đó, để đơn giản trong tính toán, ta sử dụng số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành, là 18 triệu cổ phần, làm số lượng cổ phần phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm.

(\*\*) : Để đơn giản trong tính toán, ta giả sử Công ty phát hành thành công 18 triệu cổ phần vào thời điểm tháng 06/2013, để có thể sử dụng vốn mới trong 6 tháng còn lại của năm 2013. Lúc đó, số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân của năm 2013 là:

$$(18 \text{ triệu} \times 6 \text{ tháng}) + (36 \text{ triệu} \times 6 \text{ tháng}) / 12 \text{ tháng} = 27 \text{ triệu cổ phần.}$$

Dựa trên tính toán đơn giản, ta cũng có thể thấy tác động của đợt chào bán khi EPS cơ bản năm 2013 dự kiến giảm từ 5.112 đồng/cổ phần xuống còn 3.408 đồng/cổ phần.

Tuy nhiên, việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để tái cơ cấu nguồn vốn nên các nghĩa vụ tài chính về chi phí sử dụng vốn liên quan sẽ giảm đi; qua đó, gia tăng lợi nhuận biên một cách đáng kể trong những năm sau. Do đó, EPS trong những năm sau dự kiến sẽ tăng tương ứng từ hiệu quả của việc đầu tư mang lại.

#### **Về quyền biểu quyết:**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu của NBB sẽ bị giảm tương ứng với phần cổ đông hiện hữu không đăng ký mua.

## **5. Rủi ro về luật pháp**

Những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và thị trường chứng khoán và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ điều chỉnh nào của chính sách pháp luật cũng sẽ có tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **6. Rủi ro khác**

Ngoài những rủi ro trên thì vẫn còn một số rủi ro khác mang tính bất khả kháng, tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu có thì sẽ tác động lớn đến tình hình kinh doanh và nguy cơ thiệt hại về người và của cho Công ty, đó là những rủi ro về hỏa hoạn, thiên tai, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo...

## **II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

### **1. Tổ chức chào bán**

Ông <b>Đoàn Tường Triệu</b>	: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành
Ông <b>Trần Văn Hữu</b>	: Giám đốc Tài chính
Bà <b>Nguyễn Thị Anh Thư</b>	: Kế toán trưởng
Bà <b>Nguyễn Quỳnh Hương</b>	: Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### **2. Tổ chức tư vấn**

Ông <b>Đỗ Huy Hoài</b>	: Tổng Giám Đốc
Ông <b>Nguyễn Quốc Tín</b>	: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh TP. HCM

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) – Chi nhánh TP. HCM tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy cung cấp.



### III. CÁC KHÁI NIỆM

- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- HSX : Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
- VSD : Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
- Tổ chức đăng ký chào bán : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Tổ chức tư vấn chào bán : Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) – Chi nhánh TP. HCM
- Công ty / NBB : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Cổ phiếu : Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- HĐQT : Hội đồng Quản trị
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- BKS : Ban kiểm soát
- CBCNV : Cán bộ - công nhân viên
- VNĐ : Đồng Việt Nam
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- CTCK : Công ty chứng khoán

## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

### 1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

#### 1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên doanh nghiệp : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Tên tiếng Anh : NBB Investment Corporation
- Tên viết tắt : NBB Corp.
- Vốn điều lệ hiện tại : 180.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính : Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
- Điện thoại : (+84.8) 62 577 577
- Fax : (+84-8) 38 446 017
- Website : [www.nbb.com.vn](http://www.nbb.com.vn)
- Email : [nbb@nbb.com.vn](mailto:nbb@nbb.com.vn)
- Mã số thuế : 0303885305

#### - Logo



- Giấy CN ĐKKD : Số 0303885305 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 26/05/2011
- Ngành nghề kinh doanh:
  - Trồng trọt chăn nuôi hỗn hợp (trồng trọt theo mô hình trang trại);
  - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
  - Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
  - Cát tạo dáng và hoàn thiện đá;
  - Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
  - Phá dỡ;
  - Sản xuất sản phẩm chịu lửa (sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ và vật liệu chịu lửa);
  - Điều hành tour du lịch (du lịch lữ hành nội địa, quốc tế);
  - Giáo dục nghề nghiệp (đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông, đào tạo dạy nghề, tư vấn về quản lý kinh doanh, tỷ vốn đầu tư);
  - Sản xuất các cấu kiện kim loại;
  - Xây dựng nhà các loại;
  - Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (xây dựng công trình cầu phà, đường thủy, xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước, xây dựng công trình thủy điện, nhiệt điện);
  - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
  - Đại lý du lịch;
  - Trồng rừng và chăm sóc rừng;
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
  - Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
  - Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại;

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (kinh doanh lưu trú du lịch khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh khu du lịch sinh thái)
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;

## 1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân là Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 tại Bình Thuận được thành lập theo Quyết định 4750/QĐ-TCCB ngày 01/11/2004 của Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5. Sau hơn 7 năm thành lập, NBB đã mở rộng quy mô gồm: Hội sở chính, Chi nhánh Tây Nam, Chi nhánh Bình Thuận, Chi nhánh Miền Trung, Chi nhánh Công ty NBB - Ban Quản lý dự án Quảng Ngãi, Chi nhánh Miền Bắc, Công ty TNHH Hùng Thanh, Công ty CP Công Nghiệp NBB, Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi.

NBB mở rộng liên doanh liên kết với các đơn vị: Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng 533, Công ty CP Chứng khoán Việt Thành, Công ty CPDV Nhịp Cầu Địa Ốc, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú, Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu, Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận.

### ❖ Một số mốc thời gian quan trọng:

<b><u>05/2005</u></b>	Ngày 26/5/2005, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5) ban hành Nghị quyết số 1584/NQ-HĐQT cho phép thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy trên cơ sở chuyển đổi mô hình và kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận
<b><u>07/2005</u></b>	Ngày 04/7/2005, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được chính thức thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0303885305 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp
<b><u>09/2007</u></b>	Ngày 17/9/2007, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận số 173/UBCK-GCN cho phép NBB chào bán ra công chúng 11.900.000 cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng.
<b><u>11/2008</u></b>	Ngày 20/11/2008, Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM cấp giấy phép số 121/QĐ-SGDCK về việc chấp thuận niêm yết 15.400.000 cổ phần NBB trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
<b><u>02/2009</u></b>	Ngày 18/02/2009, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận niêm yết cổ phiếu NBB chính thức trên sàn chứng khoán TP. HCM đánh dấu giai đoạn phát triển mới, trở thành một Công ty đại chúng tiêu biểu.
<b><u>07/2010</u></b>	Ngày 19/7/2010 Công ty vinh dự được Nhà nước trao tặng Huân chương lao động Hạng III theo Quyết định số 1033/QĐ-CTN của Chủ tịch Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
<b><u>01/2011</u></b>	Phát hành riêng lẻ thành công 2,6 triệu cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 154 tỷ lên 180 tỷ đồng cho Beira Limited – Quỹ DWS Việt Nam với giá phát hành 80.000 đồng/cp

**❖ Một số thành tích nổi bật trong năm 2012**

- NBB được xếp hạng là một trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam 2012, theo bảng xếp hạng VNR 500;
- NBB được xếp trong 1.000 doanh nghiệp nộp thuế thu nhập doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam năm 2011 (giai đoạn đóng thuế tính trong 03 năm từ 2008 - 2010);
- Top 50 Báo cáo thường niên tốt nhất năm 2012;
- Cờ thi đua “Đơn vị xuất sắc năm 2012” do Bộ Giao thông vận tải Việt Nam tặng.
- Cờ thi đua “Công đoàn cơ sở vững mạnh xuất sắc năm 2012” do Công đoàn Giao thông vận tải Việt Nam tặng.
- Danh hiệu “Chiến sĩ thi đua toàn quốc” cho ông Đoàn Tường Triệu – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành
- Và nhiều danh hiệu thi đua khác của Chính phủ, Bộ, ngành, các địa phương cho tập thể và các cá nhân có thành tích tốt trong năm 2012.

**❖ Các lần thay đổi Giấy CNĐKKD**

- Đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005.
- Đăng ký thay đổi lần thứ nhất, ngày 08 tháng 07 năm 2006:  
Nội dung thay đổi: *Bổ sung ngành nghề kinh doanh*
- Đăng ký thay đổi lần thứ hai, ngày 26 tháng 03 năm 2007:  
Nội dung thay đổi: *Thay đổi vốn Điều lệ (từ 10 tỷ đồng lên 35 tỷ đồng)*
- Đăng ký thay đổi lần thứ ba: ngày 04 tháng 12 năm 2007:  
Nội dung thay đổi: *Thay đổi vốn Điều lệ (từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng)*
- Đăng ký thay đổi lần thứ tư: ngày 15 tháng 05 năm 2008:  
Nội dung thay đổi: *Bổ sung ngành nghề kinh doanh*
- Đăng ký thay đổi lần thứ năm: ngày 26 tháng 05 năm 2011:  
Nội dung thay đổi: *Thay đổi vốn Điều lệ (từ 154 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng)*

**2. Cơ cấu tổ chức Công ty****❖ Văn phòng Công ty:**

Địa chỉ: Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM

Điện thoại: (84-8) 62 577 577 Fax: (84-8) 3844 6017

**❖ Các chi nhánh:**

Công ty hiện có 5 chi nhánh:

**✓ Chi nhánh Bình Thuận**

Địa chỉ: 47 Trần Hưng Đạo, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

Điện thoại: (84-62) 3833189 – 3833229 --- Fax: (84-62) 3833230

Giám đốc Chi nhánh: TRẦN ĐỨC NHÂN

Nhiệm vụ và chức năng: Thay mặt Công ty tham gia tiếp thị và tìm kiếm cơ hội đầu tư; Quản lý thi công và kinh doanh quỹ đất các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Thuận. Tham gia tiếp thị và tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

✓ **Chi nhánh Tây Nam**

Địa chỉ: B17 - 19 Hòa Bình, TP Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu

Điện thoại: (84-781) 3956775 --- Fax: (84-781)3956776

Giám đốc Chi nhánh: NGUYỄN VĂN PHÁT

Nhiệm vụ, chức năng: Thay mặt Công ty quản lý, thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu dân cư Phường 2, TP. Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Tham gia tiếp thị và tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu

✓ **Chi nhánh Miền Trung**

Địa chỉ: 54 Đường số 10, Phường 8, TP. Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.

Điện thoại: (84. 57) 3814824 --- Fax: (84. 57) 3826277

Giám đốc Chi nhánh: : NGUYỄN PHÚC NGUYỄN

Nhiệm vụ và chức năng: Thay mặt Công ty quản lý đầu tư và xây dựng nhà máy Thủy điện Đá Đen và mỏ đá Granite tại Phú Yên. Tham gia tiếp thị và tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án trên địa bàn các tỉnh khu vực Miền Trung.

✓ **Chi nhánh Miền Bắc**

Địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 6, Phường Bãi Cháy, TP. Hạ Long, Quảng Ninh

Điện thoại: (84-33) 3511577 --- Fax: (84-33) 3515577

Giám đốc Chi nhánh: NGUYỄN QUANG HƯNG

Nhiệm vụ và chức năng: Thay mặt Công ty tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý, thi công và kinh doanh các dự án trên địa bàn TP. Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh và khu vực Miền Bắc.

✓ **Chi nhánh Công ty NBB – Ban Quản lý dự án Quảng Ngãi**

Địa chỉ: Thôn Trường Thọ Tây, Thị trấn Sơn Tịnh, Sơn Tịnh, Quảng Ngãi

Điện thoại: (84-55) 3677777 --- Fax: (84-55) 3677677

Giám đốc Chi nhánh: NGUYỄN THANH QUYẾT

Nhiệm vụ và chức năng: Thay mặt Công ty tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý, thi công và kinh doanh các dự án trên địa bàn Tỉnh Quảng Ngãi và khu vực Miền Trung.

❖ **Các công ty con:**

Công ty hiện có 05 công ty con:

TT	Công ty	Giấy CNĐKKD	Địa chỉ
1	<b>Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh</b>	Số 0302232310, đăng ký lần đầu ngày 01/03/2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11/02/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp	Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
2	<b>Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB</b>	Số 0400594693, đăng ký lần đầu ngày 24/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 01/8/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng cấp	Lô G, Đường số 10, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng.

TT	Công ty	Giấy CNĐKKD	Địa chỉ
3	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi</b>	Số 4300368176, đăng ký lần đầu ngày 24/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14/07/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp	Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi
4	<b>- Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b>	Số 4300319588, đăng ký lần đầu ngày 30/07/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 14/12/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp.	Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi
5	<b>Công ty TNHH Hương Trà</b> (Đầu tư gián tiếp qua CTCP Đầu tư Khoáng Sản Quảng Ngãi)	Số 4300340364, đăng ký lần đầu ngày 21/06/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 10/11/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp	Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi

❖ **Các công ty liên kết:**

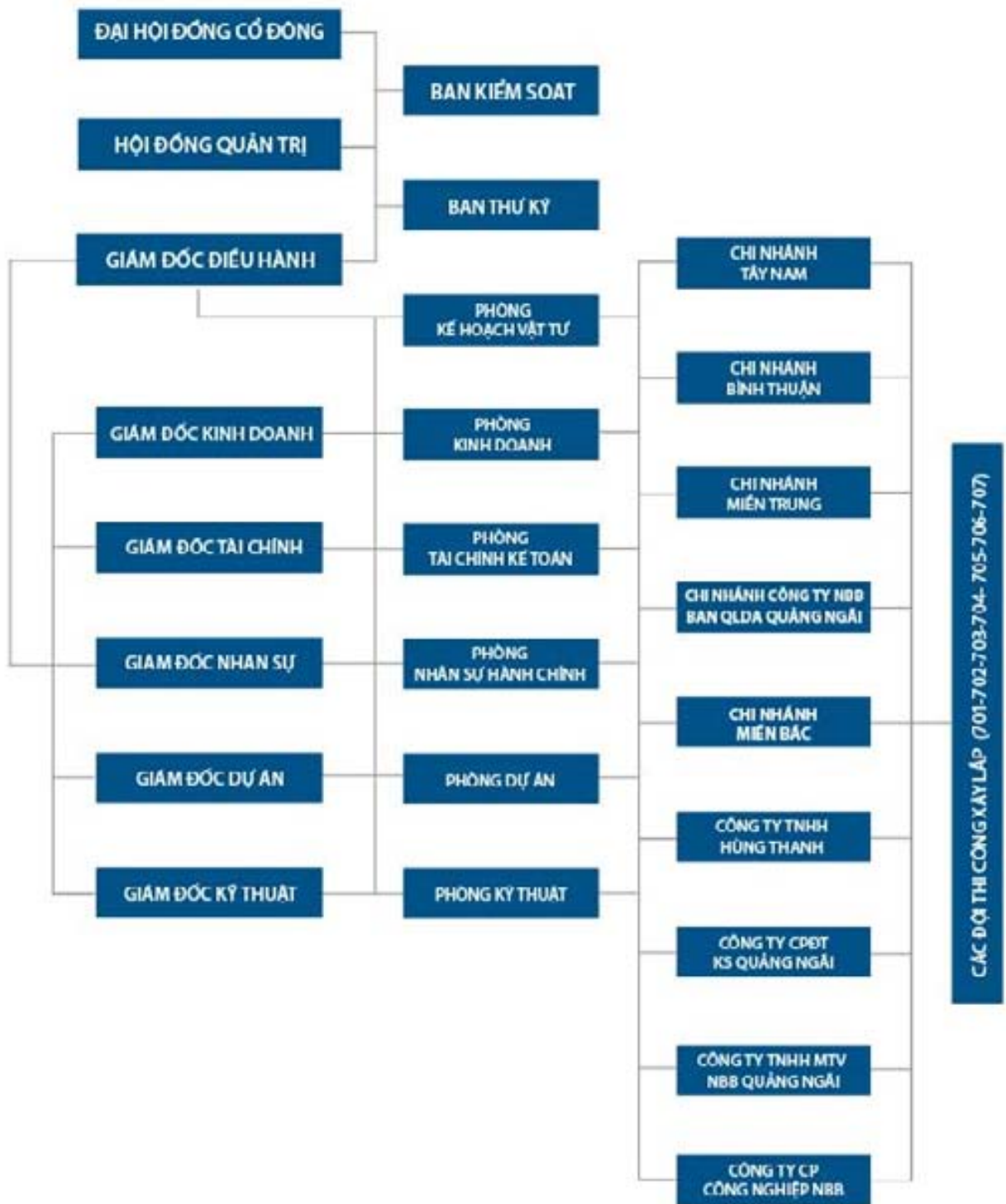
Công ty hiện có 02 công ty liên kết áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu

TT	Công ty	Giấy CNĐKKD	Địa chỉ
1	<b>Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu</b>	Số 1300347822, đăng ký lần đầu ngày 26/4/2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/11/2010; đăng ký lại lần 1 ngày 2/6/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp	Ấp 8, Xã Tân Thạch, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre
2	<b>Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú</b>	Số 4000696585, đăng ký lần đầu ngày 16/10/2009 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 11/12/2009 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp	Lô 148B Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, TP. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam



### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: NBB

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần với chi tiết như sau:

❖ **Đại hội đồng Cổ đông**

Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

❖ **Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra với nhiệm kỳ là 05 năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

❖ **Ban Kiểm soát**

Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát có nhiệm kỳ là 05 năm do ĐHĐCĐ bầu ra.

❖ **Ban điều hành Công ty**

Ban điều hành Công ty hiện nay gồm có Giám đốc điều hành và 05 Giám đốc phụ trách từng mảng riêng:

- **Giám đốc điều hành:** Là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty. Giám đốc điều hành do HĐQT bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước HĐQT và Đại hội cổ đông về quản lý và điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- **Giám đốc Kinh doanh:** Là người chịu trách nhiệm và sự chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc điều hành, do HĐQT bổ nhiệm và có nhiệm vụ phụ trách điều hành hoạt động của Phòng Kinh doanh.
- **Giám đốc Tài chính:** Là người chịu trách nhiệm và sự chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc điều hành, do HĐQT bổ nhiệm và có nhiệm vụ phụ trách điều hành hoạt động của Phòng Tài chính Kế toán.
- **Giám đốc Nhân sự:** Là người chịu trách nhiệm và sự chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc điều hành, do HĐQT bổ nhiệm và có nhiệm vụ phụ trách điều hành hoạt động của Phòng Nhân sự Hành chính.
- **Giám đốc Dự án:** Là người chịu trách nhiệm và sự chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc điều hành, do HĐQT bổ nhiệm và có nhiệm vụ phụ trách điều hành hoạt động của Phòng Dự án
- **Giám đốc Kỹ thuật:** Là người chịu trách nhiệm và sự chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc điều hành, do HĐQT bổ nhiệm và có nhiệm vụ phụ trách điều hành hoạt động của Phòng Kỹ thuật.

❖ **Các phòng nghiệp vụ**

- **Phòng Kế hoạch Vật tư:** thực hiện xây dựng kế hoạch kinh doanh, tiến độ thực hiện và các định mức kinh tế kỹ thuật. Cung ứng nguyên vật liệu trang bị bảo hộ lao động, dụng cụ lao động...
- **Phòng Kinh doanh:** Xây dựng, điều hành và kiểm soát kế hoạch kinh doanh ngắn hạn, trung hạn; Quản lý vật tư phục vụ công tác xây dựng dự án toàn Công ty.
- **Phòng Tài chính Kế toán:** Quản lý các công tác Tài chính, công tác Kế toán – Tài vụ; Thẩm định dự án đầu tư, báo cáo quản trị tài chính, quản lý người đại diện phần vốn của NBB tại doanh nghiệp khác.
- **Phòng Nhân sự Hành chính:** Quản trị nhân sự và quản trị hành chính theo yêu cầu phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ.
- **Phòng Dự án:** Chuẩn bị các bước thực hiện đầu tư; quản lý điều hành và kiểm soát các hoạt động: Đầu tư, thi công xây lắp, chế biến vật liệu xây dựng, khai khoáng của Công ty.
- **Phòng Kỹ Thuật:** đảm bảo việc thi công, xây lắp cũng như đảm bảo chất lượng công trình.

