

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG
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 BẦY 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 6 ngày 30/09/2013)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số ...35.../GCN - UBCK
do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ...12.../...05.../2014)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẦY BẦY

Số 01 Nguyễn Văn Đậu, P.5, Q.Phú Nhuận, TP. HCM

Tel: 84.8 62 577 577 Fax: 84.8 38 446 017 Website: www.nbb.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: 84.8 6299 2006 Fax: 84.8 6291 7986 Website: www.vdsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông Đoàn Tường Triều – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành

Địa chỉ: Số 01 Nguyễn Văn Đậu, P.5, Q.Phú Nhuận, TP. HCM

Tel: 84.8 62 577 577

Fax: 84.8 38 446 017

Website: www.nbb.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

Tel: 84.8 62 577 577 Fax: 84.8 38 446 017

Website: www.nbb.com.vn Email: nbb@nbb.com.vn

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 6 ngày 30/09/2013)

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
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng chào bán: 17.860.600 cổ phần
- Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 178.606.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Tầng 18, tòa nhà Times Square 22 – 36 Nguyễn Huệ, Q.1, Tp.HCM

Tel: 84.8 3910 0751 Fax: 84.8 3910 0750 Website: www.deloitte.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: 84.8 6299 2006 Fax: 84.8 6291 7986 Website: www.vdsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông Đoàn Tường Triệu – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành

Địa chỉ: Số 01 Nguyễn Văn Đậu, P.5, Q.Phú Nhuận, TP. HCM

Tel: 84.8 62 577 577 Fax: 84.8 38 446 017

Website: www.nbb.com.vn

MỤC LỤC

| | |
|---|-----------|
| I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO | 4 |
| 1. Rủi ro về kinh tế..... | 4 |
| 2. Rủi ro về luật pháp | 4 |
| 3. Rủi ro đặc thù | 5 |
| 4. Rủi ro từ đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán..... | 6 |
| 5. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu | 7 |
| 6. Rủi ro khác | 9 |
| II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH | 10 |
| III. CÁC KHÁI NIỆM..... | 11 |
| IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH..... | 12 |
| 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển | 12 |
| 2. Cơ cấu tổ chức | 14 |
| 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty | 17 |
| 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông: | 19 |
| 5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành 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 phát hành..... | 20 |
| 6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty | 21 |
| 7. Hoạt động kinh doanh..... | 22 |
| 8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2012 và 2013 | 32 |
| 9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành | 35 |
| 10. Chính sách đối với người lao động..... | 39 |
| 11. Chính sách cổ tức..... | 41 |
| 12. Tình hình hoạt động tài chính | 41 |
| 13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng | 47 |
| 14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty) | 62 |

| | |
|--|-----------|
| 15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 – 2016 | 65 |
| 16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức | 68 |
| 17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức | 68 |
| 18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành | 68 |
| 19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán | 68 |
| V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN | 69 |
| 1. Loại cổ phần | 69 |
| 2. Mệnh giá | 69 |
| 3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán | 69 |
| 4. Giá dự kiến chào bán | 69 |
| 5. Phương pháp tính giá | 69 |
| 6. Phương thức phân phối | 69 |
| 7. Thời gian phân phối cổ phiếu | 71 |
| 8. Đăng ký mua cổ phần: | 72 |
| 9. Phương thức thực hiện quyền | 72 |
| 10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài | 72 |
| 11. Các loại thuế có liên quan | 73 |
| 12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu | 73 |
| VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN | 74 |
| VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN | 74 |
| VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH | 75 |
| IX. PHỤ LỤC | 75 |

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, kinh doanh đa ngành nghề, trong đó các ngành chủ lực là đầu tư và kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và sản xuất công nghiệp. Là một công ty cổ phần hoạt động trong nền kinh tế thị trường, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu tác động trực tiếp từ thay đổi trong nền kinh tế nói chung và các rủi ro khác trong ngành nói riêng.

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất,... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong nền 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. Theo đó, 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 nhanh với tốc độ tăng trưởng GDP trong năm 2013 đạt 5,4% và tốc độ tăng trưởng bình quân của giai đoạn 2009-2013 đạt 5,2%. Sự tăng trưởng 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 tình hình lạm phát biến động 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, sức 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, hoạt động kinh doanh của NBB sẽ chịu tác động của những rủi ro này.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

NBB có hoạt động chính là đầu tư kinh doanh bất động sản nên chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản được ban hành bởi các cấp khác nhau liên quan đến lĩnh vực này, trong đó phải kể đến các văn bản luật như Luật Đất Đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở và một số các văn bản hướng dẫn khác...

Bên cạnh đó, là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần và niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về Công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán, bao gồm Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn dưới luật trong lĩnh vực này...

Hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta thiếu tính ổn định, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập. Điều này có thể dẫn đến rủi ro về pháp lý, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên thực hiện cụ thể hóa các quy định của pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn thực hiện; cập nhật các quy định của pháp luật, hướng dẫn các văn bản, chính sách mới liên quan đến hoạt động Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

➤ Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là một trong những rủi ro hệ thống, khó hạn chế trong hoạt động kinh doanh. Lãi suất thay đổi sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động chung của Công ty. Ngoài ra, do đặc thù trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc rất lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán cũng như sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh cũng như khả năng thanh toán của Công ty.

Trong năm 2013, Ngân hàng nhà nước đã thực hiện giảm 2% đối với các mức lãi suất điều hành, nhờ đó, mặt bằng lãi suất tiếp tục giảm 2-5%/năm so với năm 2012 và trở về mức lãi suất của giai đoạn 2005-2006. Đây là một tín hiệu tốt cho sự phát triển của thị trường bất động sản trong dài hạn.

➤ Tiến độ các dự án

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án lại phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa, thời gian xây dựng và điều kiện thị trường bất động sản.

Công tác giải phóng mặt bằng, cụ thể là chi phí đền bù và tiến độ giải phóng mặt bằng có ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư bất động sản của Công ty. NBB hiện đang sở hữu quỹ đất lớn lên đến gần 849 ha trên cả nước, với lợi thế đặc biệt là chi phí đất rất thấp, cơ cấu sản phẩm đa dạng từ đất nền khu dân cư, căn hộ, nhà liên kế, biệt thự đến khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Đây chính là một trong những lợi thế cạnh tranh của NBB so với các doanh nghiệp cùng ngành.

➤ **Áp lực cạnh tranh**

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, những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của NBB.

➤ **Rủi ro các yếu tố đầu vào**

Các yếu tố đầu vào chính yếu của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí chuyển quyền sử dụng đất) và chi phí vật liệu xây dựng. Do đó sự biến động của các chi phí này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là sắt thép, vật liệu xây dựng luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí, tác động đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty. Để đối phó với vấn đề này, Công ty luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, kịp thời điều chỉnh tổng dự toán công trình và tính toán dự phòng biến động giá cho toàn bộ phần còn lại của dự án vào thời điểm vật tư biến động mạnh.

4. Rủi ro từ đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

➤ **Rủi ro từ đợt chào bán**

Khối lượng của đợt chào bán ra công chúng lần này là 17.860.600 cổ phần (*không bao gồm quyền mua của 139.400 cổ phiếu quỹ*). Đây là một con số khá lớn, có thể sẽ 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, là mức giá khá hấp dẫn so với giá giao dịch bình quân trên thị trường trong 20 phiên giao dịch gần nhất tính đến thời điểm 14/03/2014 của cổ phiếu NBB xoay quanh mức 26.000 đồng/cổ phiếu (*theo số liệu thống kê từ Sở GDCK TP.HCM*) cũng như so với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2013 là 27.882 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, với lợi thế về tiềm năng phát triển của các dự án mà NBB đang triển khai và mong muốn tham gia hợp tác với NBB của một số đối tác lớn khác, cùng với quyết tâm chào bán thành công đợt phát hành lần này, Hội đồng quản trị Công ty tin rằng toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đợt này sẽ được phân phối hết.

➤ **Rủi ro của 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 nguồn vốn cho hoạt động

sản xuất kinh doanh thông qua việc đẩy mạnh thực hiện các dự án mà Công ty đang triển khai, với mục tiêu thu hồi nhanh vốn đầu tư để tái cơ cấu tài chính, từ đó góp phần ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong giai đoạn Công ty tập trung đẩy mạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh cũng như tái cấu trúc toàn diện cơ cấu vốn như hiện nay, việc bổ sung thêm dòng tiền từ đợt phát hành sẽ mang lại nhiều lợi thế, giúp cải thiện đáng kể hiệu quả hoạt động cũng như tính thanh khoản của Công ty, từ đó giúp cơ cấu vốn của NBB sẽ tiếp tục chuyển biến theo hướng tích cực. Điều này đặc biệt có ý nghĩa đối với sự phát triển bền vững trong dài hạn của Công ty. Do vậy, 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.

5. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

➤ Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết

Đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ sẽ không tránh khỏi rủi ro biến động giá trên thị trường chứng khoán, giá cả chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động kinh doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một yếu tố mang tính tham khảo.

Giá cả cổ phiếu biến động phụ thuộc rất nhiều vào cung cầu cổ phiếu, yếu tố tâm lý nhà đầu tư, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, tình hình kinh tế - xã hội... Sự biến động giá cả cổ phiếu chung trên thị trường chắc chắn có ảnh hưởng đến cổ phiếu Công ty đang giao dịch. Do đó, các nhà đầu tư cần theo dõi trước và cân nhắc trước khi đưa ra các quyết định đầu tư.

➤ Pha loãng quyền biểu quyết, giá cổ phiếu:

| | |
|--|--------------------|
| Số lượng cổ phần lưu hành trước khi chào bán: | 35.721.200 cổ phần |
| Số lượng cổ phần chào bán của NBB (dự kiến): | 17.860.600 cổ phần |
| Tỷ lệ số lượng chào bán trên số lượng cổ phần đang lưu hành: | 50% |
| Số lượng cổ phần lưu hành sau khi hoàn thành đợt chào bán: | 53.581.800 cổ phần |

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, bao gồm:

- Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS;
- Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần;
- Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết;
- Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

❖ Về pha loãng EPS và giá trị sổ sách:

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu của Công ty sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như giá trị sổ sách của Công ty, cụ thể như sau:

i. Thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS

| | | | |
|--|----------------|-------------------------|--|
| + Công thức tính : | EPS (cơ bản) = | Lợi nhuận sau thuế TNDN | |
| + Lợi nhuận sau thuế ước tính năm 2014 (dự kiến) | (1) | 70.000.000.000 đồng | |
| + SLCP lưu hành trước khi chào bán: | (2) | 35.721.200 cổ phần | |
| + EPS trước khi chào bán: | (3)=(1)/(2) | 1.960 đồng/cổ phần | |
| + SLCP lưu hành bình quân sau khi chào bán: (*) | (4) | 44.651.500 cổ phần | |
| + EPS sau khi chào bán: | (5)=(1)/(4) | 1.568 đồng/cổ phần | |

(*) Để đơn giản trong tính toán, ta giả sử Công ty phát hành thành công 17,86 triệu cổ phần vào thời điểm tháng 06/2014, để có thể sử dụng vốn mới trong 6 tháng còn lại của năm 2014. Lúc đó, số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân của năm 2014 là:

$$[(35,72 \text{ triệu} \times 6 \text{ tháng}) + (53,58 \text{ triệu} \times 6 \text{ tháng})] / 12 \text{ tháng} = 44,651 \text{ triệu cổ phần}$$

Dựa trên tính toán đơn giản, ta cũng có thể thấy tác động của đợt chào bán khi EPS cơ bản ước tính năm 2014 giảm từ 1.960 đồng/cổ phần xuống còn 1.568 đồng/cổ phần.

Tuy nhiên, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như tập trung tái cơ cấu nguồn vốn từ đó nâng cao năng lực tài chính của Công ty. Như vậy, với kế hoạch sử dụng vốn từ đợt phát hành lần này sẽ giúp doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty tiếp tục được cải thiện cũng như làm giảm các áp lực tài chính một cách đáng kể trong những năm sau. Do đó, EPS dự kiến trong tương lai sẽ tăng tương ứng từ hiệu quả của việc đầu tư mang lại.

ii. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

| | | | |
|--------------------|--------------------------------|---|--|
| + Công thức tính : | Giá trị sổ sách trên mỗi CP | = | Vốn chủ sở hữu – Vốn khác của CSH – Tài sản vô hình |
|--------------------|--------------------------------|---|--|

- + Tại ngày 31/12/2013, giá trị sổ sách theo BCTC hợp nhất của NBB là 27.882 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành (tối đa là 50% và với giả định không mua cổ phiếu quỹ) thì giá trị sổ sách của cổ phần sẽ giảm.

❖ Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

❖ Về giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm:

Sự điều chỉnh kỹ thuật vào ngày giao dịch không hưởng quyền của cổ phiếu Công ty để thực hiện phát hành cho cổ đông hiện hữu theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (IxP_r)}{1 + I}$$

Trong đó :

- + P_{tc} : giá tham chiếu của cổ phiếu NBB trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn.
- + PR_{t-1} : giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.
- + I : tỷ lệ vốn tăng theo phát hành quyền mua cổ phiếu.
- + P_r : Giá cổ phiếu bán cho người có quyền mua cổ phiếu.

Ví dụ: Giả sử giá cổ phiếu NBB vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 26.000 đồng/cổ phiếu (PR_{t-1}) (*Đây là mức giá bình quân gia quyền theo giá đóng cửa trong 20 phiên giao dịch gần nhất tính đến ngày 14/03/2014 của cổ phiếu NBB*). Tỷ lệ tăng vốn cho Cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành lần này là 2:1 với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phần Như vậy giá tham chiếu cổ phiếu NBB tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm:

$$P_{tc} = \frac{26.000 + 50\% \times 10.000}{1 + 50\%} = 20.667 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

Tuy nhiên, những rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sản xuất kinh doanh sau đợt chào bán.

6. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, lũ lụt, dịch bệnh, chiến tranh... khi xảy ra có thể gây thiệt hại về tài sản cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**1. Tổ chức phát hành:****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

Ông Đoàn Tường Triệu - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT trị kiêm Giám đốc điều hành

Ông Đoàn Quốc Thống - Chức vụ: Giám đốc tài chính

Bà Nguyễn Thị Anh Thư - Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn:**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT**

Ông: Nguyễn Hiếu - Chức vụ: Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt 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

| TỪ NGỮ, KHÁI NIỆM | DIỄN GIẢI |
|--------------------------|---|
| Bản cáo bạch | Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư. |
| Cổ phần | Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau. |
| Cổ phiếu | Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần. |
| Cổ đông | Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty. |
| Cổ tức | Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính |
| Công ty, NBB | Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy |
| Tổ chức phát hành | Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt |
| Tổ chức tư vấn | Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt |
| UBCKNN | Ủy ban Chứng khoán Nhà nước |
| SGDCK | Sở Giao dịch Chứng khoán |
| HOSE | Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh |
| TTCK | Thị trường Chứng khoán |
| ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông |
| HĐQT | Hội đồng quản trị |
| BKS | Ban Kiểm soát |
| BTGD | Ban Tổng Giám đốc |
| CBCNV | Cán bộ công nhân viên |
| BCTC | Báo cáo tài chính |
| CTCP | Công ty cổ phần |

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Giới thiệu về Công ty**

| | |
|----------------|---|
| Tên Công ty: | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẦY |
| Tên tiếng Anh: | NBB INVESTMENT CORPORATION |
| Tên viết tắt: | NBB Corp |
| Trụ sở chính: | Số 01 Nguyễn Văn Đậu, P.5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM |
| Số điện thoại: | (84.8) 62 577 577 |
| Số fax: | (84.8) 38 446 017 |
| Email: | nbb@nbb.com.vn |
| Website: | www.nbb.com.vn |
| Vốn điều lệ: | 358.606.000.000 đồng |
| 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 06 ngày 30/09/2013. |

Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Giấy CN ĐKKD:

- + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- + Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- + Cắt tạo dáng và hoàn thiện đá;
- + Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- + Phá dỡ;
- + Sản xuất sản phẩm chịu lửa;
- + Trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp;
- + Điều hành tua du lịch;
- + Giáo dục nghề nghiệp;
- + Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- + Xây dựng nhà các loại;
- + Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- + 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;

- + 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;
- + 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 08 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 Quảng Ngãi, Chi nhánh Miền Bắc, Công ty TNHH Hùng Thanh, Công ty CP Công Nghiệp NBB, Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi, Công ty TNHH Hương Trà và Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi.

NBB cũng 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.

❖ Một số mốc thời gian quan trọng:

| | |
|-----------------------|--|
| <u>05/2005</u> | Ngày 26/5/2005, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5) ban hành Nghị quyết 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 |
| <u>07/2005</u> | 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 |
| <u>09/2007</u> | 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. |
| <u>11/2008</u> | 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. |

02/2009 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.

07/2010 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.

01/2011 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/cổ phần.

09/2013 Phát hành thành công 17,86 triệu cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ từ 180 tỷ đồng lên 358,6 tỷ đồng.

❖ Một số thành tích nổi bật của Công ty trong giai đoạn 2012 - 2013

- Theo bảng xếp hạng VNR 500, NBB vinh dự được xếp hạng là một trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong 2 năm liên tiếp 2012 và 2013.
- 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”, Danh hiệu “Tập thể lao động xuất sắc năm 2013” 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;
- Được UBND tỉnh Bạc Liêu trao tặng Bằng khen "Có thành tích góp phần phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh năm 2012";
- Và nhiều danh hiệu thi đua khác của Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam, Bộ Giao thông vận tải, Công đoàn Ngành Giao thông vận tải và các địa phương cho tập thể và các cá nhân có thành tích tốt trong năm 2012 và năm 2013.