#### 4. Danh sách và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan

Căn cứ theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 12/03/2013 của VSD cung cấp

##### 4.1. Danh sách và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông sáng lập:

Đến 04/07/2008, việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực

##### 4.2. Danh sách và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông nắm giữ từ 5% vốn Điều lệ trở lên, và những người có liên quan

TT	Tên	Địa chỉ	Số CP	% VDL
1	Phạm Thanh Điền	4-6 Nguyễn Oanh, P.7, Q.Gò Vấp, TP.HCM	1.050.000	5,83%
2	Võ Dư Ngọc Trân	59/4A Phan Đăng Lưu, P.7, Q. Phú Nhuận, TP.HCM	1.800.000	10,00%
3	Đoàn Tường Triệu	292/ 25 Bình Lợi, F13, Q Bình Thạnh, HCM	1.300.000	7,22%
4	Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	77 Nguyễn Du- Quận Hải Châu - Đà Nẵng	1.050.000	5,83%
5	Beira Limited	2nd Floor Zephyr House, 122 Mary str, Po Box 709, George Town, Grand Cayman Ky 1 – 1107, Cayman Islands	2.600.000	14,44%
6	Vietnam Property Holding	TMS Building, 12th Floor, 172 Hai Ba Trung Steet, District 1, HCMC, Vietnam	2.350.000	13,06%
<b>Tổng cộng</b>			<b>10.150.000</b>	<b>56,39%</b>

Nguồn: VSD

Ghi chú: Công ty không có người có liên quan đến các thành viên chủ chốt nắm giữ cổ phần NBB đến thời điểm 12/03/2013

##### 4.3. Cơ cấu cổ đông

STT	Danh mục	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông (người)	
					Tổ chức	Cá nhân
	<b>Tổng số lượng cổ phiếu</b>	<b>18.000.000</b>	<b>100,00%</b>	<b>565</b>	<b>23</b>	<b>542</b>
1	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% CP trở lên)	10.150.000	56,39%	6	3	3
	Trong nước	5.200.000	28,89%	4	1	3
	Nước ngoài	4.950.000	27,50%	2	2	-
2	Cổ đông là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (sở hữu <5%)	11.733	0,07%	9	9	-
	Trong nước	23	0,0001%	5	5	-
	Nước ngoài	11.710	0,07%	4	4	-
3	Cổ đông khác	7.698.867	42,77%	549	10	539
	Trong nước	6.219.937	34,56%	530	8	522
	Nước ngoài	1.478.930	8,22%	19	2	17
4	Công đoàn công ty	-	-	-	-	-
5	Cổ phiếu quỹ	139.400	0,77%	1	1	-

Nguồn: VSD

**❖ Thông tin về cổ phần ưu đãi:**

- Cổ phần ưu đãi của Công ty là loại cổ phần ưu đãi hoàn lại, chuyển đổi và cổ tức. Cổ phần ưu đãi được quyền chuyển đổi thành cổ phần phổ thông sau 01 năm kể từ ngày phát hành với tỷ lệ 01 cổ phần ưu đãi chuyển đổi thành 1 cổ phần phổ thông.
- Ngày đáo hạn của cổ phần ưu đãi là 02 năm kể từ ngày phát hành.
- Cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi được đảm bảo về tổng lợi nhuận sau thuế và sau lợi ích cổ đông thiểu số đã được kiểm toán của Công ty (không bao gồm khoản thu và lỗ bất thường) cho 02 năm tài chính 2011 và 2012 tối thiểu là 345.000.000.000 đồng. Cụ thể như sau:
  - Nếu tổng lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2011 và năm 2012 thấp hơn 345.000.000.000 đồng: Nhà đầu tư được quyền yêu cầu Công ty trả cho nhà đầu tư số tiền mặt theo tỷ lệ giảm tương ứng dựa trên số lượng cổ phần ưu đãi mà nhà đầu tư còn nắm giữ tại thời điểm đáo hạn chuyển đổi.
  - Nếu tổng lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2011 và năm 2012 cao hơn 345.000.000.000 đồng: Nhà đầu tư sẽ trả thêm cho Công ty số tiền mặt theo tỷ lệ tăng tương ứng dựa trên số lượng cổ phần ưu đãi mà nhà đầu tư còn nắm giữ tại thời điểm đáo hạn chuyển đổi, nhưng không vượt quá 5.000 đồng/cp.
  - Nếu tổng lợi nhuận sau thuế thực hiện năm 2011 và năm 2012 thấp hơn 50% của 345.000.000.000 đồng: Nhà đầu tư có thể có quyền chọn yêu cầu Công ty sẽ mua lại toàn bộ số cổ phần ưu đãi đã bán cho nhà đầu tư theo giá đặt mua nhân với toàn bộ số cổ phần ưu đãi còn lại chưa chuyển đổi, cộng với toàn bộ cổ tức chưa chia cộng dồn.
- Nhà đầu tư nắm giữ cổ phần ưu đãi được hưởng cổ tức tiền mặt cộng dồn và sẽ được trả cố định hàng năm ở mức 1.500 đồng/cổ phần ưu đãi, tính từ năm tài chính 2011.
- Trong 2 năm 2011 và 2012, Công ty đã báo cáo một khoản tổng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 241.276.773.450 VND (năm 2012 là 171.686.493.241 đồng và năm 2011 là 69.590.280.214 đồng). Như vậy, căn cứ vào cam kết về lợi nhuận như trên, Công ty phải hoàn lại cho nhà đầu tư khoản tiền mặt theo tỷ lệ giảm tương ứng dựa trên số lượng cổ phần ưu đãi mà nhà đầu tư còn nắm giữ tại thời điểm đáo hạn, ngày 16 tháng 01 năm 2013. Giá trị phải hoàn lại là 62,5 tỷ đồng. Nguồn hoàn trả trích từ thặng dư vốn cổ phần.

**❖ Chi tiết về đợt phát hành riêng lẻ này như sau:**

- Loại cổ phần chào bán: cổ phiếu ưu đãi hoàn lại, chuyển đổi và cổ tức, được quyền chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông sau 01 năm kể từ ngày phát hành với tỷ lệ 1:1
- Mệnh giá : 10.000 VNĐ/cổ phần
- Số lượng cổ phần chào bán : 2.600.000 cổ phần
- Giá trị chào bán theo mệnh giá: 26 tỷ VNĐ
- Giá chào bán : 80.000 VNĐ/cổ phần
- Tổng giá trị chào bán : 208 tỷ VNĐ
- Nhà đầu tư được chào bán : Beira Limited - Quỹ DWS Việt Nam

**5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức chào bán**

**5.1. Công ty con:**

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát	Lĩnh vực kinh doanh
1	<b>Công ty TNHH XD - TM - DV - SX Hùng Thanh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vốn điều lệ: 41.200.000.000 đồng.</li> <li>▪ Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 95%.</li> <li>▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 95%.</li> </ul>	Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ...
2	<b>Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng</li> <li>▪ Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 80,25% (trực tiếp 75,5%, gián tiếp 4,75% qua Công ty Hùng Thanh).</li> <li>▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 80,25% (trực tiếp 75,5%, gián tiếp 4,75% qua Công ty Hùng Thanh).</li> </ul>	Sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô...
3	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng.</li> <li>▪ Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 90%.</li> <li>▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 90%</li> </ul>	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh...
4	<b>Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi</b> (Trước đây là Công ty TNHH An Nhật Tân)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng.</li> <li>▪ Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%.</li> <li>▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 100%.</li> </ul>	Trồng rừng, chăn nuôi bò sữa, khai thác gỗ rừng trồng, khai thác, chế biến, vận chuyển khoáng sản (gồm đá xuất khẩu và tiêu dùng nội địa), xây dựng công trình dân dụng, giao thông (cầu, đường, cống), đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp...;
5	<b>Công ty TNHH Hương Trà</b> (đầu tư gián tiếp qua CTCP Đầu tư Khoáng Sản Quảng Ngãi)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng.</li> <li>▪ Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty mẹ: 89,1%.</li> <li>▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty mẹ: 99%.</li> </ul>	Khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, Sản xuất kinh doanh bao bì các loại...

*Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy*

**5.2. Công ty liên kết:**

Công ty hiện có 02 công ty liên kết áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu:

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát	Lĩnh vực kinh doanh
1	<b>Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vốn điều lệ: 460.028.720.000 đồng.</li> <li>▪ Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 25%.</li> <li>▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 25%.</li> </ul>	Kinh doanh công trình giao thông theo hình thức BOT, BT, BOO, xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp...

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát	Lĩnh vực kinh doanh
2	<b>Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng.</li> <li>▪ Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 49,00%.</li> <li>▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 49,00%.</li> </ul>	Đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, khảo sát địa chất công trình, địa hình công trình giao thông và dân dụng, tư vấn đầu tư xây dựng điện, dịch vụ khách sạn...

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## 6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Thời gian	Vốn điều lệ mới (tỷ đồng)	Khối lượng cổ phiếu tăng thêm	Căn cứ pháp lý	Phương thức phát hành
<b>Khi thành lập:</b> 04/07/2005	10	-	Vốn điều lệ thành lập Công ty Cổ phần	Cổ đông sáng lập góp vốn điều lệ Công ty Cổ phần (lần đầu)
<b>Lần 1:</b> Quý 1/2007	35	2.500.000	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 91/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2007	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược.
<b>Lần 2:</b> Tháng 11/2007	154	11.900.000	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 92/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2007</li> <li>- Giấy chứng nhận số 173/UBCK-GCN ngày 17/09/2007 của UBCKNN</li> </ul>	Chào bán cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược 8.900.000 cổ phần. Chào bán ra công chúng lần đầu (IPO) 3.000.000 cổ phần, giá đầu thành công bình quân: 72.739 đồng/cổ phần.
<b>Lần 3:</b> Tháng 01/2011	180	2.600.000	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/01/2011	Phát hành cổ phần ưu đãi riêng lẻ cho đối tác chiến lược: Beira Limited – Quỹ DWS Việt Nam với giá phát hành 80.000 đồng/cp

*Ghi chú: Theo Nghị quyết số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013, Công ty đã hủy phương án phát hành 2.000.000 cổ phần ra công chúng bằng hình thức đấu giá và hủy phương án phát hành cổ phiếu thường tỷ lệ 2:1 đã được thông qua tại Đại hội cổ đông bất thường ngày 25/09/2012.*

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1 Các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu

Công ty hoạt động chủ yếu trong ngành Bất động sản, khoáng sản và sản xuất công nghiệp:

#### - Bất động sản

Sau hơn 07 năm hoạt động, NBB kiên trì theo định hướng chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông sáng lập đề ra, xác định bất động sản là hoạt động chính với dòng sản phẩm căn hộ trung bình khá và các loại đất nền dự án với mục tiêu tạo ra những sản phẩm có chất lượng và mỹ thuật cao, đáp ứng quyền lợi của khách hàng và nhà đầu tư.

#### - Hạ tầng/Khai khoáng

Mặc dù bất động sản là hoạt động chính, nhưng Công ty vẫn phát huy ngành truyền thống là xây dựng cầu đường và hạ tầng đô thị. Với đội ngũ cán bộ đã trưởng thành và có nhiều kinh nghiệm



qua các công trình cấp Quốc gia, Công ty đã tự chủ trong việc xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng các dự án bất động sản do Công ty làm Chủ Đầu tư, các dự án BOT và các công trình khác với tư cách là nhà thầu xây lắp.

#### - Sản xuất Công nghiệp

Đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp như: Chế biến đá granit, đá xây dựng, thủy điện và mới nhất là việc đưa vào hoạt động Nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô Đà Nẵng vừa cung cấp các nguyên vật liệu cho các dự án của Công ty vừa tạo nguồn thu khá ổn định bổ sung kịp thời dòng tiền cho hoạt động chung của Công ty.

Hiện nay Công ty đang sở hữu 14 Dự án Bất động sản, 9 dự án mở khai khoáng và 5 dự án sản xuất công nghiệp.

Trong đó, bất động sản đang là ngành đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận lớn nhất trong Công ty trong khi dòng tiền ổn định từ các ngành khác có xu hướng tăng lên theo thời gian. NBB đang sở hữu 6 dự án Bất động sản tại TP.HCM, 2 dự án tại Quảng Ngãi, 3 dự án tại Bình Thuận, 2 dự án tại Quảng Ninh và 1 dự án tại Bạc Liêu. Sản phẩm của NBB chủ yếu là đất nền khu dân cư, căn hộ khu căn hộ cao tầng, trung tâm thương mại và một số là khu nghỉ dưỡng, giải trí. Trong 14 dự án này, có 4 dự án đang kinh doanh, 5 dự án đã hoàn thành trên 90% việc giải phóng mặt bằng/san lấp và sẽ đưa vào kinh doanh vào năm 2013 và 5 dự án còn lại đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý và sẽ đưa vào kinh doanh vào năm 2014-2015.

### 7.2 Cơ cấu sản lượng và doanh thu theo từng sản phẩm/dịch vụ và theo từng thị trường

Định hướng phát triển của NBB là lấy Bất động sản làm lĩnh vực hoạt động kinh doanh chủ yếu với mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu của Việt Nam.

**Bảng 1. Cơ cấu doanh thu theo từng lĩnh vực hoạt động qua các năm**

*ĐVT: triệu đồng*

Stt	Chi tiêu	2011				2012			
		Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ	
		Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%
1	Chuyển nhượng BĐS	301.333	71,6	35.698	27,4	383.211	80,9	166.984	70,1
2	Hợp đồng xây dựng	91.039	21,6	91.039	69,8	69.094	14,6	69.094	29,0
3	Bán hàng	20.473	4,9	3.733	2,9	16.139	3,4	2.140	0,9
4	Dịch vụ khác	7.726	1,8	-	-	5.427	1,1	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>420.571</b>	<b>100,0</b>	<b>130.470</b>	<b>100,0</b>	<b>473.871</b>	<b>100,0</b>	<b>238.218</b>	<b>100,0</b>

*Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012*

Cơ cấu doanh thu 2011 – 2012 cho thấy rõ ngành nghề kinh doanh chính của NBB là kinh doanh bất động sản, trong đó chiếm tỷ trọng lớn là kinh doanh căn hộ. Cụ thể, theo số liệu hợp nhất thì tỷ trọng của kinh doanh bất động sản là khoảng 80,9% tổng doanh thu năm 2012.

Kế đến là lĩnh vực xây dựng, chiếm 14,6% doanh thu hợp nhất năm 2012, hay chiếm 29% doanh thu công ty mẹ năm 2012.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ bao gồm các ngành nghề kinh doanh khác như: bán các sản phẩm từ mỏ, sản xuất công nghiệp. Tỷ lệ doanh thu từ các mảng này của NBB tăng lên rõ rệt từ khi NBB chính thức sở hữu chi phối Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi (QMI).

Trong tương lai, khi các dự án khai thác Granite, Titan và nước khoáng đi vào hoạt động, tỷ lệ doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ của NBB sẽ tăng lên. Dòng tiền này đóng vai trò hết sức quan trọng đối với NBB vì nó đa dạng hóa nguồn thu của doanh nghiệp, vừa hỗ trợ cho dòng tiền có tính “mùa vụ” của bất động sản.

**Bảng 2. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty qua các năm**

ĐVT: triệu .đồng

Stt	Chỉ tiêu	2011				2012			
		Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ	
		Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%
1	Chuyển nhượng BĐS	94.343	90,94	17.377	55,0	135.978	98,4	80.754	92,6
2	Hợp đồng xây dựng	10.474	10,06	10.474	33,2	4.334	3,1	4.334	5,0
3	Bán hàng	(139)	(0,1)	3.733	11,8	(2.599)	(1,8)	2.140	2,5
4	Dịch vụ khác	(955)	(0,9)	-	-	487	0,3	-	-
<b>Tổng cộng</b>		<b>103.723</b>	<b>100,0</b>	<b>31.584</b>	<b>100,0</b>	<b>138.202</b>	<b>100,0</b>	<b>87.228</b>	<b>100,0</b>

*Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012*

Bên cạnh cơ cấu doanh thu, cơ cấu lợi nhuận gộp cũng cho thấy rõ nét hơn chủ trương kinh doanh tập trung vào bán lẻ sản phẩm của NBB. Cơ cấu lợi nhuận gộp không thay đổi nhiều qua các năm, lợi nhuận từ kinh doanh căn hộ và đất nền vẫn chiếm tỷ lệ lớn nhất trong cơ cấu. Đáng chú ý là trong thời kỳ kinh tế suy thoái kể từ năm 2011, doanh thu từ các hợp đồng thi công xây lắp (dự án BOT tuyến tránh Phan Rang - Tháp Chàm) đã đóng góp đáng kể vào việc cải thiện nguồn thu cho Công ty.

### 7.3 Nguyên vật liệu

#### a. Nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động chính của công ty thuộc lĩnh vực sản xuất kinh doanh bất động sản nên các yếu tố đầu vào chính của công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, các khu chợ, khu công nghiệp...). Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn, giám sát và thi công các hạng mục xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của dự án.

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau.

Lĩnh vực hoạt động thứ hai của công ty là hoạt động xây lắp, xây dựng dân dụng nên các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu xây dựng, trang trí nội thất... Nguồn nguyên liệu công ty sử dụng trong hoạt động xây dựng được cung cấp từ hai nguồn:

- Nội địa: xi măng, sắt thép, cát đá xây dựng, gỗ ván, vật tư điện nước, đá Ceramic.
- Nhập khẩu: sắt hình U, I, cọc ván thép, vật tư đặc chủng: cáp dự ứng lực, neo, thép CDC...

Hiện tại, Công ty đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung ứng chiến lược đầy tiềm năng, đã gắn bó với công ty suốt thời gian qua và sẵn sàng hợp tác nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án quan trọng.

**Bảng 3. Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho Công ty**

NHÀ CUNG CẤP	SẢN PHẨM
Công ty thép POMINA	Sắt, thép xây dựng
Công ty thép Miền Nam	
Công ty cổ phần Nhân Luật	
Công ty kim khí Việt Đà	

NHÀ CUNG CẤP	SẢN PHẨM
Công ty XNK và xây dựng C & T Công ty TNHH Tân Hưng Công ty xi măng Nghi Sơn Công ty TNHH SX – TM – DV Thái Bảo Công ty KTXD và VLXD Cotec Công ty CP SX và TT Mộc Hoà Bình	Xi măng, thép, sắt, cáp dự ứng lực, neo, vật liệu nội thất, cửa nhựa Itavina Window, cửa gỗ, cửa chống cháy.
Công ty Bê tông Mekong Công ty xây dựng Thăng Long Công ty Bê tông Sài Gòn Công ty TNHH UNI Easten VN Công ty TNHH XD Lê Phan	Bê tông các loại
Công ty đá Hóa An Công ty TNHH Hoàng Huynh Công ty vật tư Rạch Gầm	Đá, cát
Công ty nhựa Bình Minh Công ty nhựa Đồng Nai	Sản phẩm ống nhựa
Công ty Cổ phần dây cáp điện Việt nam Công ty cổ phần Cơ khí Điện Lữ Gia Công ty thiết kế điện AC Chi nhánh Công ty CP Đầu tư XD Trường An	Sản phẩm điện
Công ty Sika Việt Nam Công ty TNHH MBT Việt Nam Công ty Gạch Đồng Tâm Công ty TNHH Tấm cách nhiệt TOTO Việt Nam Công ty TNHH Thương mại H.B.T Công ty Cổ phần kỹ thuật Thang máy thông minh Pacific Craftworks Co. Ltd	Phụ gia, chống thấm, trang trí nội thất

(Nguồn: NBB)

#### b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp

Công ty luôn chú trọng thiết lập quan hệ với các nhà cung ứng có đủ năng lực cung cấp hàng mọi lúc mọi nơi theo đúng nhu cầu của Công ty. Để nâng cao mối quan hệ bền vững lâu dài với Công ty, các nhà cung cấp luôn sẵn sàng cung cấp tín dụng cho Công ty với thời hạn phải thanh toán là 3 tháng.