2. Cơ cấu tổ chức

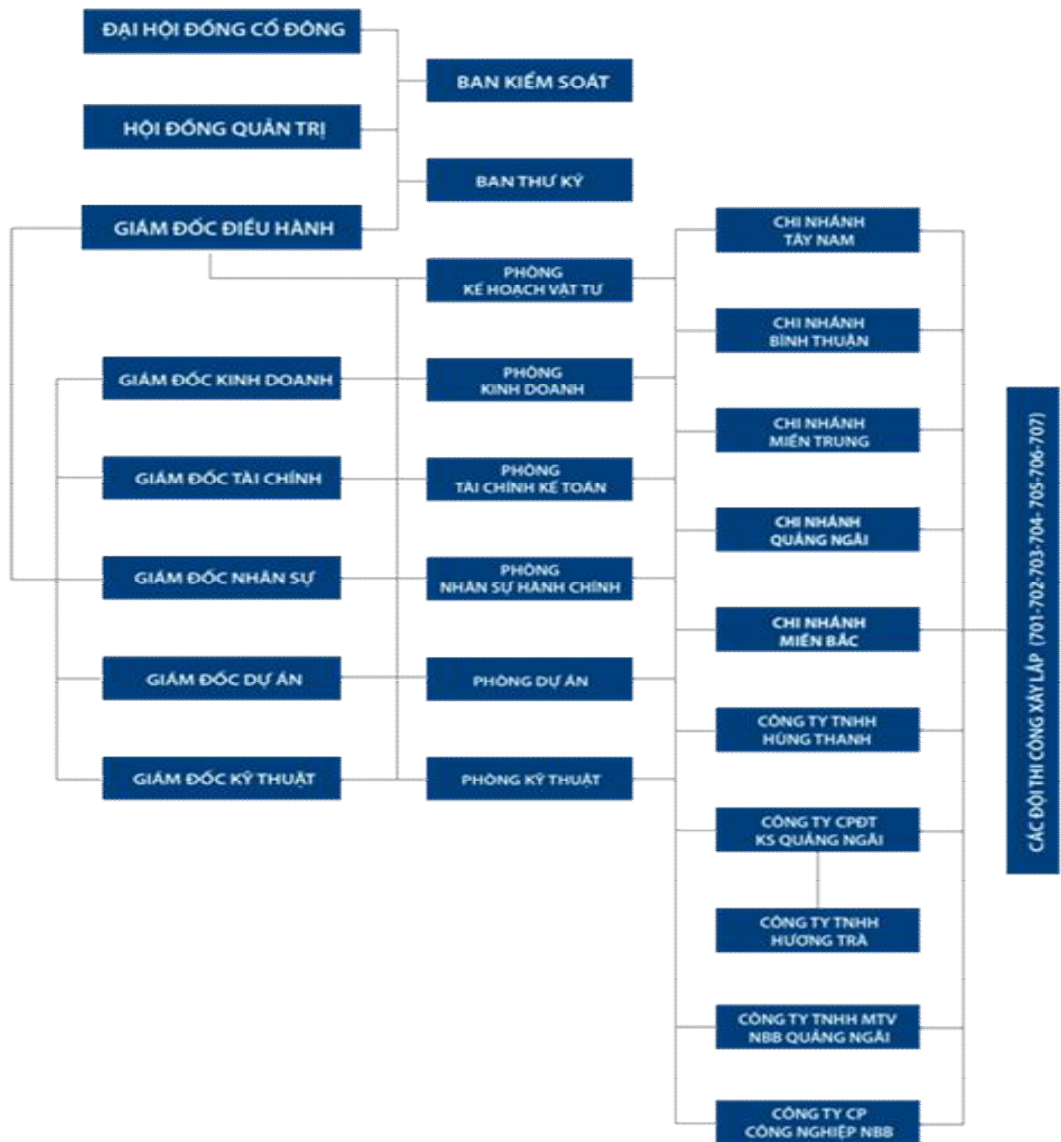
| STT | Đơn vị | Thông tin |
|-----|-------------------|--|
| I | Văn phòng Công ty | 01 Nguyễn Văn Đậu, P. 5, Q. Phú Nhuận, TP. HCM Điện thoại: (84-8) 62 577 577 Fax: (84-8) 3844 6017 |

| STT | Đơn vị | Thông tin |
|---------------------------------|--|--|
| II Các chi nhánh | | |
| Công ty hiện có 5 chi nhánh | | |
| 1 | Chi nhánh Bình Thuận | 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 |
| 2 | Chi nhánh Tây Nam | 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 |
| 3 | Chi nhánh Miền Trung | 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 |
| 4 | Chi nhánh Miền Bắc | Tổ 1, KP 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 |
| 5 | Chi nhánh Quảng Ngãi | Thôn Trường Thọ Tây, Thị trấn Sơn Tịnh, Quảng Ngãi Điện thoại: (84-55) 3677777 Fax: (84-55) 3677677 Giám đốc Chi nhánh: NGUYỄN THANH QUYẾT |
| III Các công ty con | | |
| Công ty hiện có 05 công ty con: | | |
| 1 | Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh | Số 01 Nguyễn Văn Đậu, P. 5, Q.Phú Nhuận, Tp.HCM Hoạt động kinh doanh chính: xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ,... |
| 2 | Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (Công ty NBB) | Lô G, Đường số 10, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng Hoạt động kinh doanh chính: sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô. |

| STT | Đơn vị | Thông tin |
|--|---|--|
| 3 | Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (Công ty QMI) | Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi Hoạt động kinh doanh chính: 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 | Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi | Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi Hoạt động kinh doanh chính: 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 bộ), 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 | Công ty TNHH Hương Trà (Đầu tư gián tiếp qua CTCP Đầu tư Khoáng Sản Quảng Ngãi) | Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi Hoạt động kinh doanh chính: 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. |
| IV Các công ty liên kết : | | |
| Công ty hiện có 02 công ty liên kết áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu | | |
| 1 | Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu | Ấp 8, Xã Tân Thạch, Huyện Châu Thành, Tỉnh Bến Tre Hoạt động kinh doanh chính: kinh doanh công trình giao thông theo hình thức BOT, BT, BOO, xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp |
| 2 | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | Lô 148B Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, TP. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam Hoạt động kinh doanh chính: đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, khảo sát địa chất công trình, địa hình công trình giao thông và dân dụng, đầu tư xây dựng điện, dịch vụ khách sạn. |

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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



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

3.1 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.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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 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 Phòng TC-KT.

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 Phòng Kỹ thuật.

3.5 Các phòng nghiệp vụ

Phòng Kế hoạch Vật tư: Chủ trì lập kế hoạch sản xuất kinh doanh, kiểm soát, phân tích, đánh giá và theo dõi tiến độ thực hiện. Lập, thẩm định dự toán các định mức kinh tế kỹ thuật. Cung ứng nguyên vật liệu trang bị bảo hộ lao động, dụng cụ lao động. Quản lý vật tư phục vụ công tác xây dựng dự án toàn Công ty ...

Phòng Kinh doanh: Xây dựng, điều hành và kiểm soát kế hoạch kinh doanh, tiếp thị ngắn hạn, trung hạn. Thực hiện công tác quản lý và thu hồi công nợ theo tiến độ hợp đồng thực hiện.

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 thủ tục pháp lý và công tác bồi thường các dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư.

Phòng Kỹ Thuật: đảm bảo việc thi công, xây lắp cũng như đảm bảo chất lượng công trình.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông:

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 cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan đến cổ đông lớn

Theo Danh sách cổ đông chốt ngày 01/07/2013, Báo cáo kết quả phát hành ngày 03/09/2013 và Báo cáo kết quả giao dịch của cổ đông lớn và người có liên quan đến ngày 05/03/2014, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan như sau:

| Stt | Tên tổ chức | Địa chỉ/ Mối quan hệ với cổ đông lớn | SLCP | Tỷ lệ (*) |
|---|-------------------------------------|---|-----------|-----------|
| I. Danh sách cổ đông lớn | | | | |
| 1 | Võ Dư Ngọc Trân | 59/4A Phan Đăng Lưu, P.7, Phú Nhuận, TP.HCM | 1.800.000 | 5,04% |
| 2 | Đoàn Tường Triệu | Số 01 Khu C, Đường 31C, KĐT An Phú – An Khánh, Q.2, TP.HCM | 2.600.000 | 7,28% |
| 3 | Beira Limited | 2nd Floor Zephyr House, 122 Mary Str, Po Box 709, George Town, Grand Cayman Ky 1 – 1107, Cayman Islands | 5.200.000 | 14,56% |
| 4 | Vietnam Property Holding | TMS Building, tầng 12, số 172 Hai Bà Trưng, Q.1, Tp.HCM | 4.050.000 | 11,34% |
| 5 | CTCP Đầu tư hạ tầng kỹ thuật TP.HCM | 50 Tôn Thất Đạm, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp.HCM | 3.314.250 | 9,28% |
| II. Danh sách người liên quan cổ đông lớn: | | | | |
| 1 | Nguyễn Mậu Uyên Thao | Vợ Ông Đoàn Tường Triệu | 1.000.000 | 2,80% |
| 2 | CIENCO 5 | Ông Đoàn Tường Triệu là đại diện sở hữu tại NBB | 1.050.000 | 2,94% |

(*) Tỷ lệ sở hữu được tính trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 35.721.200 cổ phiếu.

4.3. Cơ cấu cổ đông Công ty

| Stt | Cổ đông | Số lượng cổ phiếu sở hữu | Tỷ lệ |
|-----|---------------------------|--------------------------|---------------|
| 1 | Cổ đông trong nước | 23.053.440 | 64,29% |
| | - Pháp nhân | 5.601.763 | 15,62% |
| | - Cá nhân | 17.451.677 | 48,67% |
| 2 | Cổ đông nước ngoài | 12.807.160 | 35,71% |
| | - Pháp nhân | 11.877.500 | 33,12% |
| | - Cá nhân | 929.660 | 2,59% |
| | Tổng cộng | 35.860.600 | 100% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành 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 phát hành

5.1 Danh sách Công ty mẹ của NBB

Không có.

5.2 Danh sách Công ty con của NBB

| TT | Tên công ty | Vốn điều lệ và quyền kiểm soát |
|----|---|--|
| 1 | Công ty TNHH XD - TM - DV - SX Hùng Thanh | <ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: 41.200.000.000 đồng. - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 95%. - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 95%. |
| 2 | Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB | <ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 80,25% (trực tiếp 75,5%, gián tiếp 4,75% qua Công ty Hùng Thanh). - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 80,5% (trực tiếp 75,5%, gián tiếp 5% qua Công ty Hùng Thanh). |
| 3 | Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi | <ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng. - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 90%. - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 90% |
| 4 | Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi (Trước đây là Công ty TNHH An Nhật Tân) | <ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%. - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 100%. |

| TT | Tên công ty | Vốn điều lệ và quyền kiểm soát |
|----|--|---|
| 5 | Công ty TNHH Hương Trà (đầu tư gián tiếp qua CTCP Đầu tư Khoáng Sản Quảng Ngãi) | <ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng. - Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của CT mẹ: 89,1%. - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty mẹ: 99%. |

5.3 Danh sách Công ty liên doanh liên kết của NBB

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 |
|----|---|---|
| 1 | Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miếu | <ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: 460.028.720.000 đồng. - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 25%. - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 25%. |
| 2 | Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú | <ul style="list-style-type: none"> - Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng. - Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 49,00%. - Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 49,00%. |

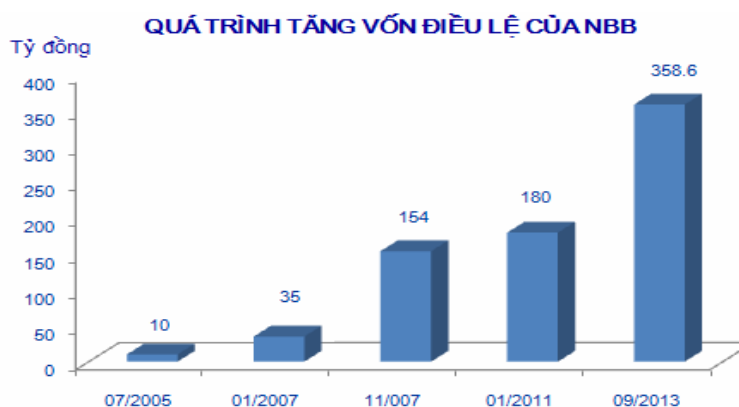
Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

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

Trong quá trình hoạt động, để đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh và bổ sung vốn triển khai các dự án, NBB đã thực hiện quá trình tăng vốn như sau:

| Thời điểm | VĐL tăng (tỷ đồng) | VĐL mới (tỷ đồng) | Căn cứ pháp lý | Phương thức phát hành |
|---------------|---|-------------------|---|--|
| 07/2005 | Vốn điều lệ tại thời điểm thành lập là 10 | | Vốn điều lệ thành lập CTCP | Cổ đông sáng lập góp VĐL Công ty Cổ phần |
| Quý 1/2007 | 25 | 35 | NQ ĐHĐCĐ số 91/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2007 | Phát hành 2,5 triệu CP riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược |
| Tháng 11/2007 | 119 | 154 | NQ ĐHĐCĐ số 92/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2007 Giấy chứng nhận số 173/UBCK-GCN ngày 17/09/2007 | Chào bán 8,9 triệu CP cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược. Chào bán ra công chúng lần đầu (IPO) 3 triệu CP |

| Thời điểm | VĐL tăng (tỷ đồng) | VĐL mới (tỷ đồng) | Căn cứ pháp lý | Phương thức phát hành |
|---------------|--------------------|-------------------|--|--|
| Tháng 01/2011 | 26 | 180 | 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 |
| Tháng 09/2013 | 178,6 | 358,6 | Nghị quyết ĐHĐCĐ số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013 Giấy chứng nhận số 13/GCN-UBCK ngày 22/05/2013 | Phát hành 17,86 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 |



7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm, dịch vụ của Công ty

Hiện nay, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng hạ tầng, khai khoáng và sản xuất công nghiệp. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản đang là ngành đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận chính, trong khi các hoạt động còn lại cũng đóng góp nguồn doanh thu ổn định vào tổng doanh thu của Công ty.

7.1.1. Bất động sản

Sau hơn 08 năm hoạt động, NBB luôn kiên trì theo định hướng chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông sáng lập đề ra, xác định hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của Công ty. Hiện nay, hai nhóm sản phẩm bất động sản chiến lược của NBB là các dự án căn hộ phân khúc trung bình ở khu vực ven đô Tp.HCM và các dự án khu đô thị ở các tỉnh thành khác. Đối với căn hộ, NBB hướng tới xây dựng các sản phẩm bất động sản có chất lượng và độ thẩm mỹ cao, phù hợp với túi tiền của những người có thu nhập trung bình khá. Riêng đối với phân khúc dự án khu đô thị, NBB tập trung phát triển ở các địa phương như Quảng Ngãi, Bình Thuận, Bạc Liêu, Quảng Ninh. Đây là những thị trường giàu tiềm năng nhờ

tốc độ phát triển hạ tầng cao và nhu cầu lớn đối với các khu dân cư được quy hoạch đồng bộ. Hiện nay, đây là mảng kinh doanh cốt lõi đem lại doanh thu chính cho Công ty. Các dự án Công ty đang thực hiện với tư cách là chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư bao gồm:

| Stt | Dự án | Địa điểm | Sở hữu của NBB | Tiến độ dự án |
|-----|--------------------------|------------|----------------|--|
| 1 | Khu dân cư P.2, Bạc Liêu | Bạc Liêu | 100% | Đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng dự án và đang kinh doanh bán hàng. Dự án đã bán được 1.851 nền (trên tổng số 2.012 nền). Dự kiến hoàn tất việc kinh doanh bán hàng và chuyển nhượng khu TTTM trong năm 2014. |
| 2 | Khu dân cư Sơn Tịnh | Quảng Ngãi | 100% | Thực hiện đền bù giải tỏa đạt 86,8%. Đang thi công san nền (đạt 60,6%) và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật. Dự kiến sẽ bắt đầu bàn giao nền từ tháng 06/2014. |
| 3 | Khu căn hộ Carina Plaza | Tp.HCM | 95% | Đang thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSHNƠ cho KH. Dự án đang kinh doanh 55 căn hộ còn lại và 5.913 m ² sàn TM-DV. |
| 4 | Khu căn hộ City Gate | Tp.HCM | 95% | Đã hoàn thành phần móng cọc, chuẩn bị thi công tầng hầm, phần thân. Kinh doanh bán hàng được 151 căn hộ, tiếp tục xây dựng và kinh doanh từ năm 2014. |
| 5 | Khu căn hộ NBB II | Tp.HCM | 70% | Đã được 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% diện tích. |
| 6 | Khu căn hộ NBB III | Tp.HCM | 63% | Đã được phê duyệt 1/500, đang điều chỉnh qui hoạch, dự kiến hoàn thành 30/06/2014. Đã đền bù và chuyển nhượng QSDĐ đạt 95% diện tích dự án, thi công san lấp mặt bằng đạt 15%. |

| Stt | Dự án | Địa điểm | Sở hữu của NBB | Tiến độ dự án |
|-----|--------------------------------|------------|----------------|--|
| 7 | Khu phức hợp Tân Kiên | Tp.HCM | 70% | Đang lập quy hoạch 1/500. Đã đền bù và chuyển nhượng QSDĐ đạt 73% diện tích dự án. Đã thi công san lấp mặt bằng đạt 15% |
| 8 | Khu căn hộ Diamond Riverside | Tp.HCM | 20% | Đã được UBND Quận 8 phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, Bộ Xây dựng thông qua hồ sơ Thiết kế, đang trình duyệt Thiết kế cơ sở. Đã đền bù giải tỏa đạt 93,69%, san lấp mặt bằng đạt 20% diện tích dự án. |
| 9 | Khu biệt thự Đồi Thủy Sản | Quảng Ninh | 60% | Đã hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500, đang thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng (đạt 5%). Đang trình UBND tỉnh phê duyệt dự án đầu tư. |
| 10 | Khu du lịch sinh thái Đồn Điền | Quảng Ninh | 60% | 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. |
| 11 | Khu đô thị sinh thái Tam Phú | Quảng Nam | 49% | Đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Đang trình duyệt thiết kế cơ sở và thực hiện các thủ tục để đền bù. |
| 12 | Khu nghỉ dưỡng De Lagi | Bình Thuận | 100% | 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. Đang tiến hành kiểm đếm, và lập phương án bồi thường để chuẩn bị chi trả bồi thường. |
| 13 | Khu biệt thự đảo Hồng Ngọc | Quảng Ngãi | 100% | 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. |

7.1.2. 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 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.