Công ty luôn đảm bảo uy tín trong thanh toán tiền vật tư đầy đủ đúng hạn cho các nhà cung cấp, đồng thời, luôn có được sự thỏa thuận thống nhất bằng văn bản về giá cả nguyên vật liệu và giá trị văn bản đó là không thay đổi.

Thông qua các mối quan hệ bền vững trong các lĩnh vực đầu tư, kinh doanh, xây dựng và khai thác, NBB luôn bảo đảm uy tín và thực thi đúng các cam kết, do vậy cho đến nay Công ty vẫn chủ động và chưa gặp tình trạng thiếu nguyên vật liệu do giá tăng đột biến ảnh hưởng đến sản xuất kinh doanh. Nguồn cung cấp vật liệu phụ trên thị trường hiện nay rất dồi dào, các nhà cung ứng vật tư luôn sẵn sàng cung cấp nếu Công ty có yêu cầu.

Đối với vật liệu phụ, mặc dù có biến động tăng nhưng không ảnh hưởng lớn đến giá thành của sản phẩm.

Nguồn cung cấp vật liệu đầu vào của công ty nhìn chung có sự ổn định tương đối; thị trường vật liệu xây dựng và các yếu tố đầu vào khác phục vụ cho hoạt động thi công, xây lắp trong thời gian qua như xi măng, sắt thép xây dựng, điện, dầu máy... mặc dù có những biến động bất thường về giá cả, nhưng vẫn đa dạng về nguồn hàng, chủng loại hàng và số lượng các nhà cung cấp. Giá cả của các loại vật liệu xây dựng tăng là xu thế chung trên toàn thế giới do giá dầu và chi phí khác biến động, các nhà sản xuất và các nhà cung cấp phải tăng giá bán lên tương ứng. Bên cạnh đó, do nền kinh tế phát triển, tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu xây dựng nhà cửa và cơ sở hạ tầng ngày càng lớn cũng có những tác động nhất định đến thị trường các yếu tố đầu vào của hoạt động thi công xây lắp. Tuy nhiên, đây chỉ là những biến động có tính ngắn hạn, về lâu dài khi nguồn cung và cầu về vật liệu xây dựng tương ứng với nhau thì thị trường sẽ bình ổn.

### c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Do nguyên vật liệu là yếu tố đầu vào chiếm tỷ lệ cao trong cơ cấu chi phí nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đều có ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận. Giá cả vật liệu xây dựng tăng làm tăng chi phí đầu vào nhưng giá bán đầu ra đã được ấn định trước hoặc không thể tăng tương ứng, do vậy đã làm tăng chi phí của hoạt động thi công xây lắp, ảnh hưởng đến chi phí thực hiện các dự án bất động sản và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

Để tạo sự ổn định nguồn cung cấp nhằm hạn chế sự gia tăng yếu tố chi phí đầu vào ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh, công ty thực hiện:

- Chú trọng thiết lập quan hệ với các nhà cung cấp, thường xuyên duy trì việc đánh giá các nhà cung ứng, thực hiện ký kết hợp đồng hay hợp đồng nguyên tắc, luôn thanh toán tiền vật tư đầy đủ đúng hạn cho các nhà cung cấp để giữ uy tín, tìm hiểu và tiếp cận các nhà cung cấp với giá cả cạnh tranh, chất lượng đảm bảo và điều kiện thanh toán linh hoạt.
- Mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng: Tiến hành đầu tư 2 dây chuyền đúc công ly tâm và hệ thống sản xuất gạch lát nền vỉa hè đủ cung cấp cho toàn bộ các dự án xây dựng hạ tầng của Công ty và các đối tác. Hiện tại, với việc sở hữu và khai thác mỏ đá Tà Zôn, mỏ đá Thọ Bắc, Núi Máng.... Công ty có thể đảm nhận cung cấp nguồn vật liệu đá cho các công trình trên địa bàn địa phương và các vùng lân cận.

## 7.4 Chi phí sản xuất

**Bảng 4. Chi phí sản xuất kinh doanh qua các năm**

Yếu tố chi phí	2011				2012			
	Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ	
	Số tiền	% DTT	Số tiền	% DTT	Số tiền	% DTT	Số tiền	% DTT
Giá vốn hàng bán	309.062	74,9	98.887	75,8	287.402	67,5	150.990	63,4
Chi phí tài chính ròng	(37.602)	(9,1)	(46.234)	(35,4)	(117.969)	(27,7)	(143.964)	(60,4)
Lãi vay	11.226	2,7	3.108	2,4	26.023	6,1	17.275	7,3
Chi phí bán hàng	5.100	1,2	669	0,5	3.753	0,9	582	0,2
Chi phí QLDN	28.706	7,0	16.098	12,3	25.510	6,0	12.500	5,2
<b>Tổng chi phí</b>	<b>305.266</b>	<b>74,0</b>	<b>69.419</b>	<b>53,2</b>	<b>198.697</b>	<b>46,7</b>	<b>20.108</b>	<b>8,4</b>

*Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012*

Nhìn chung, các khoản chi phí của Công ty trong những năm qua có xu hướng giảm mạnh. Cụ thể, theo số liệu hợp nhất thì tỷ lệ tổng chi phí trên doanh thu thuần năm 2011 là 74%, nhưng đến năm 2012 thì chỉ còn 46,7%.

Trong đó, đáng chú ý nhất là giá vốn hàng bán và chi phí tài chính. Cụ thể, theo số liệu hợp nhất thì:

- Tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần năm 2012 chỉ còn 67,5% so với 74,9% năm 2011. Có được điều này là do Ban lãnh đạo đã quan tâm hơn đến việc cắt giảm chi phí để giảm giá thành sản phẩm, góp phần gia tăng lợi nhuận của Công ty.
- Tỷ trọng chi phí tài chính ròng trên doanh thu thuần giảm đáng kể, giảm từ -9,1% năm 2011 còn -27,7% năm 2012. Mặc dù, tỷ trọng lãi vay trên doanh thu thuần tăng lên 6,1% năm 2012 từ 2,7% năm 2011, là do một số dự án đã hoàn thành xây dựng như Khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết, Carina Plaza nên chi phí lãi vay vốn lưu động có liên quan không vốn hóa vào chi phí đầu tư dự án nữa mà hạch toán chi phí tài chính trong kỳ, nhưng doanh thu tài chính tăng mạnh hơn đã góp phần làm giảm đáng kể tỷ trọng của chi phí tài chính.

## 7.5 Trình độ công nghệ

Công ty đã áp dụng nhiều công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực thi công xây dựng và chứng tỏ khả năng qua rất nhiều công trình chất lượng cao mà Công ty đã tham gia. Hiện nay, Công ty đã làm chủ các công nghệ thi công xây dựng tiên tiến được áp dụng tại Việt Nam, bao gồm một số công nghệ tiêu biểu sau đây:

### a) Công nghệ thi công và xử lý nền móng

Công ty sử dụng các công nghệ sau:

- Công nghệ công nghệ khoan cọc nhồi; Công nghệ hạ ép cọc và ép rung các loại.  
Cụ thể về công nghệ khoan cọc nhồi:
  - Phạm vi sử dụng: tất cả kết cấu móng công trình cầu, công trình nhà cao tầng và các công trình khác.
  - Quy mô công nghệ: thi công cọc đường kính từ 600 – 2000 mm.
  - Chiều sâu: từ 40 – 80m.
  - Ưu điểm: tiến độ thi công nhanh, thi công trong mọi tình huống và không ảnh hưởng đến các công trình, môi trường xung quanh.
- Công nghệ thi công tường vây bằng cừ ván thép ứng dụng cho phần móng giao thông và tầng hầm nhà cao tầng; Công nghệ tường vây cọc Barrel.  
Hệ thống cốp pha trượt quanh chu vi nhà cao tầng:
  - Phạm vi áp dụng: Sử dụng khi thi công cốp pha tường bê tông cốt thép theo chu vi nhà cao tầng hoặc thi công các trụ cầu có chiều cao mới.
  - Mô tả công nghệ: Sử dụng 2 loại ván khuôn: (i) Loại Climbing System (CB): Sử dụng cầu tháp để kéo trượt hệ thống cốp pha sắt ở bên ngoài tòa nhà. (ii) Loại Auto Climbing System (ACS): Sử dụng kích thủy lực để tự động kéo trượt cốp pha sắt ở bên ngoài tòa nhà.
  - Ưu điểm: (i) Rút ngắn tiến độ do có thể kéo trượt cả một hệ thống cốp pha lên để thi công tầng trên với thời gian ngắn; (ii) An toàn khi thi công bên ngoài tòa nhà, (iii) Không cần lắp đặt giàn giáo bên ngoài từ mặt đất lên các tầng trên.

### b) Công nghệ thi công cầu:

- Công nghệ thi công dầm bê tông cốt thép dự ứng lực, khẩu độ từ 24m – 42m (dạng I, U, Super T)
- Công nghệ thi công kết cấu nhịp vượt khẩu độ lớn bằng phương pháp đúc hẫng cân bằng.  
Công nghệ đổ bê tông tại chỗ theo phương pháp đúc hẫng, đúc hẫng cân bằng:
  - Phạm vi áp dụng: Cầu có khẩu độ nhịp lớn 60 - 120m kết cấu liên tục.
  - Mô tả công nghệ: Đúc hẫng thực chất là biện pháp đổ bê tông tại chỗ nhưng theo phân đoạn ván khuôn di động từng đợt treo dầm xe đúc. Đặc điểm của công nghệ này là đúc các đốt

dầm theo nguyên tắc đúc hẫng cân bằng sau đó được hợp long bằng các chốt giữa, dầm treo hoặc liên tục hóa, trong quá trình thi công trên mỗi đỉnh trụ đặt hai xe đúc, mỗi xe đúc di chuyển và đúc một nửa nhịp mỗi bên theo phương dọc cầu. Công nghệ đúc hẫng phù hợp trong các trường hợp khẩu độ tĩnh không dưới cầu lớn, với công nghệ này đòi hỏi chiều cao dầm cầu cao hơn, số lượng bó cáp nhiều hơn so với công nghệ khác nhưng tiến độ thi công nhanh, công trường gọn gàng và thiết bị thi công không đòi hỏi đặc biệt.

- Tính năng cơ bản của công nghệ: (i) Với đặc điểm trọng lượng nhẹ, dễ dàng tháo lắp trong quá trình thi công với sự trợ giúp đặc biệt của hệ thống thủy lực, hệ thống nâng hạ hoàn chỉnh; (ii) Có khả năng sử dụng lại hệ thống thiết bị từ công trình này đến công trình khác có cùng quy mô; (iii) Dễ dàng áp dụng cho các cầu có cùng sơ đồ, kết cấu nhịp và các loại mặt cắt ngang (hộp đơn, hộp kép, double....) đồng thời áp dụng cho các loại dầm với chiều dài nhịp từ 18 đến 80m; (iv) Thời gian chu trình thi công một nhịp thông thường 7- 9 ngày; (v) Có khả năng chịu áp lực cho các cầu nằm trên đường cong với bán kính nhỏ nhất  $R_{min}=250m$ .

**c) Công nghệ thi công hoàn thiện kiến trúc, trang trí nội thất các công trình lớn:**

- Xây, tô, trát, láng, ốp lát gạch đá, lắp đặt mái, làm trần, vách trang trí, lắp đặt cửa, sơn hoàn thiện với nhiều chủng loại vật liệu truyền thống lẫn hiện đại có quy trình thi công bảo đảm năng suất chất lượng và hiệu quả cao. Với bề dày kinh nghiệm tổ chức thi công những công trình có quy mô lớn, tiêu chuẩn chất lượng cao như chung cư, khu phố, biệt thự, chung cư, khu nghỉ dưỡng,...
- Thi công các hệ thống điện, cấp thoát nước, cung cấp gas, hệ thống báo động, hệ thống chống sét, phòng cháy chữa cháy, hệ thống mạng vi tính,....

Với tiêu chí “Chất lượng và An toàn” luôn là mục tiêu hàng đầu, NBB đã đầu tư rất nhiều vào công nghệ, thiết bị thi công cơ giới hiện đại, chuyên dụng, tích cực đưa công nghệ tiên tiến áp dụng vào lĩnh vực hoạt động chuyên môn. Cùng với đội ngũ cán bộ, công nhân lành nghề, chuyên nghiệp luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ và hiệu quả cao cho các dự án.

**7.6 Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới**

**a) Định hướng của NBB trong việc phát triển sản phẩm, bổ sung hoạt động mới:**

Phát triển sản phẩm mới và công nghệ mới luôn là một trong những ưu tiên của Công ty trong hoạt động xây lắp: xây dựng nhà cao tầng, căn hộ cao cấp, xây dựng đường cao tốc, xây dựng cầu, hầm, cảng... nhằm mang lại hiệu quả đầu tư và có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội.

Trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng, phòng Dự án và phòng Kinh doanh của Công ty phối hợp với các nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp tiến hành nghiên cứu, phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng khu đô thị hoặc các công trình xây lắp.

Đối với các dự án địa ốc, mỗi dự án khu đô thị khác nhau sẽ hướng đến những đối tượng khách hàng mục tiêu khác nhau. Vì vậy, kiến trúc của các căn hộ, biệt thự... trong mỗi khu đô thị sẽ mang những dáng vẻ khác biệt. Việc đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở cho phép Công ty thu hút nhiều khách hàng và nâng cao khả năng cạnh tranh so với các doanh nghiệp trong cùng ngành xây dựng.

Đối với hoạt động xây lắp khác, Công ty luôn hoàn thiện công nghệ sẵn có và tìm hiểu áp dụng công nghệ tiên tiến như: cầu vượt, nút giao thông khác mức, đúc các nhịp dầm có khẩu độ lớn...; phát triển các sản phẩm dự ứng lực như: sản xuất cọc tròn, cọc vuông, cừ ván, dầm Super T.

**b) Trách nhiệm về vấn đề phát triển sản phẩm, hoạt động mới.**

Phòng Kinh doanh và Phòng Dự án của Công ty chịu trách nhiệm về vấn đề phát triển sản phẩm, hoạt động mới. Chức năng nhiệm vụ được phân công như sau:



- Phòng Kinh doanh

Phòng Kinh doanh thực hiện chức năng xây dựng và kiểm soát kế hoạch kinh doanh của Công ty trong ngắn hạn, trung hạn của Công ty như sau:

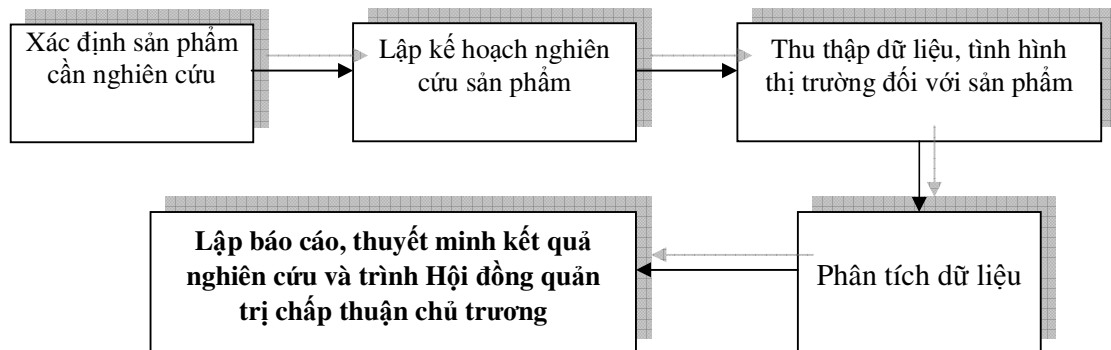
- Quản lý công tác tiếp thị: Tìm hiểu thu thập thông tin đầu vào các dự án địa ốc, nghiên cứu thị trường, nhu cầu khách hàng, quản lý công tác quảng cáo, tiếp thị sản phẩm địa ốc của Công ty với khách hàng.
- Lập và kiểm soát chính sách bán hàng của toàn Công ty như: Giá cả, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán, chiết khấu.
- Quản lý công tác bán hàng và kinh doanh quỹ đất các dự án.
- Thực hiện các nhiệm vụ, chức năng khác theo yêu cầu quản lý trong từng thời kỳ.

- Phòng Dự án

Phòng Dự án thực hiện nhiệm vụ quản lý hoạt động chuẩn bị đầu tư, thi công, xây lắp:

- Quản lý công tác chuẩn bị đầu tư các dự án xây dựng, kiểm soát hồ sơ báo cáo đầu tư các dự án đầu tư xây dựng và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Lập, kiểm soát các kế hoạch liên quan đến thực hiện và kết thúc dự án đầu tư xây dựng do Công ty làm chủ đầu tư.
- Quản lý công tác thi công các dự án, công trình xây dựng do Công ty làm nhà thầu
  - ✓ Lập và kiểm soát kế hoạch sản xuất các dự án xây dựng.
  - ✓ Quản lý công tác giao khoán nội bộ.
  - ✓ Lập và kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án xây dựng.
  - ✓ Lập và kiểm soát khối lượng các dự án xây dựng.
  - ✓ Kiểm soát an toàn lao động trên công trường.
  - ✓ Quản lý công tác cấp phát vật tư, thiết bị.
  - ✓ Nghiệm thu khối lượng cho các đơn vị trực thuộc, thầu phụ ...
  - ✓ Lập hồ sơ thanh lý, quyết toán công trình.
- Quản lý và thi công toàn bộ hạ tầng của các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.
- Xây dựng định mức nội bộ cho Công ty.
- Cung cấp đầy đủ, kịp thời các số liệu, hồ sơ có liên quan theo yêu cầu của Giám đốc và các phòng ban, bộ phận liên quan.
- Lập hồ sơ dự thầu công trình xây lắp.
- Thực hiện các nhiệm vụ, chức năng khác theo yêu cầu quản lý của Công ty trong từng thời kỳ.

**c) Quy trình phát triển sản phẩm, bổ sung hoạt động kinh doanh mới của Công ty**



## 7.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

### - Về mặt quản lý chất lượng công trình

Công ty chú trọng duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm số một, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo quy phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Việc thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu công trình được thực hiện thông qua Phòng Kỹ thuật của Công ty và công ty tư vấn giám sát trong nước và nước ngoài.

Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt và công ty trực tiếp cung ứng vật tư chủ yếu đến tận công trình cùng với việc tổ chức giám sát của công ty và tư vấn giám sát, từ đó tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế. Điều đó đã chứng minh các công trình xây dựng nhà ở nói chung và nhà cao tầng nói riêng đảm bảo được chất lượng.

### - Về mặt nghiệm thu công trình

Trong quá trình thi công, Công ty mời kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các ban ngành liên quan của Nhà nước tiến hành nghiệm thu hoàn công, toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.