Ngoài ra, để đa dạng hóa lĩnh vực ngành nghề hoạt động cũng như nhằm chủ động hơn trong việc cung ứng nguyên vật liệu cho các dự án và các công trình mà công ty thực hiện. NBB cũng đã mở rộng hoạt động của Công ty sang lĩnh vực khai khoáng.

| Stt | Dự án | Địa điểm | Tiến độ |
|-----|---------------------------------------|---------------------------|---|
| 1 | BOT Cầu Rạch Miễu | Bến Tre | Bắt đầu khai thác thu phí từ 02/04/2009. |
| 2 | BOT tuyến tránh Phan Rang - Tháp Chàm | TP Phan Rang, Ninh Thuận | Đã nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng từ ngày 12/12/2012, bắt đầu thu phí từ ngày 20/05/2013. |
| 3 | Mỏ đá Tà Zôn | Hàm Thuận Bắc, Bình Thuận | Đã hoàn thành công tác xây dựng cơ bản và lắp đặt dây chuyền thiết bị sản xuất, đã đưa vào khai thác từ 2013. |
| 4 | Mỏ granite Núi Máng | Núi Thành, Quảng Ngãi | Đang khai thác, thời hạn khai thác 05 năm (từ 11/05/2010). |
| 5 | Mỏ đá Thọ Bắc | Sơn Tịnh, Quảng Ngãi | Khai thác từ năm 2009 |
| 6 | Nhà máy granite NBBQ | Vạn Tường, Quảng Ngãi | Khai thác từ năm 2003 |
| 7 | Mỏ granite Chu Lai | Núi Thành, Quảng Nam | Khai thác từ năm 2010 |
| 8 | Mỏ granite Bình Nguyên | Bình Sơn, Quảng Ngãi | Đã có giấy phép khai thác. Dự kiến đưa vào khai thác từ ngày 30/6/2014. Thời hạn khai thác 12 năm |
| 9 | Mỏ granite Phú Yên | Tây Hòa, Phú Yên | Đang triển khai công tác lập hồ sơ thiết kế cơ sở, dự án đầu tư trình phê duyệt. |

| Stt | Dự án | Địa điểm | Tiến độ |
|-----|-------------------------|----------------------|--|
| 10 | Mỏ đá Tịnh Hiệp | Sơn Tịnh, Quảng Ngãi | Đang triển khai công tác lập hồ sơ trình phê duyệt. |
| 11 | Mỏ titan Sa khoáng | Mộ Đức, Quảng Ngãi | Đang thực hiện thủ tục xin cấp Giấy phép. Dự kiến tiến hành giải phóng mặt bằng, đầu tư máy móc thiết bị, chuẩn bị đưa vào khai thác năm 2014. |
| 12 | Mỏ nước khoáng Trà Bồng | Trà Bồng, Quảng Ngãi | Đã có chấp thuận đầu tư của UBND Tỉnh. Dự kiến đưa vào khai thác từ ngày 30/6/2014. Thời gian hoạt động thuê đất 49 năm. |

7.1.3. Sản xuất Công nghiệp

Đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp như chế biến đá granit, đá xây dựng, thủy điện và 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.

| Stt | Dự án | Địa điểm | Tiến độ |
|-----|---|-----------------------------|---|
| 1 | Nhà máy Thủy điện Đá Đen | Tây Hòa, Phú Yên | Đang tiến hành xây lắp các hạng mục chính như: đập đầu mối, bể áp lực, đường ống áp lực |
| 2 | Nhà máy SX phụ tùng ô tô | KCN Hòa Khánh, TP Đà Nẵng | Đã hoàn thành và đưa vào sản xuất, kinh doanh từ tháng 09/2010. |
| 3 | Nhà máy chế biến đá granite An Nhật Tân | KCN Tịnh Phong - Quảng Ngãi | Đang hoạt động sản xuất kinh doanh |
| 4 | Nhà máy đá xây dựng Thọ Bắc | Sơn Tịnh, Quảng Ngãi | Khai thác và chế biến từ năm 2009. Thời hạn khai thác 16 năm kể từ ngày được cấp giấy phép (ngày 22/09/2008). |

7.2. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty

7.2.1. Cơ cấu doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

❖ Doanh thu thuần từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Khoản mục | Năm 2012 | | Năm 2013 | |
|----------------------------|----------------------|---------------|--------------------|---------------|
| | Giá trị | %DTT | Giá trị | %DTT |
| Chuyển nhượng bất động sản | 986.784.348 | 91,59 | 160.461.541 | 79,14 |
| Hợp đồng xây dựng | 69.094.169 | 6,41 | 21.867.845 | 10,79 |
| Hoạt động khác | 21.565.774 | 2,00 | 20.410.352 | 10,07 |
| Tổng cộng | 1.077.444.291 | 100,00 | 202.739.738 | 100,00 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2012, 2013 của NBB)

(Số liệu tại ngày 31/12/2012 của BCTC hợp nhất năm 2012 có sự thay đổi so với số liệu tại ngày 01/01/2013 của BCTC hợp nhất năm 2013. Nội dung thay đổi được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4 - BCTC hợp nhất năm 2013 của NBB.)

Kinh doanh bất động sản hiện là mảng chính và chiếm tỷ trọng chi phối trong cơ cấu doanh thu của NBB. Mảng này chiếm 91,6% doanh thu của Công ty trong năm 2012 và 79,1% doanh thu của năm 2013, qua đó khẳng định rõ định hướng phát triển của NBB với việc lấy hoạt động kinh doanh Bất động sản là lĩnh vực chủ chốt hướng tới mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu của Việt Nam.

Trong năm 2012, kết quả kinh doanh của Công ty có sự tăng trưởng đột biến với doanh thu thuần đạt 1.077 tỷ đồng. Kết quả này có được phần lớn nhờ việc hạch toán hồi tố giá trị các căn hộ bàn giao của dự án Carina Plaza trong giai đoạn 2008 - 2011, chủ yếu tập trung vào thời điểm Quý 3 và Quý 4/2012. Ngoài ra, Công ty còn ghi nhận doanh thu gần 97 tỷ đồng từ việc chuyển nhượng dự án Trung tâm thương mại Hùng Vương tại Phan Thiết, Bình Thuận. Hoạt động xây dựng trong năm 2012 cũng có đóng góp tỷ lệ không nhỏ vào doanh thu với tỷ trọng 6,4%, chủ yếu đến từ dự án BOT tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm.

Các mảng hoạt động kinh doanh khác của Công ty như sản xuất và kinh doanh các sản phẩm từ mỏ, sản xuất công nghiệp đóng góp khoảng 2% doanh thu còn lại. Do hoạt động khai thác và chế biến các loại đất, đá, cát, sỏi của NBB tập trung chủ yếu trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi, sức tiêu thụ của các sản phẩm này không lớn nên mảng Vật liệu xây dựng chiếm tỷ trọng từ khá nhỏ trong cơ cấu doanh thu của NBB. Tuy nhiên, mảng này có ý nghĩa quan trọng trong việc cung cấp nguồn nguyên liệu đầu vào cho các dự án bất động sản của Công ty. Trong tương lai, khi các dự án khai thác Granite, Titan và nước khoáng đi vào hoạt

động, tỷ lệ doanh thu từ những hoạt động này của NBB sẽ tăng lên. Dòng tiền này đóng vai trò hết sức quan trọng đối với NBB vì nó vừa đa dạng hóa nguồn thu của doanh nghiệp, vừa hỗ trợ cho dòng tiền có tính mùa vụ của hoạt động bất động sản.

Sang năm 2013, doanh thu thuần của Công ty đạt 202,7 tỷ đồng, thấp hơn so với mức 1.077,4 tỷ đồng của năm 2012. Sự chênh lệch này chủ yếu đến từ việc thay đổi chính sách hạch toán kế toán trong năm 2012 về việc ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ các dự án của Công ty, điều này làm doanh thu trong năm 2012 có sự tăng trưởng đột biến so với những năm còn lại.

Năm 2013, trong điều kiện thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn nhưng dự án đất nền tại Thành phố Bạc Liêu của NBB vẫn đạt được thành công lớn trong công tác bán hàng với hơn 400 nền đã được bán, đóng góp phần lớn vào doanh thu kinh doanh bất động sản trong năm của Công ty. Ngoài ra, trong năm 2013, Công ty cũng đã bán 1 số căn còn lại tại dự án Carina Plaza. Về xây lắp, với việc hoàn thành dự án BOT tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm, doanh thu của hoạt động xây lắp cũng giảm đi đáng kể. Các mảng kinh doanh còn lại của NBB tiếp tục duy trì mức doanh thu ổn định so với năm trước. Trong đó, riêng mảng hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng có sự tăng trưởng mạnh trong doanh thu so với năm 2012. Mặt khác, các dự án bất động sản chưa hoàn thiện để bàn giao khách hàng nên chưa ghi nhận được doanh thu theo chính sách kế toán mới.

❖ Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Khoản mục | Năm 2012 | | Năm 2013 | |
|----------------------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | Giá trị | % | Giá trị | % |
| Chuyển nhượng bất động sản | 316.400.317 | 99,29 | 86.262.309 | 100,88 |
| Hợp đồng xây dựng | 4.334.328 | 1,36 | 3.925.208 | 4,59 |
| Hoạt động khác | (2.070.335) | -0,65 | (4.678.181) | -5,47 |
| Tổng cộng | 318.664.310 | 100,00 | 85.509.336 | 100,00 |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2012, 2013 của NBB)

(Số liệu tại ngày 31/12/2012 của BCTC hợp nhất năm 2012 có sự thay đổi so với số liệu tại ngày 01/01/2013 của BCTC hợp nhất năm 2013. Nội dung thay đổi được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4 - BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2013 của NBB.)

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 được giữ ổn định qua các năm, lợi nhuận từ kinh doanh căn hộ và đất nền vẫn chiếm tỷ lệ lớn nhất trong cơ cấu. Riêng mảng kinh doanh vật liệu xây dựng và sản xuất công nghiệp hầu như chưa có đóng

góp vào lợi nhuận trong những năm gần đây. Tuy vậy, mảng này có nhiều ý nghĩa quan trọng vì các mỏ này là nguồn cung cấp nguyên vật liệu cho các dự án mà Công ty thực hiện ở khu vực miền Trung.

7.3. 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 về đất 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; renow.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 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 giải pháp 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 dự án 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 tiến hành 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.

7.4. 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:



Logo của NBB được thiết kế theo phong cách hiện đại, đơn giản dễ nhận diện nhưng có tính cách mạnh mẽ với font chữ đậm, vững chắc, đáng tin cậy.

Ngoài ra, màu vàng cam được chọn là màu chủ đạo của logo và hệ thống nhận diện thương hiệu của NBB. Màu vàng cam là màu đặc trưng của đất thể hiện sự mạnh mẽ và đáng tin cậy, đây cũng là màu đặc trưng cho thế mạnh ngành Bất động sản - ngành nghề kinh doanh chủ lực của Công ty.

7.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

| Stt | Hạng mục | Số Hợp đồng | Thời gian thực hiện | Giá trị hợp đồng (VNĐ) |
|-----|--|---|---------------------|------------------------|
| 1 | Hợp đồng thi công gói thầu số 2: KM1551+220-Km1553+00 dự án Mở rộng tuyến tránh QL1A đoạn qua Tp Phan Rang - Tháp Chàm | 50c/2009/HĐKT; 85a/2010/PLHĐKT; 27/2013/PLHĐKT; | 2009 - 2013 | 53.856.602.223 |
| 2 | Hợp đồng thi công gói thầu số 3: KM1553+00-Km1555+100 dự án Mở rộng tuyến tránh QL1A đoạn qua Tp Phan Rang - Tháp Chàm | 81/2009/HĐKT | 2009 - 2013 | 73.813.994.963 |
| 3 | Hợp đồng thi công gói thầu số 6: KM1558+00-Km1561+150 dự án Mở rộng tuyến tránh QL1A đoạn qua Tp Phan Rang - Tháp Chàm | 82/2009/HĐKT; 14d/2011/PLHĐKT3 9/2013/PLHĐKT; | 2009 - 2013 | 69.805.394.042 |

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2012 và 2013**8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2012 và 2013:**

Đơn vị tính: triệu đồng

| Stt | Chỉ tiêu | Năm 2012 | Năm 2013 | % tăng/giảm |
|-----|---------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| 1. | Tổng giá trị tài sản | 3.030.640 | 3.084.056 | 1,76% |
| 2. | Doanh thu thuần | 1.077.444 | 202.740 | (81,18%) |
| 3. | Lợi nhuận gộp | 318.664 | 85.509 | (73,17%) |
| 4. | Lợi nhuận từ HĐKD | 392.912 | 43.020 | (89,05%) |
| 5. | Lợi nhuận khác | 4.457 | 2.474 | (44,50%) |
| 6. | Lợi nhuận trước thuế | 393.248 | 43.870 | (88,84%) |
| 7. | Lợi nhuận sau thuế | 289.096 | 24.429 | (91,55%) |
| 8. | Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ) | 284.934 | 25.257 | (91,14%) |
| 9. | Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng) | 15.968 | 1.127 | (92,94%) |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2012, 2013 của NBB)

(Số liệu tại ngày 31/12/2012 của BCTC hợp nhất năm 2012 có sự thay đổi so với số liệu tại ngày 01/01/2013 của BCTC hợp nhất năm 2013. Nội dung thay đổi được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4 - BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2013 của NBB).

Trong năm tài chính 2013, NBB đã thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu kinh doanh bất động sản cho phù hợp với chuẩn mực kế toán mới đồng thời điều chỉnh hồi tố đối với kết quả kinh doanh năm 2012. Việc thay đổi phương pháp ghi nhận doanh thu đã tác động trực tiếp đến sự biến động trong kết quả kinh doanh của NBB trong giai đoạn 2012 – 2013.

Theo đó, kết quả kinh doanh của NBB trong năm 2012 có sự tăng trưởng đột biến với tổng doanh thu thuần đạt mức 1.077 tỷ đồng, doanh thu tài chính đạt 147 tỷ đồng, đều tăng trưởng mạnh so với năm 2011. Kết quả giúp lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 289,1 tỷ đồng, tương ứng với mức Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) đạt 15.968 đồng/cổ phiếu. Đây là mức tăng trưởng ấn tượng so với các doanh nghiệp khác trong ngành cũng như trong bối cảnh thị trường bất động sản còn gặp nhiều khó khăn như hiện nay.

Tuy nhiên, sang năm 2013, doanh thu kinh doanh bất động sản giảm mạnh do công ty chỉ ghi nhận doanh thu dự án chủ lực là Bạc Liêu và một phần nhỏ còn lại của dự án Carina, còn các dự án khác chưa hoàn thiện bàn giao khách hàng nên chưa kết chuyển được doanh thu lợi nhuận theo chính sách kế toán mới. Doanh thu hoạt động xây lắp cũng giảm đi đáng kể do dự án BOT tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm đã hoàn thành trong khi doanh thu

từ các mảng kinh doanh vật liệu xây dựng và phụ tùng ô tô vẫn duy trì ở mức ổn định so với năm 2012, đã làm tổng doanh thu thuần của Công ty giảm mạnh 81% so với năm 2012, chỉ đạt mức 202,7 tỷ đồng.

Dù doanh thu sụt giảm, tỷ suất lợi nhuận gộp của NBB vẫn được duy trì ở mức khá, đạt mức 42,18%, tăng mạnh so với 29,57% của năm 2012. Kết quả này chủ yếu nhờ suất sinh lời tốt của các dự án đất nền mà Công ty đang kinh doanh. Trong khi hầu hết các phân khúc nhà ở đều chịu áp lực giảm giá trong thời gian qua, giá bán sản phẩm đất nền của NBB vẫn có mức tăng tương đối. Chính vì vậy, sản phẩm đất nền đem lại cho NBB biên lợi nhuận cao và ổn định hơn so với căn hộ.

Về tình hình tài chính, Hội đồng quản trị Công ty đã chủ động 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. Do đó, chỉ tiêu về tổng tài sản không biến động so với năm 2012. Tính đến thời điểm 31/12/2013, tổng giá trị tài sản của Công ty đạt khoảng 3.084 tỷ đồng, tương ứng tăng 1,8% so với năm 2012. Trong đó, chủ yếu là hàng tồn kho tăng 6% và các khoản phải thu ngắn hạn tăng 12% do Công ty thực hiện chi đền bù cho các dự án.

Trong năm 2013, NBB cũng đã có những nỗ lực nhằm tái cấu trúc toàn diện cơ cấu vốn với việc Công ty đã đàm phán thành công với các trái chủ và ngân hàng nhằm giãn thời gian trả nợ gốc đối với các khoản vay dài hạn và trái phiếu với tổng giá trị 1.003 tỷ đồng. Trong đó, khoản nợ trái phiếu 237 tỷ đồng để tài trợ cho dự án City Gate đối với CTCP Chứng khoán Bảo Việt và của CTCP Tài chính Điện lực, vốn sẽ đáo hạn trong năm 2013, đã được dời đến năm 2014. Khoản vay trái phiếu từ Ngân hàng TMCP VIB để đầu tư vào các dự án NBB I, NBB II và NBB IV sẽ được thanh toán thành 3 đợt: 100 tỷ trong 2014, 100 tỷ trong 2015 và 150 tỷ trong năm 2016. Tương tự, các khoản vay dài hạn đối với Ngân hàng TMCP BIDV sẽ được Công ty trả dần cho đến năm 2018. Điều này sẽ giảm đáng kể áp lực trả nợ trong ngắn hạn đối với NBB.

Song song với việc đàm phán lại thời gian trả nợ, NBB đã tiến hành tăng vốn chủ sở hữu để cân đối lại cơ cấu vốn. Trong quý 3/2013, NBB đã phát hành thêm gần 18 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, thu về 179 tỷ đồng, qua đó tăng vốn điều lệ lên gần 359 tỷ đồng. Số tiền thu được từ phát hành thêm đã được Công ty sử dụng để trả nợ gốc cho một số khoản vay và khoản cam kết đối với các cổ phần ưu đãi đã phát hành cho Beira Limited.

Như vậy, dù kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2013 vẫn chưa hoàn thành được các chỉ tiêu theo kế hoạch đã đề ra, nhưng việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh có lợi nhuận ở mức tương đối trong bối cảnh nền kinh tế còn gặp nhiều khó khăn, đa số các doanh nghiệp bất động sản vẫn còn thua lỗ, đã khẳng định nỗ lực phấn đấu cũng như quyết tâm cao của toàn thể Công ty.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi:

- Các sản phẩm bất động sản đất nền ở tỉnh ít phụ thuộc vào tính chu kỳ của thị trường bất động sản, mà chủ yếu phụ thuộc vào việc phát triển hạ tầng tại dự án và các khu vực lân cận. Chính vì vậy, trong điều kiện thị trường bất động sản năm 2013 còn nhiều khó khăn, dự án đất nền tại Tp Bạc Liêu của NBB vẫn đạt được thành công lớn trong công tác bán hàng.
- Nhu cầu thực về đất nền và căn hộ phân khúc trung bình hiện nay vẫn còn khá lớn, các sản phẩm bất động sản của NBB được định hướng tập trung vào các phân khúc này là phù hợp với nhu cầu và khả năng tiêu thụ của thị trường cũng như chính sách ưu đãi của Chính phủ. Ngoài ra, với việc NBB chủ động thay đổi chính sách bán hàng với nhiều ưu đãi cho người mua và người môi giới cũng góp phần đem lại hiệu quả cao cho công tác bán hàng của Công ty.
- Đội ngũ nhân sự ổn định, hệ thống quản trị minh bạch.
- Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu an toàn, các khoản vay đều có tài sản đảm bảo và đã được tái cơ cấu làm giảm áp lực trả nợ trong các năm tiếp theo.
- Thành phẩm tồn kho thấp, hàng tồn kho phần lớn là quỹ đất sạch để phát triển dự án, quỹ đất được giải phóng đền bù với chi phí thấp, hệ số quy hoạch cao, thuận lợi cho việc phát triển các phân khúc căn hộ diện tích nhỏ, giá thành phù hợp.
- Các khoản đầu tư ngoài ngành tuy chưa mang lại dòng tiền nhưng được đánh giá là hiệu quả và có thể tạo ra lợi nhuận lớn khi thoái vốn hoặc mang lại lợi nhuận kể từ năm 2016.
- Cổ phiếu có giá trị sổ sách cao, thuận lợi cho việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm cải thiện dòng tiền cho doanh nghiệp và tăng tính thanh khoản cho cổ đông.