## 7.8 Hoạt động Marketing

### a. Chiến lược sản phẩm và chính sách định vị sản phẩm của Công ty:

NBB xây dựng chiến lược định vị sản phẩm dựa trên những tiêu chuẩn sau:

- Thiết yếu: tạo ra sản phẩm cần thiết, quan trọng đối với số đông người mua như: căn hộ, đất nền, vật liệu xây dựng, điện, nước...
- Đặc trưng: tạo ra những sản phẩm có chất lượng, được quy hoạch, thiết kế đặc trưng cho mỗi khu vực, mỗi địa phương.
- Thân thiện: đưa sản phẩm đến gần với khách hàng,
- Phù hợp với khả năng tài chính của khách hàng: Tạo ra những sản phẩm luôn đảm bảo lượng lớn khách hàng có đủ nguồn tài chính để mua sản phẩm đó.
- Có khả năng sinh lời: tạo ra sản phẩm có thể sinh ra lợi nhuận cho các cá nhân, tổ chức là những nhà đầu tư thứ cấp.

Khác biệt của sản phẩm chính NBB so với các Công ty khác:

- Các sản phẩm (BDS) thường nằm ở vị trí đắc địa, thuận lợi về giao thông.
- Chi phí đền bù thấp là một yếu tố cạnh tranh không nhỏ.
- Được thiết kế bởi những công ty trong và nước ngoài có bề dày kinh nghiệm.
- Chất lượng sản phẩm đảm bảo do được giám sát thi công chặt chẽ.
- Có khả năng thanh khoản và sinh lời cao.

### b. Chính sách marketing, sản phẩm và giá cả của Công ty:

- Chính sách của Công ty là tạo ra những sản phẩm có chất lượng tốt, mẫu mã phù hợp, giá cả hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu mọi tầng lớp nhân dân và luôn có những chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng mua sản phẩm của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của Công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

- Sản phẩm và chính sách về giá cả: Công ty luôn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hóa sản phẩm để mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, đồng thời với chính sách giá đa dạng, có tính cạnh tranh cao và phương thức thanh toán linh hoạt nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng khách hàng.
- Hệ thống phân phối: Hiện nay, Công ty đang tổ chức phân phối trực tiếp tại văn phòng Công ty, các chi nhánh và qua các Công ty môi giới địa ốc. Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi; nhờ vậy mà sản phẩm của Công ty được giới thiệu trực tiếp đến khách hàng.

**c. Các chương trình quảng cáo, PR hiện có của Công ty:**

Các chương trình quảng cáo:

- Quảng cáo báo chí, truyền hình, đài phát thanh, website của Công ty và một số trang website phổ biến khác như: diaoc.tuoitre.com.vn; renew.com, muaban.net... và tham gia hội chợ triển lãm sản phẩm hàng năm.
- Tài liệu tiếp thị: sa bàn, tờ bướm.
- Tiếp thị trực tiếp với lực lượng nhân viên tận tình và chuyên nghiệp.

Quan hệ công chúng(PR):

- NBB đặc biệt quan tâm đến công tác PR nhằm xây dựng, duy trì sự hiểu biết có thiện chí lẫn nhau giữa Công ty và công chúng.
- Công ty nghiên cứu, vận dụng PR trong tiếp thị, tiếp cận có chiến lược, nâng cao uy tín, chăm sóc khách hàng... thông qua các kế hoạch tiếp thị và kế hoạch truyền thông cho một chiến dịch tổ chức sự kiện, kết nối với giới truyền thông, quảng cáo, tiếp cận và trả lời phỏng vấn các nội dung quan tâm của mọi nhà đầu tư...
- Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty cũng chú trọng tham gia các hoạt động xã hội. Công ty ý thức được trách nhiệm, luôn đưa các hoạt động của mình gắn liền với các việc làm hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng.

**d. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng:**

Khách hàng là người quyết định tới sự tồn tại và phát triển của Công ty nên việc nâng cao tính chuyên nghiệp để chinh phục khách hàng, luôn nghiên cứu các chính sách để làm hài lòng khách hàng luôn là trọng điểm mà Công ty hết sức quan tâm. Với phương châm phục vụ tận tình – chu đáo – vì lợi ích người tiêu dùng, Công ty tiến hành triển khai đồng bộ các công việc như:

- Chăm sóc khách hàng:

- Thư chúc tết, chúc mừng sinh nhật...
- Giải đáp những thắc mắc, khiếu nại (nếu có) của khách hàng.
- Cung cấp thông tin về dự án cho khách hàng.

- Chính sách hậu mãi:

- Thông báo khởi công, quản lý thi công (đối với các DA đất nền)
- Công tác vệ sinh, an ninh 24/24 sau khi dự án đưa vào khai thác sử dụng,
- Chăm sóc công viên, cây xanh...
- Các dịch vụ chăm sóc khách hàng khác.

**e. Định hướng của NBB đối với hoạt động marketing:**

- Tiếp tục triển khai các chương trình xúc tiến bán hàng như: tổ chức các cuộc họp báo, trình bày các sản phẩm Công ty dự kiến tung ra thị trường.
- Lập kế hoạch quảng cáo các sản phẩm của Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng.
- Xây dựng NBB là một trong những công ty có thương hiệu mạnh trên thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh nói riêng và thị trường bất động sản cả nước nói chung.

**7.9 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

Hiện tại công ty đang sử dụng nhãn hiệu thương mại với biểu tượng Logo như sau:



**7.10 Các dự án của Công ty**

**Bảng 5. Danh mục các dự án của Công ty**

Tên dự án	Tổng vốn đầu tư	Địa điểm	Hiện trạng và tiến độ dự án
Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza	927 tỷ đồng	Quận 8, TP.HCM	Đã hoàn tất giai đoạn đầu tư và đưa vào sử dụng. Đang thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSHNO' cho khách hàng. Dự án đang kinh doanh 82 căn hộ còn lại.
Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	1.674 tỷ đồng	Quận 8, TP.HCM	Đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án. Chưa nộp tiền sử dụng đất do vướng Nghị định 69. Đã hoàn thành phần móng cọc, chuẩn bị thi công phần tầng hầm, phần thân, Đã kinh doanh bán hàng được 193 căn hộ
Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB I)	1.875 tỷ đồng	Quận 8, TP.HCM	Đã được UBND TP.HCM chấp thuận địa điểm đầu tư, UBND Quận 8 phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, Bộ Xây dựng thông qua hồ sơ Thiết kế. Đã đền bù giải tỏa đạt 93.69%, san lấp mặt bằng đạt 20% diện tích dự án.
Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II	3.094 tỷ đồng	Huyện Bình Chánh, TP. HCM	Đã được UBND TP HCM chấp thuận địa điểm đầu tư, đang trình UBND Huyện Bình Chánh phê duyệt quy hoạch 1/500. Đã đền bù giải tỏa đạt 88% diện tích dự án
Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	3.041 tỷ đồng	Quận 8, TP. HCM	Đã được phê duyệt 1/500. Đã đền bù và chuyển nhượng QSDĐ đạt 93.78% diện tích dự án. Đã thi công san lấp mặt bằng đạt 15% diện tích. Dự kiến quý III khởi công xây dựng Block E.
Khu phức hợp Tân Kiên – Bình Chánh (NBB IV)	817 tỷ đồng (Giai đoạn1)	Huyện Bình Chánh, TP. HCM	Đang lập quy hoạch 1/500. Đã đền bù và chuyển nhượng QSDĐ đạt 72% diện tích dự án. Đã thi công san lấp mặt bằng đạt 15% diện tích.

Tên dự án	Tổng vốn đầu tư	Địa điểm	Hiện trạng và tiến độ dự án
Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi	997 tỷ đồng	Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	Đã được UBND Tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, phê duyệt quy hoạch 1/500 và Quyết định giao đất, Sở Xây dựng Quảng Ngãi đã thông qua hồ sơ thiết kế cơ sở. Đã thực hiện đền bù giải tỏa đạt 86,8% diện tích quy hoạch. Đang thi công san nền (đạt 60,6%) và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác
Khu biệt thự golf cao cấp đảo Hồng Ngọc (Ruby Island)	2.711 tỷ đồng	Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Đang xin phê duyệt quy hoạch 1/500 và trình Chính phủ bổ sung quy hoạch sân golf.
Khu biệt thự Đồi Thủy sản – Quảng Ninh	616.6 tỷ đồng	TP Hạ Long, Quảng Ninh	Đã hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500, đang triển khai công tác kiểm đếm, đo đạt chuẩn bị bồi thường giải phóng mặt bằng. Đã trình UBND tỉnh phê duyệt dự án đầu tư.
Khu du lịch sinh thái Đồn Điền – Quảng Ninh	905.2 tỷ đồng	TP. Hạ Long, Quảng Ninh	Đã phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000. Đang tiến hành lập quy hoạch chi tiết 1/500. Đang triển khai công tác đo đạc kiểm đếm phục vụ cho công tác đền bù giải tỏa.
Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	2.307 tỷ đồng	Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận	Đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư và đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Đang thực hiện Thiết kế cơ sở và công tác kiểm đếm, đo đạt chuẩn bị đền bù giải phóng mặt bằng.
Khu đô thị thương mại ven sông Bạc Liêu	284.6 tỷ đồng	Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	Đã hoàn thành cơ bản công tác đầu tư xây dựng dự án và đang kinh doanh bán hàng. Dự án đã bán được trên 1.290 nền
BOT Cầu Rạch Miếu – Bến Tre	1.311,6 tỷ đồng	Quốc lộ 60, Rạch Miếu, Bến Tre	Đã khánh thành, thông xe và bắt đầu khai thác thu phí từ 02/04/2009
BOT tuyến tránh Phan Rang - Tháp Chàm	548 tỷ đồng	TP Phan Rang, tỉnh Ninh Thuận	Đã hoàn thành hồ sơ pháp lý. Khối lượng thi công đạt khoảng 98%. Dự kiến thu phí vào Quý II/2013
Khai thác, chế biến đá xây dựng tại Tà Zôn	12,06 tỷ đồng	Huyện Hàm Thuận Bắc, Bình Thuận	Đã hoàn thành thủ tục pháp lý, đã hoàn thành công tác xây dựng cơ bản và lắp đặt dây truyền thiết bị sản xuất, đang đưa vào khai thác.
Nhà máy Thủy điện Đá Đen	238 tỷ đồng	huyện Tây Hòa, Phú Yên	Đang tiến hành xây lắp các hạng mục chính như: đập đầu mối, bể áp lực, đường ống áp lực
Nhà máy SX phụ tùng ô tô	75,28 tỷ đồng	KCN Hòa Khánh, TP Đà Nẵng	Đã hoàn thành và đưa vào sản xuất, kinh doanh từ tháng 09/2010.
Mỏ đất Tịnh Ấn Đông	6,8 tỷ đồng	Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	Đang khai thác
Mỏ đá granite	5 tỷ đồng	Tư Nghĩa, Quảng Ngãi	Đang khai thác

Tên dự án	Tổng vốn đầu tư	Địa điểm	Hiện trạng và tiến độ dự án
Núi Máng			
Mỏ đá granite Chu Lai	5 tỷ đồng	Núi Thành, Quảng Nam	Đang khai thác
Nhà máy chế biến đá granite An Nhật Tân	17,57 tỷ đồng	KCN Tịnh Phong - Quảng Ngãi	Đang hoạt động sản xuất kinh doanh
Nhà máy đá xây dựng Thọ Bắc	28,85 tỷ đồng	Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	Khai thác và chế biến từ năm 2009.
Mỏ đá lửa Tịnh Hiệp	25 tỷ đồng	Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	Đang triển khai công tác lập hồ sơ thiết kế cơ sở, dự án đầu tư trình phê duyệt.
Mỏ đá granite Bình Nguyên	20 tỷ đồng	Bình Sơn, Quảng Ngãi	Chuẩn bị đưa dự án vào khai thác
Mỏ nước khoáng Trà Bồng	50 tỷ đồng	Trà Bồng, Quảng Ngãi	UBND Tỉnh đã tiếp nhận hồ sơ, dự kiến đầu tháng 5/2013 sẽ ký quyết định phê duyệt
Mỏ khai thác quặng sa khoáng Titan	198,8 tỷ đồng	Mộ Đức, Quảng Ngãi	Đang thực hiện thủ tục xin cấp Giấy phép khai thác. Dự kiến tiến hành giải phóng mặt bằng, đầu tư máy móc thiết bị, chuẩn bị đưa vào khai thác năm 2013.

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy

## 8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất

### 8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

**Bảng 6. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm qua**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
Tổng giá trị tài sản	2.542.911	2.265.173	2.906.692	2.612.603
Doanh thu thuần	412.785	130.470	425.604	238.219
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	107.518	61.051	226.907	218.111
Lợi nhuận khác	852	(529)	5.116	2.369
Lợi nhuận trước thuế	102.492	60.522	232.486	220.479
Lợi nhuận sau thuế	68.856	44.817	169.976	165.570
Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	69.590	44.817	171.686	-
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.305	2.681	10.995	10.594

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012

### **Đánh giá kết quả đạt được trong năm 2012**

Về hoạt động kinh doanh, Công ty thực hiện chiến lược gói gọn, không đầu tư dàn trải vào những dự án mới nhằm tập trung nguồn lực và tài chính để đầu tư dứt điểm và khai thác kinh doanh những dự án đã thu hút được sự chú ý và nhu cầu của người mua. Kết thúc năm 2012,



tổng doanh thu công ty đạt được là 473,87 tỷ đồng, tăng 12,7% so với năm 2011 và đạt 60,68% kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Trong năm 2012, doanh thu tài chính của Công ty cũng ghi nhận một khoản thu từ việc góp vốn đầu tư dự án NBB3 của đối tác là 138,8 tỷ đồng, nâng tổng mức doanh thu từ hoạt động tài chính lên 147,4 tỷ đồng, tăng 158,8% so với năm 2011. Khoản thu này cũng giúp lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 171,68 tỷ, tăng 146,7% so với năm 2011 và đạt 79,24% kế hoạch. Mặc dù chi phí tài chính mà chủ yếu là lãi vay tăng 52%, nhưng do Công ty đã nỗ lực giảm chi phí bán hàng xuống hơn 26,4% và chi phí quản lý xuống gần 11% nên tổng chi phí chỉ tăng nhẹ ở mức 11,77%, thấp hơn mức tăng của tổng doanh thu thuần. Biên lợi nhuận do đó tăng ấn tượng lên mức 36,22% so với mức 16,55% của năm 2011. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ cũng tăng lên gần 14% so với mức 7% của năm 2011. Thu nhập trên mỗi cổ phiếu trong năm 2012 (EPS) đạt 10.995 đồng, tăng 155,4% so với năm 2011. Đây cũng là mức EPS cao nhất mà NBB đạt được kể từ ngày thành lập Công ty. Công ty dự kiến chi trả cổ tức cho cổ đông bằng tiền mặt với tỷ lệ 16% như kế hoạch đề ra.

Mặc dù đã nỗ lực hạn chế chi phí và đạt được mức tăng trưởng ấn tượng về lợi nhuận trong năm 2012, nhưng do bối cảnh kinh doanh bất động sản quá khó khăn, nên Công ty đã không thực hiện được cam kết về lợi nhuận cho cổ đông đang nắm giữ cổ phiếu ưu đãi, do đó, công ty sẽ phải hoàn trả lại cho nhà đầu tư này số tiền hơn 62 tỷ đồng.

**Về tình hình tài chính,** tổng tài sản của Công ty tăng thêm 14% lên mức 2.906,6 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2012, chủ yếu là hàng tồn kho tăng 8% và các khoản phải thu ngắn hạn tăng 129% lên mức 312,7 tỷ đồng do Công ty đầu tư chi đền bù cho các dự án. Tổng nợ vay (kể cả huy động trái phiếu) chỉ tăng 0,55 % so với cùng kỳ 2011 ở mức 1.224 tỷ đồng, . Trong năm 2012, vốn chủ sở hữu cũng tăng 24%, tỷ lệ nợ trên vốn chủ do đó giảm còn 1,3 lần và giá trị sổ sách đạt 50.517 đồng/cổ phiếu.

#### **Một số nét chính trong các lĩnh vực hoạt động của NBB trong năm 2012 như sau:**

##### **Về Đầu tư, kinh doanh bất động sản:**

- Tiếp tục kinh doanh bán hàng, thu tài chính ở các dự án: Carina Plaza và KDC P2 TP. Bạc Liêu, KDC Sơn Tịnh Quảng Ngãi.
- Chuyển nhượng dự án TTTM Hùng Vương, Phan Thiết cho đối tác, thu tài chính 80% đạt gần 80 tỷ trong năm 2012.
- Chuyển nhượng một phần quyền đầu tư dự án NBB Garden 3 tại P.16 Q.8 TP.HCM cho đối tác với thu nhập ròng hơn 138 tỷ đồng.
- Tiếp tục thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án: Khu Biệt thự Đồi Thủy sản; Khu dân cư Sơn Tịnh-Quảng Ngãi; Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside; Khu căn hộ cao tầng NBB II, NBB III; Khu phức hợp NBB Garden IV.

##### **Về Đầu tư các dự án BOT và phát triển mảng xây lắp**

- Dự án BOT Phan Rang – Tháp Chàm đến cuối năm 2012 đạt 98% giá trị xây lắp, hiện tại đã hoàn tất hầu hết các gói thầu và đang thực hiện hồ sơ nghiệm thu, hoàn công để chuẩn bị đưa vào khai thác thu phí trong năm 2013.

##### **Về Đầu tư các dự án năng lượng, khai khoáng:**

- Dự án khai thác Titan tại huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi bổ túc hồ sơ để được cấp Giấy phép khai thác chính thức trong năm nay.

##### **Về Đầu tư sản xuất công nghiệp:**

- Nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô Đà Nẵng đã từng bước đi vào sản xuất ổn định, sản lượng bình quân đạt gần 100.000 sản phẩm/tháng, hiện nhà máy đang mở rộng mạng lưới phân phối tại khu vực TP.HCM, phát triển thêm khuôn mẫu mới cho các dòng sản phẩm có nhu cầu lớn trên thị trường, chuẩn bị ký kết hợp đồng cung cấp cho một số tập đoàn lớn, kết hợp xúc tiến kế hoạch xuất khẩu.

## 8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

### a. Thuận lợi

- Sản phẩm bất động sản NBB tập trung vào phân khúc đất nền và căn hộ trung bình phù hợp với nhu cầu và khả năng tiêu thụ của thị trường cũng như chính sách ưu đãi của Chính phủ.
- Giảm thiểu rủi ro do ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến hoạt động sản xuất kinh doanh nhờ đa dạng hóa ngành nghề: Xây lắp, sản xuất công nghiệp, khai khoáng...
- Hàng tồn kho chủ yếu là quỹ đất sạch đã giải phóng mặt bằng do đó Công ty hoàn toàn chủ động về tiến độ thực hiện. Ngoài các dự án đang kinh doanh tốt tiếp tục được đầu tư, Công ty chủ động hoàn thiện các thủ tục pháp lý các dự án còn lại để sẵn sàng đón đầu cơ hội phục hồi của thị trường.
- Các hạn mức tín dụng Ngân hàng đều được tài trợ theo từng dự án nên trong năm 2012 vẫn đảm bảo giải ngân triển khai với tiến độ phù hợp.

### b. Khó khăn

- Các chính sách tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ tín dụng bất động sản của Chính Phủ chậm triển khai vào thực tế.
- Áp lực của các khoản tín dụng đến hạn trong hoàn cảnh dòng tiền thu bán hàng sụt giảm thời gian qua là khó khăn đặc trưng của tất cả các doanh nghiệp bất động sản trong nước mà NBB không là ngoại lệ.