Khó khăn:

- Hoạt động của Công ty chịu sự tác động trực tiếp từ những biến động của nền kinh tế trong nước trong giai đoạn 2012 - 2013 nói riêng, đồng thời chịu ảnh hưởng của suy thoái kinh tế từ những năm trước để lại. Thị trường tài chính – ngân hàng năm 2013 vẫn còn nhiều khó khăn, ảnh hưởng không nhỏ đến việc tiếp cận vốn vay mới từ các tổ chức tín dụng và vốn đầu tư của các tổ chức tài chính, điều này ảnh hưởng đến việc chuẩn bị tài chính cho các dự án đã sẵn sàng triển khai khi cơ hội đến của Công ty.
- Các chính sách tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ tín dụng bất động sản của Chính Phủ chậm triển khai vào thực tế, kết quả đạt được vẫn còn thấp.

- Số lượng dự án lớn, trải rộng trên nhiều địa bàn nên công tác quản lý và kiểm soát còn nhiều khó khăn.
- Áp lực các khoản tín dụng đến hạn và dòng thu bán hàng giảm do chỉ bán hàng tồn kho và chưa thoái vốn được từ các dự án ngoài ngành trong thời gian qua đã gây không ít khó khăn cho việc cân đối tài chính Công ty.
- Thị trường tài chính – ngân hàng còn khó khăn, lãi suất cao trong năm 2013 ảnh hưởng không nhỏ đến việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng mới cho việc chuẩn bị tài chính để triển khai các dự án mới.
- Các ngành sản xuất công nghiệp và khai khoáng của Công ty vẫn đang khó khăn trong những năm đầu hoạt động nên đã tạo thêm áp lực về dòng tiền và kế hoạch tài chính của Công ty.

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. 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 mỏ 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 2014–2017 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 luôn kiên trì theo định hướng chiến lược của mình, xác định hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của Công ty. Bên cạnh đó, NBB còn mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực khai khoáng, sản xuất công nghiệp... giúp đóng góp đáng kể vào chuỗi kinh doanh tương hỗ của Công ty, hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh bất động sản đồng thời giảm thiểu thấp nhất rủi ro tổng thể của Công ty. Tuy nhiên, để tập trung cho mục tiêu phát triển dài hạn với việc tiếp tục xác định lĩnh vực bất động sản là hoạt động sản xuất kinh doanh chính, NBB quyết tâm thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư, bằng cách thoái vốn toàn phần hoặc từng phần các dự án ngoài ngành, chỉ giữ lại các danh mục đầu tư thật sự hiệu quả, bền vững hoặc phục vụ cho các dự án bất động sản của NBB. Các khoản thoái vốn đầu tư này dự kiến sẽ đem lại nguồn lợi nhuận lớn cho Công ty, đồng thời giúp giảm đáng kể chi phí lãi vay và áp lực trả nợ trong các năm tiếp theo, đưa cơ cấu vốn của Công ty về mức ổn định và bền vững trong dài hạn.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

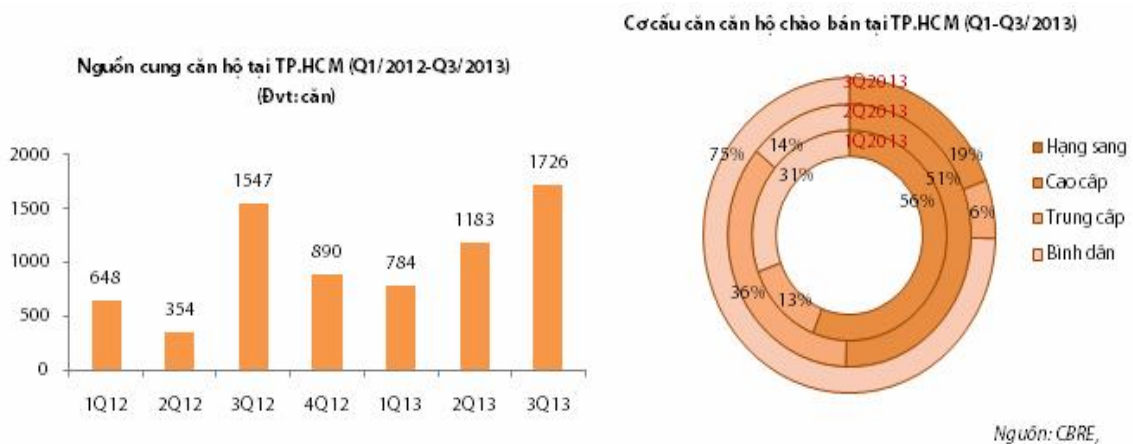
❖ Hoạt động bất động sản

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 là một kỳ vọng rất thực tiễn. Trong đó, thị trường bất động

sản 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. Theo tầm nhìn của Chính phủ được thể hiện thông qua “*Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020*”, nhu cầu về nhà ở và văn phòng sẽ tăng gấp đôi trong 5 năm tới và tăng gấp 4-7 lần sau 15 năm.

Theo Báo cáo “*Tổng quan thị trường bất động sản Việt Nam quý 4/2013*” của Cushman & Wakefield, thống kê cho thấy trong giai đoạn từ Q4/2012 đến Q3/2013, được giao dịch nhiều nhất trên thị trường là các căn hộ có diện tích 55-76 m² với giá bán từ 12 đến 17 triệu đồng/m². Ngoài ra, trong 9 tháng đầu năm 2013, lượng cung căn hộ mới ở phân khúc này chiếm lần lượt 2/3 và 1/2 tổng lượng cung mới ở Tp.HCM và Hà Nội. Điều này cho thấy nhu cầu thực đối với nhà ở vẫn còn rất dồi dào.

Cũng theo “*Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020*”, ước tính trong vòng 8-10 năm nữa ½ dân số cả nước sẽ sống ở các thành thị. Đây là áp lực lớn lên nguồn cung nhà ở tại các thành phố lớn. Tuy nhiên, theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, thu nhập bình quân đầu người cả nước năm 2013 vào khoảng 1.960 USD/năm (tại TP.HCM là 4.530 USD/năm và Hà Nội là 2.500 USD/năm). Như vậy, với mức thu nhập trên, chỉ những căn hộ có mức giá trung bình dưới 1 tỷ đồng/căn mới phù hợp với khả năng chi trả hầu hết người mua nhà. Chính các yếu tố này sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở phân khúc trung cấp và bình dân tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ trong thời gian tới.



Thêm vào đó, các chính sách và mặt bằng lãi suất hiện tại đang diễn biến có lợi cho người mua nhà. Cụ thể, với thông tư 07/2013/TT-BXD (15/05/2013) của Bộ Xây Dựng, người mua nhà ở thương mại có diện tích dưới 70m² và giá bán dưới 15 triệu đồng/m² đã được tham gia vay từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng. Từ 01/07/2013, các loại nhà ở thương mại đáp ứng những yêu cầu này còn được giảm 50% thuế GTGT. Ngay cả khi không tiếp cận được mức lãi suất ưu đãi 6% của gói hỗ trợ trên (mức lãi suất cho vay gói 30.000 tỷ đã giảm thêm 1% còn 5%/năm khi Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chính thức ký quyết định có hiệu lực từ ngày 2/1/2014), người mua nhà vẫn có thể dễ dàng được ngân hàng hỗ trợ với lãi suất cho vay trung bình 10%-12%/năm.

❖ **Hoạt động xây lắp, khai khoáng, sản xuất vật liệu xây dựng:**

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng là tất yếu đối với một nền kinh tế đang trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa với xuất phát điểm thấp như nước ta hiện nay. Hàng năm, nước ta đầu tư khoảng 9-10% GDP vào cơ sở hạ tầng, dự kiến mức đầu tư có thể tăng lên tới 11% - 12% để đảm bảo mục tiêu trở thành quốc gia công nghiệp đến năm 2020.

Xây dựng cơ sở hạ tầng còn gắn với quá trình đô thị hóa quốc gia, hiện nay, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam còn khá chậm so với các nước trong khu vực, cùng với sự gia tăng mức sống của người dân và tăng trưởng kinh tế, tốc độ đô thị hóa của nước ta sẽ được đẩy mạnh trong những năm tới. Đồng thời, theo đánh giá trên tiêu chí về chất lượng, thẩm mỹ và tính an toàn, hướng tới đạt được các tiêu chuẩn quốc tế, hệ thống cơ sở hạ tầng của nước ta hiện nay phần lớn cần phải nâng cấp, cải tạo và thay mới.