## 9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

### 9.1 Vị thế của Công ty trong ngành:

- **Là đơn vị đầu ngành với bộ máy tổ chức chuẩn mực:** Được kế thừa vị thế và kinh nghiệm của Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5), NBB là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So với các đơn vị khác cùng ngành, NBB có một bộ máy được tổ chức chuẩn mực với các bộ phận chuyên trách có chuyên môn cao, phối hợp giữa các bộ phận tốt. Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt gồm Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ các kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn sâu; đội ngũ công nhân có tay nghề cao luôn gắn bó với NBB qua những năm hoạt động.
- **Tính minh bạch cao:** Ngoài ra, NBB xác định minh bạch hóa là con đường tất yếu để tiếp cận với các nguồn vốn phục vụ tăng trưởng và trở thành một doanh nghiệp bất động sản hàng đầu. NBB vẫn luôn luôn thực hiện theo tôn chỉ này, thể hiện ở việc NBB luôn luôn công bố thông tin đầy đủ và đúng hạn cho các cơ quan quản lý và nhà đầu tư. Website Công ty cũng là nơi cổ đông có thể tìm được đầy đủ những thông tin đáng tin cậy về Công ty. Định kỳ, NBB cũng thuê các Công ty định giá chuyên nghiệp để định giá các dự án, tài sản của NBB để cập nhật cho Nhà đầu tư về hiện trạng hiện tại cũng như giá trị hợp lý của các tài sản này. Lần định giá năm 2010, NBB ban hành bản định giá 26 dự án thuộc sở hữu NBB, bao gồm 12 dự án bất động sản, 5 dự án công nghiệp, BOT và 9 dự án mở do Công ty tư vấn Bất động sản Knight Frank và Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) thực hiện.

- **Cam kết dài hạn của Đội ngũ lãnh đạo:** Theo Nghị quyết số 9B/QĐ-HĐQT ngày 10/04/2007 của HĐQT thì thành viên HĐQT và Ban Giám Đốc cam kết nắm giữ toàn bộ số cổ phiếu được mua với tư cách là cổ đông chiến lược trong vòng 07 năm. Ngoài ra theo Điều lệ Công ty, trong suốt nhiệm kỳ của HĐQT thì thành viên HĐQT không được chuyển nhượng cổ phiếu đang sở hữu. Trường hợp không tiếp tục là thành viên HĐQT do kết thúc nhiệm kỳ thì 06 tháng sau đó mới được chuyển nhượng cổ phiếu. Nếu đang đương nhiệm mà thành viên HĐQT từ nhiệm vì bất cứ lý do gì, cổ phiếu của người đó sẽ bị hạn chế chuyển nhượng tiếp 03 năm kể từ ngày từ nhiệm. Việc cam kết nắm giữ này khẳng định sự gắn bó, sự tâm huyết và quyết tâm của HĐQT và Ban lãnh đạo đối với việc phát triển của NBB.
- **Thời điểm thu hoạch của các khoản đầu tư trong quá khứ:** Về hoạt động kinh doanh, các dự án căn hộ của NBB tập trung dọc theo Đại lộ Đông Tây – TP Hồ Chí Minh và nhận được sự quan tâm lớn của nhiều nhà đầu tư sau sự kiện thông xe cuối năm 2009. Hầu hết các dự án đang triển khai của NBB đã gần như hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng, hoàn thành các thủ tục đầu tư và đang tiến hành đầu tư xây dựng. Dù đây là giai đoạn dòng tiền ra khá lớn nhưng ngay từ đầu NBB chủ trương chỉ sau khi lên kế hoạch bán từ 25 – 30% tổng diện tích kinh doanh mới khởi công dự án, do đó dòng vốn chủ yếu cung cấp trong giai đoạn này là từ nguồn thu góp vốn của khách hàng và vốn tín dụng bổ sung từng thời điểm nên đảm bảo tiến độ cam kết. Ngoài ra, nhờ việc sở hữu một quỹ đất khá lớn được mua với giá khá rẻ với 14 dự án bất động sản, dự kiến doanh thu và lợi nhuận sẽ dồi dào vào những năm 2013 – 2017 khi giai đoạn đầu tư xây dựng ban đầu hoàn thành.
- **Phát triển bền vững, đa dạng hóa dòng tiền để giảm thiểu rủi ro tổng thể:** NBB là doanh nghiệp kiên trì theo chiến lược xây dựng và bán lẻ dự án và không chủ trương chuyển nhượng hay mua đi bán lại dự án. Mặc dù định hướng này không mang lại lợi nhuận đột biến cho NBB nhưng tạo ra sự tăng trưởng ổn định và không tạo nhiều rủi ro cho hoạt động kinh doanh chính. Ngoài bất động sản, NBB còn hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và các sản phẩm từ các dự án mở của Công ty như: đá xây dựng, granite, sản phẩm công nghiệp... cũng sẽ đóng góp đáng kể vào chuỗi kinh doanh tương hỗ của NBB. Dự kiến ngoài nguồn thu từ Bất động sản, lĩnh vực thi công xây lắp, công nghiệp và khai thác mỏ của NBB sẽ mang lại nguồn thu đáng kể từ năm 2013 trở đi.
- **Duy trì hệ số tài chính ở mức an toàn:** Mọi quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng tạo nên lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn cho công ty huy động đầu tư vào các dự án. Ngoài ra, bộ phận quản lý tài chính của Công ty cũng đưa ra một mức trần cho hệ số thanh khoản trong từng thời kỳ và các kế hoạch tài chính luôn được giữ trong khoảng an toàn và linh hoạt tại bất kỳ thời điểm nào. Do vậy, trong quá trình hoạt động, Công ty luôn duy trì cơ cấu tài sản/nguồn vốn an toàn và bền vững.

## 9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Sự tăng trưởng của nền kinh tế có tính chu kỳ, do đó trong tương lai xu hướng phát triển ổn định trở lại của các ngành kinh tế trong đó có bất động sản là một kỳ vọng rất thực tiễn. Cuộc sống ngày càng phát triển và nhu cầu của mọi người cũng tăng theo. Vì vậy, cùng với sự phát triển này thì nhu cầu về nhà ở cũng ngày càng tăng. Là một nước đang phát triển, Việt Nam có nhiều dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng, căn hộ. Thị trường bất động sản theo đó sẽ có nhiều tiềm năng vì nhu cầu thực về nhà ở của người dân còn rất lớn, đặc biệt là TP.HCM và Hà Nội. Cùng với việc dịch chuyển vốn đầu tư nước ngoài, ngày càng có nhiều chuyên gia nước ngoài đến sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhu cầu chỗ ở cho đối tượng này là cũng khá lớn và sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản trong nước.

### 9.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới:

Hoạt động kinh doanh của Công ty là tập trung vào các lĩnh vực: Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, xây dựng dân dụng và công nghiệp; sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất điện và đầu tư tài chính. Hoạt động chủ lực của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình, BOT... Do vậy, triển vọng phát triển của các ngành này là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của NBB.

Hơn nữa, hướng phát triển của Công ty là nhằm phát huy những lợi thế sẵn có về thương hiệu cũng như kinh nghiệm; đồng thời đáp ứng được nhu cầu đang còn rất lớn của xã hội là phân khúc nhà ở cấp trung bình, diện tích nhỏ phù hợp với khả năng tài chính của đại đa số người dân có nhu cầu thực về nhà ở và rất phù hợp với các chính sách của Chính phủ thời gian gần đây về phát triển nhà ở xã hội. Đó chính là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty.

## 10. Chính sách đối với người lao động

### 10.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012 là **248 người**.

**Bảng 7. Cơ cấu lao động**

Phân theo trình độ	Số lượng	(%)
- Sau đại học:	04	1,61%
- Đại học:	152	61,29%
- Cao đẳng:	19	7,66%
- Trung cấp:	25	10,08%
- Công nhân kỹ thuật:	20	8,06%
- Lao động phổ thông:	28	11,30%
<b>Phân theo đơn vị</b>		
- Lao động quản lý:	14	5,64%
- Lao động gián tiếp :	206	83,06%
- Lao động phổ thông :	28	11,30%
<b>Tổng cộng:</b>	<b>248</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy

### 10.2 Chính sách đối với người lao động

#### a) Chính sách nhân sự chung:

- Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành, được xét lên lương khi đến kỳ hạn và các chế độ khác theo quy định.

#### b) Chính sách tiền lương:

- Trên cơ sở nhận thức con người là yếu tố quyết định sự thành công của doanh nghiệp. Do đó, muốn giữ được con người nhất là công nhân kỹ thuật có tay nghề cao thì cần có chính sách đãi ngộ mà cụ thể là chính sách tiền lương phải tốt. Để đảm bảo tính công bằng và hợp lý trong tiền lương, công ty đã xây dựng quy chế trả lương, thường được quy định theo từng cấp bậc công việc đang đảm nhiệm. Tiền lương đang áp dụng theo 2 hình thức trả lương:
  - Đối với khối gián tiếp, phục vụ trả lương theo mức lương quy định theo quy chế trả lương, do Hội đồng lương đánh giá và trình Giám đốc điều hành quyết định.

- Đối với công nhân trực tiếp sản xuất trả lương theo khoán theo kết quả khối lượng công việc được giao.
  - c) Chính sách thưởng:  
Hàng năm, Công ty tiến hành đánh giá, bình bầu thi đua xếp loại lao động A, B, C và có chế độ khen thưởng theo hình thức lương tháng 13. Ngoài ra, còn có chính sách khen thưởng cá nhân có thành tích xuất sắc từ nguồn quỹ khen thưởng của Công ty được trích từ lợi nhuận.
  - d) Chương trình đào tạo:
- Chính sách tuyển dụng, đào tạo, tuyển dụng: công ty rất chú trọng phát triển nguồn nhân lực có trình độ và tay nghề cao. Tùy theo yêu cầu công việc, Công ty ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể cho nhà máy chế biến và từng bộ phận, phòng ban. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là tuyển dụng các nhân sự có trình độ chuyên môn cao, năng động và tốt nghiệp từ các trường Đại học trong và ngoài nước.
- Công tác đào tạo và nâng cao tay nghề: Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo và tự đào tạo cho nhân viên trong nhà máy chế biến cũng như bộ phận quản lý, văn phòng. Đối với công nhân nhà máy chế biến, Công ty chủ yếu đào tạo tại chỗ nhằm nâng cao tay nghề cho công nhân. Đối với các cán bộ quản lý, văn phòng, tùy theo yêu cầu công việc Công ty sẽ đài thọ toàn bộ chi phí đào tạo nghiệp vụ cho nhân viên. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, tập huấn về các chương trình quản lý kiểm soát chất lượng theo các tiêu chuẩn mà Công ty đã đạt như HACCP, ISO...
- e) Các chế độ chính sách khác đối với người lao động:
- Bên cạnh, việc bảo đảm các chính sách theo Luật Lao động và thỏa ước lao động tập thể, hàng năm Công ty còn tổ chức cho đại đa số công nhân, nhân viên đi tham quan nghỉ dưỡng, nhằm tạo môi trường sinh hoạt tập thể để người lao động gần gũi nhau hơn, đem lại không khí đoàn kết để làm việc; tổ chức cho một số cán bộ kỹ thuật, cán bộ kinh tế và công nhân ưu tú đi tham quan học tập ở nước ngoài để mở mang kiến thức. Công ty và Công đoàn cơ sở thực hiện các chế độ trợ cấp khó khăn, thăm hỏi khi người lao động bị ốm đau, hiếu hỷ.
- Công ty thực hiện trợ cấp nhà trọ, đủ công, thường năng suất... giúp tạo ra động lực làm việc và tăng thu nhập cho công nhân.
- Công ty quan tâm đến môi trường làm việc và cảnh quan môi trường cơ sở sản xuất. Điều kiện nơi làm việc tại phân xưởng được nâng cấp hàng năm, xung quanh nhà xưởng nhà làm việc đều có cây xanh, cây cảnh để cải thiện không gian làm việc cho Công ty.
- NBB còn tích cực tham gia vào các hoạt động xã hội nhằm đóng góp vào sự phát triển chung của xã hội. Trung bình mỗi năm Công ty đóng góp khoảng 1-2 tỷ đồng cho việc phát triển cộng đồng.

## 11. Chính sách cổ tức

- Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:
  - Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
  - Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ sở hữu vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.
- Năm 2010, năm 2011, và năm 2012, ĐHCĐ đều thông qua mức cổ tức bằng tiền mặt là 16%/mệnh giá. Ngoài ra năm 2011 và năm 2012, Công ty cũng trả 3.900.000.000 đồng cho khoản cổ tức ưu đãi theo như thỏa thuận với nhà đầu tư chiến lược.
- Cổ tức dự kiến năm 2013 cũng ở mức 10% theo mệnh giá bằng tiền mặt.



## 12. Tình hình tài chính

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng.
- Trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010, Công ty chưa áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất đối với Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miểu (“Công ty Rạch Miểu”) và Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú (“Công ty Tam Phú”) do các đơn vị trên chưa có Báo cáo tài chính được kiểm toán, nguyên nhân như sau:
  - Đối với Công ty Tam Phú là đơn vị đầu tư dự án bất động sản Khu đô thị sinh thái nam Tam phú, vốn điều lệ 20 tỷ đồng, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty NBB là 49%. Năm 2010, Công ty Tam Phú đang trong giai đoạn mới đầu tư, triển khai dự án chưa phát sinh doanh thu, lợi nhuận nên không ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.
  - Đối với Công ty Rạch Miểu là đơn vị đầu tư, xây dựng, kinh doanh dự án BOT cầu Rạch Miểu có vốn điều lệ 133,47 tỷ đồng, tỷ lệ lợi ích và quyền biểu quyết của Công ty NBB là 25%. Đến năm 2010, Công ty Rạch Miểu đã hoàn tất quá trình đầu tư xây dựng, thông cầu và bắt đầu khai thác thu phí. Tuy nhiên việc hạch toán chi phí khấu hao theo tỷ lệ doanh thu (đặc thù của doanh nghiệp đầu tư BOT đường bộ) do Công ty Rạch Miểu trình phải chờ văn bản phê duyệt của Bộ Giao thông Vận tải và Bộ Tài chính nên không có đủ cơ sở để hoàn thành Báo cáo tài chính trong năm.
  - Đến năm 2011, sau khi có ý kiến chấp thuận của liên Bộ, Công ty Rạch Miểu đã tiến hành lập Báo cáo tài chính cho năm 2010. Tuy nhiên, văn bản của Bộ Tài chính chỉ đồng ý cho phép Công ty Rạch Miểu hạch toán chi phí khấu hao theo phương pháp trên từ thời điểm được chấp thuận, không áp dụng cho các năm trước đó vì vậy lũy kế đến năm 2010 trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Rạch Miểu có một khoản lỗ 22.913.483.388 đồng, phần này Công ty phải ghi nhận khoản lỗ theo tỷ lệ lợi ích 25% là 5.728.370.847 đồng.
  - Theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 “Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót”, trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2011 Công ty đã điều chỉnh hồi tố cho việc ghi nhận Phần lãi/(lỗ) trong Công ty liên kết, liên doanh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2010 đối với số lũy kế cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 của Công ty Rạch Miểu là 5.728.370.847 đồng. Theo đó, chỉ tiêu Lợi nhuận chưa phân phối và chỉ tiêu Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 01 tháng 01 năm 2011 giảm đi một khoản là 5.728.370.847 đồng. Đồng thời chỉ tiêu Phần lãi/(lỗ) trong Công ty liên kết, liên doanh trên Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2010 cũng giảm đi một khoản tương ứng.
- Trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010 và năm 2011, Công ty không thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu cho năm tài chính 2010 và năm 2011 và được sử dụng qua các năm phù hợp với nguyên tắc nhất quán trong Kế toán. Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011, Công ty chỉ giải thích rõ hơn chính sách ghi nhận doanh thu của từng mảng hoạt động để người sử dụng Báo cáo tài chính có thể hiểu rõ hơn về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh, tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty. Do không thay đổi chính sách ghi nhận doanh thu, nên không ảnh hưởng đến các chỉ tiêu tài chính trong Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2011 so với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010.



## 12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

### a. Trích khấu hao TSCĐ

- TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài Chính.
- Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:  
Nhà cửa và vật kiến trúc: 05-50 năm; Máy móc, Thiết bị: 04 - 07 năm; Thiết bị văn phòng: 03 -14 năm; Phương tiện vận tải: 06 - 08 năm; TSCĐ khác: 03 - 08 năm.

### b. Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của CBCNV Công ty trong năm 2012 là 7.800.000 đồng/người/tháng và ở mức trung bình khá so với các doanh nghiệp cùng ngành.

### c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ của Công ty luôn được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

### d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của nhà nước.

### e. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo quyết định của ĐHĐCĐ thường niên.

#### **Bảng 8. Trích lập các quỹ qua các năm**

*Đvt: triệu đồng*

Chỉ tiêu	31/12/2011		31/12/2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
Vốn điều lệ	180.000	180.000	180.000	180.000
Thặng dư vốn cổ phần	401.186	401.186	401.156	401.156
Vốn khác của chủ sở hữu	200.762	200.762	303.352	303.352
Cổ phiếu quỹ	(6.891)	(6.891)	(6.891)	(6.891)
Quỹ đầu tư phát triển	113.478	113.478	113.478	113.478
Quỹ dự phòng tài chính	18.000	18.000	18.000	18.000
Lợi nhuận chưa phân phối	94.835	37.144	237.504	173.697
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.001.370</b>	<b>943.679</b>	<b>1.246.599</b>	<b>1.182.792</b>

*Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012*

## f. Tổng dư nợ vay

**Bảng 9. Tình hình tổng dư nợ vay của Công ty**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011		31/12/2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
<b>Tổng nợ vay ngắn hạn</b>	<b>618.716</b>	<b>615.345</b>	<b>677.409</b>	<b>665.899</b>
- Vay ngắn hạn	301.845	301.845	292.929	292.928
- Nợ dài hạn đến hạn trả	316.871	313.500	384.480	372.971
<b>Tổng nợ vay dài hạn</b>	<b>599.075</b>	<b>560.065</b>	<b>547.101</b>	<b>519.601</b>
- Vay dài hạn	265.946	223.565	302.411	263.401
- Phát hành trái phiếu	650.000	650.000	629.171	629.171
- Vay dài hạn đến hạn trả	(316.871)	(313.500)	(384.481)	(372.971)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.217.791</b>	<b>1.175.410</b>	<b>1.224.510</b>	<b>1.185.500</b>

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012

**Thông tin về trái phiếu phát hành****❖ 300 Trái phiếu trị giá 300 tỷ đồng phát hành đợt 1 được đáo hạn bằng số trái phiếu phát hành đợt 3 như sau:**

- Loại chứng khoán : trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, có bảo đảm.
- Mệnh giá : 100.000 đồng (một trăm ngàn đồng).
- Số lượng : 3.000.000 trái phiếu.
- Hình thức trái phiếu : trái phiếu ghi sổ.
- Thời hạn trái phiếu : 1 năm kể từ ngày 4 tháng 8 năm 2012.
- Thanh toán lãi trái phiếu: lãi trái phiếu trả định kỳ 6 tháng/lần.
- Thanh toán gốc trái phiếu: Gốc trái phiếu được thanh toán 1 lần khi đáo hạn, có thể mua lại một phần hoặc toàn bộ trước hạn.
- Lãi suất : 18%/năm.
- Mục đích: tài trợ vốn cho dự án City Gate Towers.
- Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng 133 căn hộ, trung tâm thương mại và tầng hầm của dự án Carina Plaza; Tài sản, nguồn thu từ dự án Carina Plaza. Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất của dự án NBB4. Nguồn tiền thu từ bán căn hộ thuộc dự án City Gate Towers;
- Trái chủ: Công ty CP Chứng khoán Bảo Việt: 1.000.000 trái phiếu; Công ty Tài chính CP Điện Lực: 2.000.000 trái phiếu.

**❖ Trái phiếu phát hành đợt 2:**

- Loại chứng khoán : trái phiếu ghi sổ, không chuyển đổi và có bảo đảm;
- Mệnh giá : 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);
- Số lượng : ban đầu 400 trái phiếu, đã mua lại 50 trái phiếu, còn lại 350 trái phiếu;
- Thời hạn trái phiếu : 4 năm kể từ ngày 24 tháng 12 năm 2012;
- Thanh toán lãi trái phiếu: trả cuối kỳ, 6 tháng/lần;
- Thanh toán gốc trái phiếu: gốc trái phiếu được thanh toán 1 lần khi đáo hạn;

- Lãi suất: 15%/năm cho 06 tháng đầu tiên kể từ ngày 24 tháng 12 năm 2012. Lãi suất các tháng tiếp theo thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Sài Gòn cộng với lãi biên 4,0%/năm;
- Mục đích: tài trợ cho 3 dự án NBB1, NBB2, Khu phức hợp Bình Chánh (NBB 4);
- Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất thuộc dự án căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB1);
- Trái chủ: Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Sài Gòn.

## g. Tình hình công nợ hiện nay

**Bảng 10. Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty qua các năm**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011		31/12/2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
Phải thu khách hàng	17.887	14.071	143.599	60.566
Trả trước cho người bán	10.668	2.877	5.743	2.450
Các khoản phải thu khác	109.396	551.106	164.193	616.565
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.324)	-	(788)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>136.627</b>	<b>568.054</b>	<b>312.746</b>	<b>679.581</b>

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012

**Bảng 11. Chi tiết các khoản phải trả của Công ty qua các năm**

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011		31/12/2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
<b>Nợ phải trả ngắn hạn</b>	<b>880.232</b>	<b>752.470</b>	<b>1.080.003</b>	<b>902.841</b>
- Vay và nợ ngắn hạn	618.716	615.346	677.410	665.900
- Phải trả người bán	76.373	7.167	76.215	16.194
- Người mua trả tiền trước	49.903	13.154	35.750	3.286
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	39.282	30.830	136.262	95.068
- Phải trả CBCNV	1.528	955	2.527	1.493
- Chi phí phải trả	46.503	39.229	73.238	59.330
- Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	32.539	31.372	66.565	49.723
- Quỹ khen thưởng phúc lợi	15.388	14.417	12.035	11.847
<b>Nợ phải trả dài hạn</b>	<b>644.243</b>	<b>569.024</b>	<b>564.023</b>	<b>526.971</b>
- Phải trả dài hạn khác	9.779	8.036	8.950	7.057
- Vay nợ dài hạn	599.076	560.066	547.102	519.602
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35.389	923	7.971	312
<b>Tổng Nợ phải trả</b>	<b>1.524.475</b>	<b>1.321.494</b>	<b>1.644.026</b>	<b>1.429.812</b>

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012

## 12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 12. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty qua các năm**

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	2,39	2,53	2,22	2,46
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	0,24	0,79	0,34	0,77
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,60	0,58	0,57	0,55
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,50	1,40	1,30	1,21
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
+ Hệ số vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	0,18	0,08	0,15	0,11
+ Hệ số Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	0,17	0,06	0,16	0,10
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	16,68%	34,35%	39,94%	69,50%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,81%	2,07%	6,24%	6,79%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Nguồn VCSH	7,91%	5,37%	15,27%	15,57%
+ Hệ số Lợi nhuận HĐKD/ Doanh thu thuần	26,05%	46,79%	53,31%	91,56%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS) (đồng/cp)	4.305	2.681	10.995	10.594

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2011 và năm 2012

Nhìn chung, các chỉ số tài chính của NBB trong năm 2012 có dấu hiệu cải thiện rõ rệt so với năm 2011

- **Khả năng thanh toán:** Hàng tồn kho năm 2012 được cải thiện so với năm 2011. Cụ thể, theo số liệu hợp nhất thì khả năng thanh toán ngắn hạn giảm từ 2,39 năm 2011 xuống còn 2,22 năm 2012, còn khả năng thanh toán nhanh tăng từ 0,24 năm 2011 lên 0,34 năm 2012. Nguyên nhân là do NBB thực hiện đồng bộ nhiều biện pháp: Ổn định vốn bằng tiền, giảm dư nợ kết hợp kiểm chế sự gia tăng hàng tồn kho nhằm nâng cao tính thanh khoản tài sản chung của NBB.
- **Cơ cấu nguồn vốn:** có xu hướng cải thiện nhẹ trong năm 2012. Cụ thể, theo số liệu hợp nhất thì tỷ số nợ/tổng tài sản năm 2012 là 0,57, còn tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu là 1,30 đảm bảo hệ số an toàn của tài sản. Trong bối cảnh năm 2012 cực kỳ khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản, NBB đã triển khai quyết liệt chủ trương của HĐQT về việc cơ cấu các khoản nợ vay, không phát sinh tăng dư nợ và giảm dần dư nợ đến 2015. Mặt khác khoản lợi nhuận đạt được khá ấn tượng từ hoạt động SXKD năm 2012 làm vốn chủ sở hữu tăng trưởng tốt cũng giúp hệ số an toàn tài sản NBB được nâng cao đáng kể.

- **Năng lực hoạt động:** có xu hướng giảm nhẹ trong năm 2012. Cụ thể, theo số liệu hợp nhất thì vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,18 năm 2011 còn 0,15 năm 2012, còn vòng quay tổng tài sản cũng giảm nhẹ từ 0,17 năm 2011 còn 0,16 năm 2012.
- **Tỷ suất sinh lời:** Tuy năm 2012 đặc biệt khó khăn với ngành bất động sản, nhưng các chỉ số sinh lời NBB đạt được lại đều tăng trưởng hết sức ấn tượng. Theo số liệu hợp nhất năm 2012 thì ROA là 6,24%, ROE là 15,27%, lợi nhuận biên là 53,31%, EPS là 10.995 đồng/cổ phần. Tỷ suất lợi nhuận cao của hoạt động kinh doanh bất động sản và các hoạt động tài chính mà NBB đã thực hiện hoàn thành trong năm 2012 là nhân tố tạo nên thành quả trên.

### 13. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

Các thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ II (2010-2015):

	Họ tên	Chức vụ	Số lượng CP	%
<b>Hội đồng quản trị</b>				
1	Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT kiêm GD điều hành	1.300.000	7,22%
2	Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên HĐQT	550.000	3,06%
3	Bà Nguyễn Thị Cát Tiên	Thành viên HĐQT	250.000	1,39%
4	Bà Võ Dư Ngọc Trân	Thành viên HĐQT	1.800.000	10,00%
5	Ông Phạm Thanh Điền	Thành viên HĐQT	1.050.000	5,83%
6	Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên HĐQT	50.000	0,28%
<b>Ban kiểm soát</b>				
1	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng BKS	10.000	0,06%
2	Ông Phan Ngọc Trí	Thành viên BKS	508.460	2,82%
3	Bà Nguyễn Thị Thu Hoa	Thành viên BKS	350.000	1,94%
<b>Ban Điều hành</b>				
1	Ông Nguyễn Phúc	GD Dự án	20.000	0,11%
2	Ông Trần Văn Hữu	GD Tài chính	50.000	0,28%
3	Ông Nguyễn Thanh Quyết	GD Kinh doanh	-	-
4	Ông Nguyễn Văn Tùng	GD Kỹ thuật	-	-
5	Bà Nguyễn Thị Anh Thư	Kế toán trưởng	-	-

Theo Nghị quyết số 9B/QĐ-HĐQT ngày 10/04/2007 của HĐQT thì thành viên HĐQT và Ban Điều hành Công ty cam kết nắm giữ toàn bộ số cổ phiếu được mua với tư cách là cổ đông chiến lược trong vòng 07 năm. Ngoài ra theo Điều lệ Công ty, trong suốt nhiệm kỳ của HĐQT thì thành viên HĐQT không được chuyển nhượng cổ phiếu đang sở hữu. Trường hợp không tiếp tục là thành viên HĐQT do kết thúc nhiệm kỳ thì 06 tháng sau đó mới được chuyển nhượng cổ phiếu. Nếu đang đương nhiệm mà thành viên HĐQT từ nhiệm vì bất cứ lý do gì, cổ phiếu của người đó sẽ bị hạn chế chuyển nhượng tiếp 03 năm kể từ ngày từ nhiệm. Việc cam kết nắm giữ này khẳng định sự gắn bó, đồng hành và tâm huyết của HĐQT và Ban lãnh đạo đối với việc phát triển của NBB.

**13.1 Hội đồng Quản trị****a) Chủ tịch HĐQT – Ông Đoàn Tường Triệu**

Họ và tên : **ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**  
 Giới tính : *Nam*  
 Ngày tháng năm sinh : 26/11/1971  
 Nơi sinh : Quảng Trị  
 CMND : 271306262 ngày cấp 03/06/2005 nơi cấp CA Tỉnh Đồng Nai  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : số 01 Khu C, Đường 31C, Khu đô thị An Phú – An Khánh, Phường An Phú, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh.  
 Số ĐT liên lạc : 0907 577 577  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế

## Quá trình công tác:

- Từ năm 1993–1995 : Trưởng đại diện Công ty East West Auto Enterprise tại Tp.HCM
- Từ năm 1995 – 2003 : Nhân viên Công ty TNHH TM Đại Thanh
- Từ năm 2003 – 2004 : Nhân viên Công ty 507 tại Cần Thơ, Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty xây dựng công trình giao thông 586 tại Cần Thơ
- Từ năm 2004 – 2005 : Giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty XDCTGT 5 tại Bình Thuận
- Từ 07/2005 - nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

## Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

## Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (Đơn vị thành viên NBB)
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu

## Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

+ *Sở hữu*: 1.300.000 cổ phần, chiếm 7,22% vốn điều lệ

+ *Đại diện*: 1.050.000 cổ phần, chiếm 5,83% vốn điều lệ

## Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết của ĐHCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

**b) Thành viên HĐQT - Ông Hoàng Hữu Tương**

Họ và tên : **HOÀNG HỮU TƯƠNG**  
 Giới tính : *Nam*  
 Ngày tháng năm sinh : 05/12/1970  
 Nơi sinh : Đông Hà, Quảng Trị  
 CMND : 024021391 ngày cấp 14/05/2002 nơi cấp CA TP.HCM  
 Quốc tịch : Việt Nam



Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 15, Lô CO Cư Xá 30-4, Điện Biên Phủ, P.25, Bình Thạnh, HCM  
 Số ĐT liên lạc : 0903 800 689  
 Trình độ chuyên môn : Kinh doanh  
 Quá trình công tác:

- Từ 1989 – 1992 : Cán bộ thuế nông nghiệp xã Tân Hà, Hàm Tân, Bình Thuận
- Từ 1993 – 1997 : Nhân viên Công ty DONGWON, KOREA
- Từ 1998 – 2001 : Nhân viên chi nhánh Công ty Xây dựng & Thương mại TRAENCO
- Từ 2001 – 2006 : Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH N&T
- Từ 3/2007 – nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Nguyên Hưng Phát.

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + *Sở hữu*: 550.000 cổ phần, tương ứng 3,06% vốn điều lệ
- + *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

*c) Thành viên HĐQT – Bà Nguyễn Thị Cát Tiên*

Họ và tên : **NGUYỄN THỊ CÁT TIÊN**  
 Giới tính : *Nữ*  
 Ngày tháng năm sinh : 26/07/1984  
 Nơi sinh : Thành phố Đà Nẵng  
 CMND : 201496182 ngày cấp : 14/06/2007 nơi cấp : CA Đà Nẵng  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 78 Hoàng Văn Thụ, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng  
 Số ĐT liên lạc : 0905 223 471  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị Du lịch  
 Quá trình công tác:

- Từ 2004 – 7/2005 : Nhân viên Công ty TNHH TM & DV Minh Toàn
- Từ 7/2005 - nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Nhân viên kinh doanh Công ty TNHH TM & DV Minh Toàn

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + *Sở hữu*: 250.000 cổ phần, tương ứng 1,39% vốn điều lệ
- + *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

*d) Thành viên HĐQT - Bà Võ Dư Ngọc Trân*

Họ và tên : **VÕ DƯ NGỌC TRẦN**  
 Giới tính : *Nữ*  
 Ngày tháng năm sinh : 30/03/1972  
 Nơi sinh : Long Điền, Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
 CMND : 024986358 ngày cấp : 05/09/2008 nơi cấp : CA TP.HCM  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 59/4A Phan Đăng Lưu, P.7, Q.Phú Nhuận, TP.HCM  
 Số ĐT liên lạc : 0905 887 273  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân ngoại ngữ. Trung cấp kế toán

Quá trình công tác:

- Từ 1995 – 2000 : Nhân viên Viện Kỹ thuật nhiệt đới và Bảo vệ môi trường Tp.HCM
- Từ 2000 – 2003 : Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Đại Thanh
- Từ 2003 – 2005 : Kế toán trưởng Công ty TNHH Lafien Việt Nam
- Từ 2005 đến nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + *Sở hữu*: 1.800.000 cổ phần, tương ứng 10% vốn điều lệ
- + *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

*e) Thành viên HĐQT – Ông Phạm Thanh Điền*

Họ và tên : **PHẠM THANH ĐIỀN**  
 Giới tính : *Nam*  
 Ngày tháng năm sinh : 08/09/1973  
 Nơi sinh : Bình Định  
 CMND : 260689736 ngày cấp 28/08/2001 nơi cấp CA Bình Thuận

Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : Đội I, Tân Xuân, Hàm Tân, Bình Thuận  
 Số ĐT liên lạc : 0903 768 386  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế  
 Quá trình công tác

- Từ 1997 – 2001 : Chuyên viên Xuất nhập khẩu Công ty TNHH Quang Diệu
- Từ 1992 – 2005 : Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH Trí Tín
- Từ 2006 – 3/2007 : Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH SX – TM – DV Thái Bảo
- Từ 3/2007 - nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông 620 Long An.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bê tông 620 Hậu Giang.

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + *Sở hữu*: 1.050.000 cổ phần, tương ứng 5,83% vốn điều lệ
- + *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết ĐHCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

*f) Thành viên HĐQT – Ông Louis T. Nguyễn*

Họ và tên : **LOUIS T NGUYEN**  
 Giới tính : Nam  
 Ngày tháng năm sinh : 21/04/1963  
 Nơi sinh : Sài Gòn  
 CMND/ Hộ chiếu : 712060967 ngày cấp : 21/12/2006 nơi cấp : Department of State-  
 Hoa Kỳ  
 Quốc tịch : Hoa Kỳ  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 603 Bernal Avenue, Sunnyvale, California, Hoa Kỳ  
 Số ĐT liên lạc : (08) 5404 3488  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân khoa học Ngành Kế toán  
 Quá trình công tác:

- Từ năm 2005 – 2007 : Giám đốc Điều hành VINACAPITAL
- Từ năm 2007 – nay : Chủ tịch HĐQT&Tổng Giám Đốc Saigon Asset Management
- Từ năm 2010 – nay : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu SANVIMEX
- Tổng Giám đốc Công ty TNHH Việt Phát Hưng

- Giám đốc Vietnam Property Holding
  - Giám đốc Vietnam Equity Holding
- Số cổ phần NBB đang nắm giữ:
- + *Sở hữu*: không có
  - + *Đại diện*: 50.000 cổ phần, chiếm 0.28% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

### 13.2 Ban Kiểm soát

#### a) Trưởng Ban Kiểm soát – Bà Nguyễn Quỳnh Hương

Họ và tên : **NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG**  
 Giới tính : *Nữ*  
 Ngày tháng năm sinh : 23/01/1980  
 Nơi sinh : Hà Nội  
 CMND : 023753035 ngày cấp : 29/02/2000 nơi cấp: CA TP. HCM  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 67/55 Hoàng Hoa Thám, P6, Quận Bình Thạnh, TP.HCM  
 Số ĐT liên lạc : 0909 868 681  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân chuyên ngành Tài chính  
 Quá trình công tác:

- Từ 2004 – 2005 : Chuyên viên tài chính, Công Ty Bất Động Sản Long & Foster, Virginia, Mỹ
- Từ 2005 – 2006 : Chuyên viên đầu tư cao cấp, Quỹ Indochina Capital, Việt Nam
- Từ 2006 – 2011 : Phó Giám Đốc, Quỹ Vietbridge Capital Holdings – TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Từ 4/2008 – nay : Trưởng BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Từ 10/2012 – nay : Chuyên viên Kế toán Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt;

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Trưởng BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + *Sở hữu*: 10.000 cổ phần, tương ứng 0,06% vốn điều lệ
- + *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

#### b) Thành viên Ban Kiểm soát - Ông Phan Ngọc Trí

Họ và tên : **PHAN NGỌC TRÍ**  
 Giới tính : *Nam*

Ngày tháng năm sinh : 23/02/1967  
 Nơi sinh : Việt Nam  
 CMND/Passport : E7570527 ngày : 20/11/2000 nơi cấp : Adelaide (Úc)  
 Quốc tịch : Úc  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 18 Wilson Street, Mansfield Park SA 5012, South Australia  
 Số ĐT liên lạc : +61883809878  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Khoa học ứng dụng chuyên ngành vi tính (Bachelor of Applied Science in Computer Studies)

**Quá trình công tác:**

- Từ 1988 – 1989 : Chuyên viên Công ty khai thác quặng mỏ tại Olympic Dam Operation tại Australia;
- Từ 1990 – 1992 : Chuyên viên Công ty Nhuộm vải tại Australia
- Từ 1993 – 2002 : Chuyên viên Công ty cung cấp phân bón, thuốc trừ sâu và vật tư nông nghiệp tại Australia;
- Từ 2002 – 2007 : Chuyên viên Công ty Đầu tư và Phát triển nhà tại Australia
- Từ 2007 – 04/2010 : Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy
- Từ 04/2010 - nay : Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy

**Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:**

- Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bầy

**Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:**

- Giám đốc PP Hortico Pty Ltd (Australia)

**Số cổ phần NBB đang nắm giữ:**

- + *Sở hữu*: 508.460 cổ phần, tương ứng 2,82% vốn điều lệ
- + *Đại diện*: không có

**Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.**

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

***c) Thành viên Ban Kiểm soát – Bà Nguyễn Thị Thu Hoa***

Họ và tên : **NGUYỄN THỊ THU HOA**  
 Giới tính : *Nữ*  
 Ngày tháng năm sinh : 02/03/1969  
 Nơi sinh : Phong Năm, Phan Thiết, Tỉnh Thuận Hải  
 CMND/Passport : 260589390 ngày cấp : 18/3/2010 nơi cấp : CA Bình Thuận  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 34 Hải Thượng Lãn Ông, Tp. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.  
 Số ĐT liên lạc : (062) 3833696 – 3819 172  
 Trình độ chuyên môn : Kinh doanh

**Quá trình công tác:**

- Từ 1992 – 2000 : Kinh doanh các mặt hàng tiêu dùng
- Từ 2000 – 2004 : Kinh doanh cửa hàng vật liệu xây dựng
- Từ 2004 – 2007 : Giám đốc Công ty TNHH Hoàng Huỳnh
- Từ 2007 – nay : Thành viên Ban kiểm soát Công ty CPĐT Năm Bảy Bầy

**Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:**

• Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy  
 Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Giám đốc Công ty TNHH Hoàng Huỳnh

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

+ *Sở hữu*: 350.000 cổ phần, tương ứng 1,94% vốn điều lệ

+ *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

### **13.3 Ban Giám đốc**

a) *Giám đốc điều hành - Ông Đoàn Tường Triều*

Xem lý lịch phần 12.1.a, Hội đồng quản trị

b) *Giám đốc Dự án – Ông Nguyễn Phúc*

Họ và tên : **NGUYỄN PHÚC**  
 Giới tính : *Nam*  
 Ngày tháng năm sinh : 02/04/1960  
 Nơi sinh : Cát Sơn, Phù Cát, Bình Định  
 CMND : 024719349 ngày cấp 31/05/2007 nơi cấp: CA TP. HCM  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 75/1 Phan Văn Hân, F17, Q Bình Thạnh, Tp. HCM  
 Số ĐT liên lạc : 0985 577 577  
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng  
 Quá trình công tác:

- Từ 1983-1990 : Nhân viên kỹ thuật - Công ty xây dựng cầu đường 508
- Từ 1990-1992 : Giám đốc công trường 925 – Công ty 508
- Từ 1992-1994 : Phó giám đốc Chi nhánh công ty 508 tại Tp. HCM
- Từ 1994-1996 : Giám đốc Chi nhánh Công ty 508 tại Bình Thuận
- Từ 1996-1998 : Giám đốc Công ty XDCT 586 – Tổng công ty XDCTGT 5
- Từ 1999-2001 : Phó giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty XDCTGT 5 tại Tp. HCM
- Từ 2001-2003 : Giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty XDCTGT 5 tại Tp. Hồ Chí Minh
- Từ 2004-2005 : Giám đốc Công ty XDCT 518 – Tổng Công ty XDCTGT 5
- Từ 2005-09/2007 : Phó Giám đốc Ban điều hành dự án Đường cao tốc Sài Gòn Trung Lương – Tổng công ty XDCTGT 5.
- Từ 09/2007- nay : Giám đốc Dự án Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Giám đốc Dự án Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

+ *Sở hữu*: 20.000 cổ phần, tương ứng 0,11% vốn điều lệ

+ *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : không
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không



- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

**c) Giám đốc Tài chính – Ông Trần Văn Hữu**

Họ và tên : **TRẦN VĂN HỮU**  
 Giới tính : *Nam*  
 Ngày tháng năm sinh : 01/01/1964  
 Nơi sinh : Đại Quang, Đại Lộc, Quảng Nam  
 CMND : 025010484 ngày cấp 28/7/2008 nơi cấp: Tp. HCM  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 703/6 Lạc Long Quân, P.10, Q.Tân Bình, TP.HCM  
 Số ĐT liên lạc : 0933 577 577  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế  
 Quá trình công tác:

- Từ 1985 - 1990 : Trưởng phòng kế hoạch Công ty VTTH huyện Giồng, Quảng Nam
- Từ 1990 - 1994 : Kế toán tổng hợp Xí nghiệp in – Nhà xuất bản Đà Nẵng
- Từ 1994 - 1996 : Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty 508 tại Đà Nẵng
- Từ 1996 - 1997 : Phó Kế toán trưởng Tổng công ty XDCTGT 5
- Từ 1997 - 2001 : Kế toán trưởng Công ty 503 - Tổng Công ty XDCTGT 5
- Từ 2001 - 2003 : Phó giám đốc Công ty 503 - Tổng Công ty XDCTGT 5
- Từ 2003 - 2007 : Ủy viên HĐQT, Trưởng Ban kiểm soát Tổng Công ty XDCTGT 5
- 10/2007 - nay : Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Ủy viên HĐQT, đại diện phần vốn Công ty CP Đầu tư NBB tại Công ty CP tư vấn xây dựng 533
- Ủy viên HĐQT, đại diện phần vốn Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại Công ty cổ phần Sài Gòn Highland
- Ủy viên HĐQT Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi
- Ủy viên HĐQT Công ty CPCK Việt Thành

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + *Sở hữu*: 50.000 cổ phần, tương ứng 0,28% vốn điều lệ
- + *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : không
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

**d) Giám đốc Kinh doanh – Ông Nguyễn Thanh Quyết**

Họ và tên : **NGUYỄN THANH QUYẾT**  
 Giới tính : *Nam*  
 Ngày tháng năm sinh : 08/02/1974  
 Nơi sinh : Hải Hậu, Nam Định  
 CMND : 025479983 ngày cấp : 19/9/2011 nơi cấp : CA TP.HCM  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 60 Đường S1, Phường Tây Thạnh, Q. Tân Phú, TPHCM  
 Số ĐT liên lạc : 0945 577 577  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính- Kế toán  
 Quá trình công tác:

- Từ 1998 – 11/2004 : Trưởng Phòng TCKT Xí nghiệp XDCT 708 - Công ty XDCT 507.
- Từ 12/2004 – 12/2006 : Trưởng phòng Tài chính - Kế toán Chi nhánh Công ty CPĐT 577 tại Bình Thuận.
- Từ 01/2007 – 01/2009 : Giám đốc Chi nhánh Công ty CPĐT 577 tại Bình Thuận.
- Từ 02/2010 – 11/2010 : Trưởng phòng Dự án Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy.
- Từ 11/2010 - nay : Giám đốc Kinh doanh Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy.

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Giám đốc Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT Công ty CPDV Nhịp Cầu Địa Ốc.
- Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh.

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + Sở hữu: không có
- + Đại diện: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : không
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

*e) Giám đốc Kỹ thuật - Ông Nguyễn Văn Tùng*

Họ và tên : **NGUYỄN VĂN TÙNG**  
 Giới tính : Nam  
 Ngày tháng năm sinh : 28/02/1977  
 Nơi sinh : Bình Định  
 CMND : 211574348 ngày cấp : 29/10/2009 nơi cấp : CA Bình Định  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 325 Nguyễn Huệ, thị trấn Tuy Phước, tỉnh Bình Định  
 Số ĐT liên lạc : 0937 577 577  
 Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

- Từ 2000 - 2004 : Phó phòng QLKTCL Chi nhánh Công ty 508 tại Tp.HCM.
- Từ 2005 – 11/2010 : Phó phòng QLKTCL, trưởng phòng QLKTCL Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy, Phó Giám đốc Công ty Hùng Thanh (thành viên NBB), Giám đốc Chi nhánh Tây Nam NBB
- Từ 11/2010 - nay : Giám đốc Kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Giám đốc Kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + *Sở hữu*: không có
- + *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : không
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

#### 13.4 Kế toán trưởng – Bà Nguyễn Thị Anh Thư

Họ và tên : **NGUYỄN THỊ ANH THƯ**  
 Giới tính : Nữ  
 Ngày tháng năm sinh : 14/01/1973  
 Nơi sinh : TP. Hồ Chí Minh  
 CMND : 024085996 ngày cấp : 03/01/2003 nơi cấp : CA TP. HCM  
 Quốc tịch : Việt Nam  
 Dân tộc : Kinh  
 Địa chỉ thường trú : 78/6 đường TA32, Phường Thái An, Quận 12, TP.HCM  
 Số ĐT liên lạc : 0996 577 577  
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Chuyên ngành Tài chính kế toán - Quản trị kinh doanh  
 Quá trình công tác:

- Từ 1997 – 2004 : Nhân viên kế toán tổng hợp Công ty CP XNK & DV Tân Bình
- Từ 2004 – 7/2005 : Phó phòng tài chính Công ty CP Cao su Việt Phú Thịnh; Kế toán trưởng Công ty TNHH Công nghệ & Phát triển Hoa Sen
- Từ 7/2005 – nay : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không

Số cổ phần NBB đang nắm giữ:

- + *Sở hữu*: không có
- + *Đại diện*: không có

Tỷ lệ sở hữu chứng khoán ở các công ty khác : Không.

- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : không
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

**Ghi chú:** Số lượng cổ phần sở hữu của các thành viên chủ chốt và những người có liên quan được thống kê theo danh sách chốt tại ngày 12/03/2013.

## 14. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

### 14.1 Tài sản cố định

**Bảng 13. Danh mục tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2012**

Đvt: triệu đồng

TT	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
<b>I</b>	<b>TSCĐ Hữu hình</b>	<b>240.070</b>	<b>183.020</b>	<b>76,24%</b>
-	Nhà cửa, vật kiến trúc	118.453	106.773	90,14%
-	Máy móc thiết bị	97.361	64.060	65,80%
-	Phương tiện vận tải	21.574	11.091	51,41%
-	Thiết bị dụng cụ quản lý	1.485	127	8,55%
-	Khác	1.197	969	80,95%
<b>II</b>	<b>TSCĐ Vô hình</b>	<b>42.612</b>	<b>40.986</b>	<b>96,18%</b>
-	Bản quyền phần mềm vi tính	41	4	9,76%
-	Giấy phép nhượng quyền thương hiệu	2.042	1.575	77,13%
-	Quyền sử dụng đất	9.127	9.126	99,99%
-	Giấy phép công nghệ chế biến đá Granit	600	-	0,00%
-	Quyền đầu tư dự án	30802	30281	98,31%

Nguồn: BCKT hợp nhất năm 2012

### 14.2 Các tài sản là bất động sản, đất đai

**Bảng 14. Danh mục bất động sản, đất đai của Công ty**

TT	Khoản mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
01	01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Phú Nhuận, TP.HCM	203,48	Toà nhà văn phòng NBB	100%
02	Mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	41.500	Xây dựng Khu Căn hộ cao tầng Diamond Riverside	Chủ đầu tư sở hữu 20% vốn chủ
03	Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	115.100	Xây dựng Khu Căn hộ cao tầng NBB Garden II	Chủ đầu tư sở hữu 70% vốn chủ
04	Phường 16, Quận 8, TP.HCM	81.600	Xây dựng Khu Căn hộ cao tầng NBB Garden III	Chủ đầu tư sở hữu 63% vốn chủ
05	Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	301.700	Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh	Chủ đầu tư sở hữu 70% vốn chủ
06	Trung Tâm Phường 2, TP Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu	502.000	Xây dựng Khu dân cư Phường 2 - TP. Bạc Liêu	100%
07	Xã Hồng Sơn, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận	59.980	Khai thác chế biến đá xây dựng tại Tàzôn Bình Thuận	Đất thuê dài hạn và đền bù
08	Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận	2.163.800	Xây dựng Khu căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp KDC Delagi - Bình Thuận	100%
09	54 Đường số 10, Phường 8, TP. Tuy Hoà, Phú Yên	3.394,4	Toà nhà CN Miền Trung	Đất thuê Nhà Nước dài hạn
10	Xã Hoà Tây, Huyện Tây Hoà,	468.780	Xây dựng Nhà Máy Thủy Điện	Đất thuê Nhà Nước dài

TT	Khoản mục	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
	Tỉnh Phú Yên		Đá Đen	hạn
11	Phường Bãi Cháy, TP. Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.	321.800	Dự án Đồi Thủy Sản – Hạ Long	Chủ đầu tư, sở hữu 60% vốn chủ
12	Phường Hà Khẩu, TP.Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	771.500	Khu đô thị sinh Thái Đồn Điền – Hạ Long	Chủ đầu tư, sở hữu 60% vốn chủ
13	Đại Lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	19.400	Xây dựng Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza	Công ty Hùng Thanh, NBB góp vốn 95%
14	Đại Lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	19.300	Xây dựng Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	Công ty Hùng Thanh, NBB góp vốn 95%
15	Lô C1-3 KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	2.000	Toà nhà văn phòng Cty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi	Đất thuê dài hạn, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi, NBB góp vốn 100%
16	Thị trấn Sơn Tịnh, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	400.000	Xây dựng Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi	100%
17	Xã Tịnh An, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	2.334.000	Xây dựng Khu Biệt Thự Golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc	100%
18	Nhà Máy tại KCN Tịnh Phong – Quảng Ngãi, vị trí mô Huyện Mộ Đức, Tỉnh Quảng Ngãi	9.641.000	Nhà máy chế biến sâu Titan	Đất thuê dài hạn, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
19	Xã Tịnh Thọ, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	218.000	Nhà Máy đá xây dựng Thọ Bắc	Đất thuê, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
20	Xã Tam Nghĩa, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	30.000	Mỏ đá Granite Chu Lai	Đất thuê, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi NBB góp vốn 100%
21	Xã Tịnh Hiệp, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	250.000	Mỏ đá Núi lửa, Tịnh Hiệp	Đất thuê, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
22	Xã Tịnh Ấn Đông, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	152.000	Các Mỏ đất Tịnh Ấn Đông	Đất thuê, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
23	Tại KCN Tịnh Phong - Quảng Ngãi	10.591	Nhà máy chế biến đá Granite	Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi, NBB góp vốn 100%
24	Xã Nghĩa Phương, Huyện Tư Nghĩa, Tỉnh Quảng Ngãi	44.000	Mỏ đá Granite Núi máng	Đất thuê, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi, NBB góp vốn 100%
25	Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi	62.000	Mỏ đá Granite Bình Nguyên	Đất thuê, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi, NBB góp vốn 100%
26	Xã Trà Bình, Huyện Trà Bồng, Tỉnh Quảng Ngãi	1.550.000	Mỏ nước khoáng Trà Bồng – Quảng Ngãi	Đất thuê, Công ty Hương Trà, NBB góp vốn 89,1%
	Lô G, đường số 10, KCN Hoà Khánh, Liên Chiểu, Đà Nẵng	10.062	Nhà Máy sản xuất phụ tùng ô tô Đà Nẵng	Đất thuê, Công ty NBBI, NBB góp vốn 80,25%

(Nguồn: NBB)

## 15. Định hướng phát triển

### ❖ Tầm nhìn

Xây dựng NBB với hệ thống quản trị khoa học và minh bạch, phát triển bền vững để trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam về lĩnh vực bất động sản và đầu tư.

### ❖ Sứ mệnh

Xây dựng và phát triển những khu đô thị văn minh hiện đại, có chất lượng sống cao, thân thiện với môi trường thiên nhiên. Mang lại giá trị thặng dư cao nhất, sự “Thịnh vượng, Thành công” cho cổ đông và cán bộ, nhân viên của NBB. Gắn kết, chia sẻ với cộng đồng xã hội trong tình đồng bào tương thân tương ái.

### ❖ Định hướng mục tiêu sản xuất kinh doanh đến năm 2015:

#### + Về tài chính:

- Tập trung dòng tiền để thanh toán dư nợ trái phiếu, cơ cấu các khoản vay, đảm bảo không phát sinh tăng dư nợ, giảm dần dư nợ đến 2015 đạt dưới 50% Vốn chủ sở hữu.
- Phát hành thêm cổ phần để cải thiện tính thanh khoản cho cổ phiếu NBB và tạo nguồn vốn bổ sung hoạt động sản xuất kinh doanh.

#### + Về phát triển dự án, sản phẩm:

- Đối với bất động sản: Dự báo chính sách đền bù cũng như nộp tiền sử dụng đất trong thời gian sắp tới ngày càng minh bạch và sát thực tế. Với lợi thế quỹ đất sạch khá lớn, NBB định hướng triển khai các hình thức hợp tác hoặc chuyển nhượng quyền đầu tư một số dự án khu căn hộ cao tầng tại TP.HCM.
- Tiếp tục đẩy nhanh các thủ tục pháp lý các dự án phân lô bán nền ở các tỉnh.
- Tập trung khai thác, sản xuất những loại vật liệu xây dựng phục vụ cho các dự án NBB đang triển khai. Hợp tác hoặc chuyển nhượng dự án Titan, dự án nước khoáng Trà Bồng tại Quảng Ngãi...
- Hợp tác lâu dài với một số đối tác nước ngoài để xuất khẩu sản phẩm lọc của Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB.
- Mở rộng thị trường cung cấp sản phẩm đá granit trên toàn quốc, trọng tâm là khu vực TP.HCM.
- Kiện toàn lại hệ thống quản trị nội bộ, cấu trúc lại bộ máy để nâng cao hiệu quả và năng lực quản lý, nâng cao sức cạnh tranh.

## 16. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2013-2015

**Bảng 15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty giai đoạn 2013 – 2015**

Chỉ tiêu	<i>Đvt: tỷ đồng</i>		
	2013	2014	2015
Doanh thu thuần	601,2	690	830
Lợi nhuận trước thuế	122,7	167	195
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ (%)	10%	12%	14%

*Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bầy*



## 16.1. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận:

❖ Kế hoạch dòng tiền giai đoạn 2013 – 2017**Bảng 16. Tổng hợp dòng tiền các dự án giai đoạn 2013-2017**

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2013	2014	2015	2016	2017
Tổng tiền vào	2.898.258	8.363.795	9.044.944	4.390.432	2.198.895
Tổng đầu tư	3.753.536	5.479.184	5.036.660	2.118.590	846.520
Tổng chi phí lãi vay	297.400	267.020	158.140	74.760	72.380
Tổng chi phí hoạt động	209.855	289.886	225.022	93.470	36.750
<b>Dòng tiền ròng</b>	<b>(1.062.533)</b>	<b>2.327.705</b>	<b>3.125.122</b>	<b>2.103.612</b>	<b>1.243.245</b>
Tổng vay nợ thuần (vay nợ mới-trả nợ cũ)	723.379	(64.000)	(476.500)	(414.000)	(614.000)
<b>Dòng tiền sau vay nợ</b>	<b>(339.154)</b>	<b>2.263.705</b>	<b>2.648.622</b>	<b>1.689.612</b>	<b>629.245</b>

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bẩy

❖ Căn cứ xây dựng kế hoạch dòng tiền

Kế hoạch dòng tiền được xây dựng dựa trên việc triển khai các dự án đã giới thiệu ở phần trên. Dự kiến chi phí phát sinh và doanh thu của một số dự án chính trong giai đoạn 2012 – 2017 được liệt kê dưới đây:

Dự án	Tình trạng	Tổng chi phí đền bù và xây dựng giai đoạn 2012 – 2017	Tổng dòng thu giai đoạn 2012 – 2017
<b>Carina Plaza</b>	Dự án đã hoàn thành toàn bộ các thủ tục pháp lý, hoàn thành công trình chính và bàn giao căn hộ cho khách hàng.	- Chi phí đền bù: 0 tỷ đồng - Chi phí xây dựng: 6,8 tỷ đồng	298,68 tỷ đồng
<b>NBB Garden III</b>	Đã được UBND TP. HCM chấp thuận địa điểm đầu tư, UBND Quận 8 phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, Bộ Xây dựng thông qua hồ sơ Thiết kế cơ sở. Dự án đã đền bù giải tỏa đạt 95%	- Chi phí đền bù: 106,5 tỷ đồng - Chi phí xây dựng: 3.357,4 tỷ đồng	4.753,2 tỷ đồng
<b>City Gate</b>	Dự án đã hoàn thành toàn bộ các thủ tục pháp lý, đã xây xong nhà mẫu cho khách hàng tham quan. Hoàn thành thi công cọc khoan nhồi đại trà, đang xét thầu hạng mục móng, tầng hầm và phần thân (sẽ triển khai thi công vào đầu năm 2012).	- Chi phí đất: 75,7 tỷ đồng - Chi phí xây dựng: 1.122,3 tỷ đồng	2.121,2 tỷ đồng
<b>NBB II</b>	Đã được UBND TP HCM chấp thuận địa điểm đầu tư, đang trình UBND Huyện Bình Chánh phê duyệt quy hoạch 1/500. Đã đền bù giải tỏa đạt 92%.	- Chi phí đất: 116,6 tỷ đồng - Chi phí xây dựng: 1.781,8 tỷ đồng	3.256,8 tỷ đồng
<b>NBBIV Tân Kiên Bình Chánh</b>	Đang lập quy hoạch chi tiết 1/500. Đã đền bù giải tỏa đạt 83% tổng diện tích quy hoạch.	- Chi phí đất: 332,3 tỷ đồng - Chi phí xây dựng: 266,1 tỷ đồng	1.393,7 tỷ đồng
<b>Khu đô thị TM</b>	Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn thành 100%, xây dựng hạ tầng kỹ	- Chi phí đất: 0,83 tỷ đồng - Chi phí xây dựng: 63,3 tỷ đồng	368,4 tỷ đồng

Dự án	Tình trạng	Tổng chi phí đền bù và xây dựng giai đoạn 2012 – 2017	Tổng dòng thu giai đoạn 2012 – 2017
Bạc Liêu	thuật đạt 100% khối lượng.		

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bẩy

❖ **Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013:**

**Bảng 17. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2013**

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2012	Kế hoạch 2013
1. Tổng doanh thu	573,03	601,20
- Bất động sản	334,99	384,52
- Công nghiệp, khai khoáng	16,09	58,49
- Xây lắp (làm thầu)	69,09	38,19
- Khác	5,43	-
- Doanh thu tài chính	147,43	120,00
2. Thu tài chính	339,72	578,08
3. Lợi nhuận trước thuế	232,49	122,70
4. Lợi nhuận sau thuế (cổ đông công ty mẹ)	171,69	92,03
5. Tỷ lệ chia cổ tức	16%	10%

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bẩy

**16.2. Một số giải pháp trọng tâm trong năm 2013**

❖ **Đầu tư, xây lắp:**

- Kết thúc giai đoạn đầu tư dự án KDC Phường 2 Bạc Liêu;
- Hoàn tất thủ tục pháp lý các dự án Bất động sản; Tiếp tục thực hiện đền bù và giải phóng mặt bằng dự án Sơn Tịnh Quảng Ngãi, dự án Đồi Thủy Sản Quảng Ninh;
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa vào khai thác Mỏ nước khoáng, Nhà máy chế biến sâu Titan và các mỏ đá hiện có;
- Xây dựng Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III để khẳng định tiềm năng bất động sản vốn là thế mạnh của Công ty.
- Hoàn thành thi công và bàn giao Dự án BOT Phan Rang – Tháp Chàm tỉnh Ninh Thuận cho Chủ đầu tư;
- Tập trung xây dựng hạ tầng Dự án KDC Sơn Tịnh Quảng Ngãi.

❖ **Phát triển sản phẩm:**

- Tăng cường phát triển các loại sản phẩm lọc dùng cho ô tô đang tiêu thụ mạnh trên thị trường;
- Phát triển sản phẩm đá granite ra thị trường Đà Nẵng và các thị trường lân cận;

- Phát triển sản phẩm đá xây dựng tại các mỏ của Công ty NBBQ – Quảng Ngãi và mỏ Tazon Bình Thuận.

❖ **Bán hàng, thu tài chính:**

- Hoàn thành công tác bán hàng tại dự án Carina Plaza; Đẩy mạnh công tác kinh doanh quỹ đất, thu tài chính ở các dự án đang triển khai;
- Đẩy mạnh tiêu thụ sản phẩm NBBI, NBBQ trong nước, nắm bắt cơ hội liên kết với các đối tác để đưa sản phẩm của Công ty ra thị trường nước ngoài;
- Chủ động và tích cực củng cố, mở rộng mạng lưới bán hàng toàn quốc một cách chuyên nghiệp, hiệu quả.

❖ **Quản trị doanh nghiệp:**

- Đổi mới công tác điều hành, xây dựng và áp dụng có hiệu quả hệ thống quản trị doanh nghiệp chuyên nghiệp;
- Thực hiện cải tiến kỹ thuật, tăng năng suất lao động và tiết giảm chi phí nhằm hạ giá thành sản phẩm;
- Từng bước xây dựng văn hóa công ty.

## **17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

- NBB là một công ty nghiêm yết với tài chính lành mạnh và minh bạch hóa thông tin. Công ty có cơ cấu quản trị chặt chẽ, Ban lãnh đạo có kinh nghiệm, tâm huyết và chiến lược phát triển rõ ràng. Ngoài lợi thế trong lĩnh vực bất động sản với nhiều dự án được xây dựng trên quỹ đất khá lớn và giá rẻ, Công ty còn mở rộng sang lĩnh vực thi công và các dự án mỏ đá. Những bước đi của Công ty là khá thận trọng, vững chắc và rõ ràng.

Vi vậy, chúng tôi cho rằng, nếu không có những diễn biến bất thường tác động xấu đến hoạt động của NBB thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đề ra là có thể thực hiện được.

- Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét trên đây được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và lý thuyết về tài chính, chứng khoán, mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

## **18. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức**

Ngay sau khi tất toán đợt chào bán, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục để lưu ký và niêm yết bổ sung đối với số cổ phần tăng thêm. Dự kiến thời gian thực hiện trong vòng 1 tháng.

## **19. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán**

Không có

## **20. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán**

Không có

## V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN

### 1. Loại cổ phần:

Cổ phần phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng (theo các quy định của Điều lệ Công ty).

### 2. Mệnh giá:

10.000 đồng/cổ phần

### 3. Tổng số cổ phần chào bán dự kiến:

18.000.000 cổ phần

### 4. Giá chào bán:

10.000 đồng/cổ phần

### 5. Tổng số vốn huy động dự kiến:

180 tỷ đồng

### 6. Phương pháp tính giá

- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần được Đại hội cổ đông thường niên năm 2012 thông qua, được thể hiện trong Nghị quyết số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013.
- Giá trị sổ sách Công ty tại 31/12/2012 (theo BCKT hợp nhất) là 50.517 đồng/cổ phần

$$\begin{array}{rcl}
 \text{Giá trị sổ sách} & & \\
 \text{cổ phần} & = & \frac{\text{Vốn chủ sở hữu – Vốn khác - TSCĐ vô hình}}{\text{Tổng SLCP – Cổ phiếu quỹ}} = \frac{(1.246.598.734.685 - 303.351.857.800 - 40.986.278.226)}{(18.000.000 - 139.400)} \\
 \\
 \text{Giá trị sổ sách} & = & 50.517 \text{ đồng/cổ phần} \\
 \text{cổ phần} & & 
 \end{array}$$

- Giá đóng cửa của cổ phiếu NBB tại ngày 29/03/2013, ngày Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chào bán là: 26.800 đồng/cổ phần.
- Như vậy, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là khá ưu đãi khi so sánh với giá trị sổ sách và giá thị trường.

### 7. Phương thức phân phối:

Theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần, cụ thể như sau:

#### ❖ Phân phối và thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phần chào bán:

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được 01 quyền, và 01 quyền sẽ được mua 01 cổ phần.
- Cổ đông có tên theo danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 1 lần.
- Công ty sẽ phối hợp với VSD để thông báo và phân phối quyền mua cho các cổ đông thông qua các công ty chứng khoán thành viên của VSD.
- Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.

#### ❖ Chuyển nhượng quyền mua

- Trong thời hạn tối thiểu 20 ngày để đăng ký mua, cổ đông có tên theo danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba.

- Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần.
- Việc chuyển nhượng quyền mua kết thúc trước 10 ngày so với ngày hết hạn đặt mua cổ phần chào bán.

➤ **Đối với cổ đông đã lưu ký**

Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và thực hiện tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch, với thủ tục cụ thể như sau:

- i. Việc chuyển nhượng quyền mua được thực hiện tại CTCK bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký. CTCK bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác về thông tin chuyển nhượng quyền mua của các bên. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chưa mở tài khoản thì phải mở tài khoản tại một CTCK.
- ii. Việc xác nhận chuyển nhượng quyền mua giữa các cổ đông do VSD thực hiện.
- iii. Trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu chuyển nhượng quyền mua chứng khoán, CTCK bên chuyển nhượng phải nhập giao dịch chuyển nhượng quyền mua qua cổng giao tiếp điện tử và gửi đến VSD các chứng từ sau:
  - ✓ Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua chứng khoán
  - ✓ Tài liệu chứng minh đã công bố thông tin tại trang web của các Sở giao dịch chứng khoán (nếu có) về việc chuyển nhượng quyền mua của các đối tượng thuộc diện phải công bố thông tin theo quy định.
  - ✓ Tài liệu liên quan khác (nếu có).
- iv. Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền mua đầy đủ và hợp lệ, VSD xác nhận vào Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua và gửi cho CTCK liên quan.

➤ **Đối với cổ đông chưa lưu ký:**

Cổ đông thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua tại:

- ✓ Phòng Tài chính Kế toán  
 Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy  
 Số 1, Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Q. Phú Nhuận, TP. HCM  
 Điện thoại: (+84.8) 62 577 577 --- Fax: (+84-8) 38 446 017

❖ **Đăng ký thực hiện quyền mua**

- Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đăng ký thực hiện quyền mua tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (*đối với cổ đông đã lưu ký*) hoặc tại Phòng Tài chính Kế toán của Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (*đối với cổ đông chưa lưu ký*).
- Hết thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.
- Sở cổ phần không bán hết do cổ đông không đăng ký mua hết, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định đối tượng chào bán và giá chào bán, với nguyên tắc giá chào bán không được thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, là 10.000 đồng/cổ phần

## 8. Đăng ký mua cổ phần:

- **Thời hạn đăng ký mua cổ phần:** Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua ngay sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng. Theo quy định, thời hạn đăng ký mua tối thiểu tối thiểu là 20 ngày.
- **Số lượng cổ phần đăng ký mua:** là số lượng cổ phần được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phần từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phần không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.

- **Phương thức thanh toán:** cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phần tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Phòng Tài chính Kế toán của Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (đối với cổ đông chưa lưu ký).
- **Chuyển giao cổ phiếu:** toàn bộ số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HSX và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.
- **Quyền lợi người mua cổ phiếu:** cổ phần chào bán trong đợt này là cổ phần phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng.

### 9. Phương thức thực hiện quyền:

- Đây là trường hợp Công ty thực hiện chào bán cổ phần phổ thông cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của cổ đông tại Công ty.
- Sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phần, các cổ đông thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phần) theo hướng dẫn tại mục V.7 và V.8 của Bản cáo bạch này.

### 10. Thời gian phân phối:

Dự kiến thời gian phân phối cổ phần: trong Quý II năm 2013, cụ thể như sau:

Bước	Công việc	Thời gian (ngày)
1	NBB nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng từ UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+ 3
3	Gửi hồ sơ thông báo thông báo thực hiện quyền mua (i)	T+4 đến T+5
4	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu được phân bổ quyền mua (ii)	T+20 đến T+22
5	Cổ đông nhận được Thông báo về việc sở hữu quyền mua (iii)	T+29 đến T+30
6	Chuyển nhượng quyền mua (iv)	T+31 đến T+41
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần (v)	T+31 đến T+51
8	VSD gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần (vi)	T+53 đến T+55
9	HDQT phân phối đối với số cổ phần không bán hết (vii)	T+55 đến T+65
10	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN (viii)	T+67 đến T+70
11	Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán	T+ 72 đến T+75
12	VSD và HSX chấp thuận lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán	T+85 đến T+89
13	Cổ phần phát hành thêm chính thức giao dịch	T+90



- (i) *Bước 3* : Công ty phải gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền đầy đủ, hợp lệ tới VSD chậm nhất 10 ngày làm việc trước ngày đăng ký cuối cùng (ngày đăng ký cuối cùng là ngày làm việc do Công ty ấn định để xác định danh sách người sở hữu cổ phần NBB được hưởng quyền mua cổ phần).
- (ii) *Bước 4* : trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, VSD gửi Công ty danh sách cổ đông tổng hợp.
- (iii) *Bước 5* : trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, CTCK gửi thông báo quyền mua đến các cổ đông của NBB.
- (iv) *Bước 6* : Việc chuyển nhượng quyền mua kết thúc trước 10 ngày của ngày cuối cùng đăng ký mua cổ phần chào bán.
- (v) *Bước 7* : thời hạn đăng ký mua cổ phần tối thiểu là 20 ngày.
- (vi) *Bước 8* : trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn đăng ký mua cổ phần.
- (vii) *Bước 9* : Công ty phải hoàn thành việc phân phối cổ phần trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán có hiệu lực.
- (viii) *Bước 10* : trong vòng 10 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, tức là ngày kết thúc việc thu tiền mua cổ phần được chào bán từ các nhà đầu tư.

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phần dự kiến cho nhà đầu tư; tuy nhiên, tùy tình hình thực tế phát sinh, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và vẫn đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông; đồng thời, cũng đảm bảo việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

Lịch trình phân phối cổ phần chính thức sẽ được công bố chính thức sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

### **11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

- Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài.
- Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ thì nhà đầu tư nước ngoài mua bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng.
- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại NBB đến thời điểm 12/03/2013 là: **34,15%**.

### **12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:**

- Chứng khoán chào bán trong đợt này là cổ phần phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng (theo các quy định của Điều lệ Công ty).

### **13. Các loại thuế có liên quan**

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng đối với các hoạt động kinh doanh của Công ty là 28% cho năm 2008, 25% cho các năm tiếp theo.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi là công ty con được miễn thuế 02 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 02 năm tiếp bắt đầu từ năm 2010 áp dụng theo điều khoản được hưởng ưu đãi thuế TNDN đối với cơ sở kinh doanh mới thành lập từ dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn thuộc danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của Luật thuế TNDN hiện hành.
- Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi là công ty con được hưởng ưu đãi về thuế suất thuế TNDN là 15%.
- Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB là công ty con được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của chính phủ quy định thi hành luật thuế TNDN.

- Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thực hiện thu tiền theo tiến độ, Công ty tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bằng 2% tổng số tiền thực thu theo Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành luật thuế TNDN, bắt đầu từ ngày 10/09/2012 Công ty tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bằng 1% tổng số tiền thực thu theo Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012 thay thế Thông tư 130/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành luật thuế TNDN. Sau khi các dự án hoàn thành, Công ty sẽ thực hiện quyết toán lại số thuế phải nộp.
- Theo Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính về thuế giá trị gia tăng (GTGT) có hướng dẫn:
  - Chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không thuộc diện chịu thuế GTGT.
  - Mức thuế suất GTGT 10% đối với hàng hóa, dịch vụ: “Nhà, cơ sở hạ tầng do các cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê để đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán hoặc chuyển nhượng”.
  - Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản.
- Theo Công văn số 3730/TCT-PCCS của Tổng cục thuế ngày 05/10/2006 về việc thuế GTGT khi chuyển quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng hướng dẫn: Trường hợp Công ty mua đất đã có cơ sở hạ tầng sau đó công ty chuyển quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng đó công ty không đầu tư, xây dựng thêm thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất cùng với cơ sở hạ tầng này thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.
- Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 1234/CN-UBND ngày 25/07/2005 của UBND tỉnh Phú Yên, Dự án Nhà máy thủy điện Đa Đen được hưởng ưu đãi về thuế suất, về miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp được thực hiện theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP ngày 06/08/2004 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003.

#### **14. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phần**

- Tên chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Số tài khoản : 0371000408803
- Tại Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định.

## VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Căn cứ pháp lý về đợt chào bán

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012;
- Căn cứ Thông tư số 204/2012/TT-BTC ngày 19/11/2012;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty;
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 27/NQ-HĐQT ngày 25/04/2013 về việc thông qua phương án và hồ sơ đăng ký chào bán chứng khoán năm 2013.
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 33/NQ-HĐQT ngày 16/05/2013 về việc thông qua phương án sử dụng vốn chào bán năm 2013.

### 2. Mục đích chào bán

Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

## VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Ước tính tổng số tiền chào bán đợt này khoảng 180 tỷ đồng. Số tiền thu được này dự kiến sử dụng để bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Theo như Điều 9 – Khoản 9.1 của Nghị quyết ĐHĐCĐ số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013, Doanh nghiệp sẽ tập trung dòng tiền để trả nợ trái phiếu, cơ cấu các khoản vay, đảm bảo không phát sinh tăng dự nợ, giảm dần dự nợ đến năm 2015 sẽ đạt tỷ lệ quanh khoảng 50% vốn chủ sở hữu của Công ty.

## VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

### 1. Tổ chức chào bán

**Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy**

Địa chỉ : Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM

Điện thoại : (+84-8) 62 577 577 Fax: (+84-8) 38 446 017

E-mail : [nbb@nbb.com.vn](mailto:nbb@nbb.com.vn) Website: [www.nbb.com.vn](http://www.nbb.com.vn)

### 2. Tổ chức tư vấn

**Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC)**

Trụ sở chính : Tầng 11, Tháp BIDV, 35 Hàng Vôi, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (84.4) 22 200 673 Fax: (84.4) 22 200 669

Chi nhánh : Lầu 9, 146 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84.8) 38 218 886 Fax: (84.8) 38 218 510

E-mail : [service@bsc.com.vn](mailto:service@bsc.com.vn) Website: [www.bsc.com.vn](http://www.bsc.com.vn)

**Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán ra công chúng:**

- Đợt chào bán này có khối lượng khá lớn và được diễn ra trong bối cảnh các yếu tố kinh tế vĩ mô không thuận lợi, thị trường chứng khoán vẫn còn trong giai đoạn khó khăn. Tuy nhiên, theo đánh giá của tổ chức tư vấn thì đợt chào bán này vẫn có khả năng thành công cao với các lý do sau:
  - Thứ nhất, NBB là một công ty niêm yết có chỉ số cơ bản tốt với tài chính lành mạnh và minh bạch hóa thông tin. Hiện tại, NBB có hệ số P/E dưới 3 lần, P/Bv dưới 0,4 lần. Tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ cũng khá cao, hơn 34% vốn điều lệ.
  - Thứ hai, giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phần, có thể xem là khá ưu đãi đối với các cổ đông hiện hữu khi so sánh với giá giao dịch trên thị trường hiện nay bình quân trên 20.000 đồng/cổ phần, và giá trị sổ sách đến thời điểm 31/12/2012 là 50.517 đồng/cổ phần.
  - Thứ ba, mục đích của đợt chào bán lần này là nhằm bổ sung, cơ cấu nguồn vốn nhằm giúp Công ty giảm thiểu chi phí tài chính liên quan. Qua đó, tạo lợi thế cho Công ty cũng như cải thiện dòng tiền và lợi nhuận của Công ty trong những năm sau.
  - Cuối cùng, kế hoạch phát hành cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1 với giá bán là 10.000 đồng/cổ phần trong năm 2014 cũng thu hút được nhà đầu tư.
- Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét trên đây được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và lý thuyết về tài chính, chứng khoán, mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

**Đại lý phát hành**

- Công ty sẽ phối hợp với VSD để thông báo và phân phối quyền mua cho các cổ đông thông qua các thành viên lưu ký của VSD, tức là các công ty chứng khoán.
- Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.

**Các khoản phí và điều kiện kèm theo**

- Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, nộp tiền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy (đối với cổ đông chưa lưu ký).
- Giá chào bán là: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Cổ phiếu chào bán không bị hạn chế chuyển nhượng (theo quy định của Điều lệ Công ty).
- Công ty sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn tiến hành đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung để đưa số lượng cổ phiếu chào bán vào giao dịch ngay sau khi tất toán đợt chào bán.

**3. Tổ chức kiểm toán****Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC)**

Địa chỉ : Phòng 3203, Tầng 32, Nhà 34T, KĐT Trung Hòa - Nhân Chính, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 222 12 891

Fax: (84-4) 222 12 892

## **IX. PHỤ LỤC**

- Phụ lục 1.** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Phụ lục 2.** Bản sao Điều lệ công ty
- Phụ lục 3.** Bản sao các báo cáo tài chính năm 2011, 2012 (hợp nhất và công ty mẹ)
- Phụ lục 4.** Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2012
- Phụ lục 5.** Nghị quyết của HĐQT thông qua Phương án và hồ sơ chào bán năm 2013
- Phụ lục 6.** Nghị quyết của HĐQT thông qua Phương án sử dụng vốn chào bán năm 2013
- Phụ lục 7.** Các tài liệu khác

TP. HCM, ngày 16 tháng 05 năm 2013

**Đại diện tổ chức chào bán**

**Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy**



**Trần Văn Hữu**  
Giám đốc Tài chính



**Đoàn Tường Triệu**  
Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành



**Nguyễn Thị Anh Thư**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Quỳnh Hương**  
Trưởng Ban Kiểm soát

**Đại diện tổ chức tư vấn**

**Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSG)-CN TPHCM**



**GIÁM ĐỐC**

*Nguyễn Quốc Tín*