Từ thực trạng kể trên, có thể khẳng định rằng nhu cầu với các hoạt động xây lắp cũng như nhu cầu về sản phẩm vật liệu xây dựng cơ sở hạ tầng của nước ta vẫn còn rất lớn. Tiềm năng tăng trưởng của những ngành này được khẳng định, nhưng khó khăn và thách thức cũng theo đó tăng lên khi hội nhập kinh tế đưa các doanh nghiệp trong nước đối mặt với sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các doanh nghiệp nước ngoài với nhiều lợi thế về công nghệ và vốn.

Dự báo nhu cầu phát triển vật liệu xây dựng ở Việt Nam:

| STT | Chủng loại | Đơn vị | Năm 2015 | Năm 2020 |
|-----|------------------------------|----------------------|----------|----------|
| 1 | Gạch ốp lát ceramic, granite | Triệu m ² | 302 | 414 |
| 2 | Đá xây dựng | Triệu m ² | 148 | 204 |
| 3 | Cát xây dựng | Triệu m ² | 136 | 190 |
| 4 | Đá ốp lát | Triệu m ² | 10-11 | 14-15 |
| 5 | Vật liệu lợp | Triệu m ² | 171 | 224 |

(Nguồn: Quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam đến năm 2020)

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

Nhiều chuyên gia dự báo, thời gian tới đây, thị trường bất động sản của Việt Nam sẽ là đích nhắm của nhiều nhà đầu tư. Đặc biệt, sẽ có nhiều nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội đầu tư vào bất động sản tại hai thị trường lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Trong tương lai khi tình hình kinh tế tiếp tục hồi phục cộng thêm chính sách cho người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam sẽ làm cho thị trường bất động sản thêm sôi động đặc biệt là căn hộ, trung tâm thương mại, văn phòng Công ty, ...

Hoạt động chủ lực của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình, sản xuất vật liệu xây dựng,... 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 thực hiện các dự án đầu tư đón đầu chính sách phát triển của Nhà nước cũng như 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.

Như vậy, về cơ bản cho thấy các hoạt động kinh doanh của NBB trong giai đoạn hiện nay được xem là khá thận trọng và phù hợp với xu hướng phát triển, tạo tiền đề cho việc tăng trưởng bền vững và ổn định trong những năm tiếp theo.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong Công ty

| Yếu tố | 31/12/2013 | Cơ cấu |
|--|------------|--------|
| Số lượng cán bộ công nhân viên (người) | 188 | |
| Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng) | 7.900.000 | |
| Phân theo trình độ chuyên môn | 188 | 100% |
| + Thạc sĩ | 02 | 1,06% |
| + Kỹ sư, cử nhân | 110 | 58,51% |
| + Cao đẳng, trung cấp | 17 | 9,04% |
| + Công nhân kỹ thuật cơ khí, điện | 27 | 14,36% |
| + Lao động phổ thông | 32 | 17,02% |

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

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.

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, thưởng 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 khoán theo kết quả khối lượng công việc.

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.

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...

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 trả đủ công, thưởng 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. Trong năm 2013, HĐQT Công ty đã hoàn tất 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.

12. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày lại điều chỉnh liên quan đến phương pháp ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 “Doanh thu và thu nhập khác” và một số điều chỉnh và phân loại khác. Theo điều chỉnh hiện tại liên quan đến doanh thu, doanh thu được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho khách hàng và thỏa mãn các điều kiện ghi nhận theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 thay vì ghi nhận doanh thu theo tiến độ thu tiền như trước đây. Việc điều chỉnh này chủ yếu ảnh hưởng đến 4 dự án là Dự án khu dân cư Phường 2 - Thành Phố Bạc Liêu, dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Plaza, dự án khu căn hộ cao tầng Carina và dự án khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi. Theo đó, Công ty đã tiến hành hai điều chỉnh cơ bản:

(1) Doanh thu của dự án Carina Plaza năm 2012 được hồi tố cho tất cả các căn hộ đã được bán và ghi nhận theo tiến độ thu tiền trong giai đoạn 2008-2011. Theo đó, doanh thu của dự án này được tính cho tất cả những căn hộ được bàn giao trong năm.

(2) Doanh thu đã ghi nhận từ 2 dự án chưa hoàn tất xây dựng là City Gate và KDC Sơn Tịnh Quảng Ngãi sẽ được loại trừ khỏi doanh thu hợp nhất, đồng thời giá trị hàng tồn kho và khoản mục người mua trả tiền trước cũng tăng lên tương ứng.

Nội dung thay đổi được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4 - BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2013 của NBB.

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng VĐL, vốn kinh doanh

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Stt | Chỉ tiêu | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|-----|----------------------------|---------------|---------------|
| 1 | Vốn điều lệ | 180.000.000 | 358.606.000 |
| 2 | Vốn kinh doanh | 3.030.640.453 | 3.084.055.868 |
| | - Vốn chủ sở hữu: | 1.209.650.932 | 1.309.792.330 |
| | - Nợ phải trả | 1.807.686.027 | 1.764.823.863 |
| | - Lợi ích cổ đông thiểu số | 13.303.494 | 9.439.675 |
| 3 | Tổng tài sản: | 3.030.640.453 | 3.084.055.868 |
| | - Tài sản ngắn hạn | 2.541.105.685 | 2.629.852.558 |
| | - Tài sản dài hạn | 445.282.588 | 416.562.847 |
| | - Lợi thế thương mại | 44.252.180 | 37.640.462 |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012 và 2013 của NBB

Tháng 09/2013, công ty thực hiện phát hành thành công 17.860.600 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 358.606.000.000 đồng. Số tiền thu được từ đợt phát hành này được sử dụng để bổ sung nguồn vốn kinh doanh của Công ty.

12.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao được ước tính như sau:

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 05 - 50 năm |
| Máy móc thiết bị | 04 - 11 năm |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 06 - 08 năm |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 14 năm |
| Tài sản cố định khác | 03 - 08 năm |

12.1.3. Mức lương bình quân

Hiện nay, bình quân thu nhập hàng tháng của người lao động của Công ty là 7.900.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá cao so với các doanh nghiệp khác trong ngành.

12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay. Hiện nay Công ty không có nợ quá hạn.

12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2013 như sau:

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Stt | Chỉ tiêu | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|-----|-----------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Thuế GTGT | 13.541.557 | 18.411.431 |
| 2 | Thuế xuất, nhập khẩu | - | 403.145 |
| 3 | Thuế TNDN | 119.987.001 | 130.296.052 |
| 4 | Thuế thu nhập cá nhân | 68.791 | 2.142.034 |
| 5 | Thuế tài nguyên | 724.484 | 554.676 |
| 6 | Thuế khác | 582.814 | 1.188.975 |
| | TỔNG CỘNG | 134.904.647 | 152.996.313 |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012 và 2013 của NBB

12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập Quỹ dự phòng tài chính theo quy định của Điều lệ Công ty và các quỹ khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Số dư các quỹ cuối năm 2012 và năm 2013 như sau:

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Stt | CHỈ TIÊU | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|-----|---------------------------|--------------------|--------------------|
| 1 | Quỹ dự phòng tài chính | 18.000.000 | 18.000.000 |
| 2 | Quỹ đầu tư phát triển | 113.477.728 | 113.477.728 |
| 3 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 12.034.760 | 27.103.595 |
| 4 | Lợi nhuận chưa phân phối | 200.556.347 | 183.227.534 |
| | TỔNG CỘNG | 344.068.835 | 341.808.857 |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012 và 2013 của NBB

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Tổng dư nợ vay của Công ty:

- Nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2013

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Chỉ tiêu | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| Vay ngắn hạn | 292.928.948 | 101.985.154 |
| Nợ dài hạn đến hạn trả | 384.480.699 | 343.253.434 |
| Cộng | 677.409.647 | 445.238.588 |

- Nợ vay trung dài hạn tại thời điểm 31/12/2013

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Chỉ tiêu | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| Vay dài hạn | 302.411.519 | 447.132.660 |
| Phát hành trái phiếu | 629.171.000 | 585.464.000 |
| Vay dài hạn đến hạn trả | (384.480.699) | (343.253.434) |
| Cộng | 547.101.820 | 689.343.226 |

12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Stt | Khoản mục | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|-----------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| I | Các khoản phải thu ngắn hạn | 313.573.901 | 282.984.812 |
| 1 | Phải thu khách hàng | 143.598.613 | 95.951.018 |
| 2 | Trả trước cho người bán | 5.742.624 | 4.086.971 |
| 3 | Phải thu nội bộ ngắn hạn | - | - |
| 4 | Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD | - | - |
| 5 | Các khoản phải thu khác | 165.020.263 | 185.411.563 |
| 6 | Dự phòng phải thu khó đòi | (787.598) | (2.464.740) |
| II | Các khoản phải thu dài hạn | - | - |
| 1 | Phải thu dài hạn khác | - | - |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012 và 2013 của NBB

- Các khoản phải trả

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Stt | Khoản mục | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|----------|--------------------|----------------------|----------------------|
| I | Nợ ngắn hạn | 1.196.360.164 | 1.018.767.115 |
| 1 | Vay và nợ ngắn hạn | 677.409.647 | 445.238.588 |

| Stt | Khoản mục | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|-----------|--|--------------------|--------------------|
| 2 | Phải trả người bán | 76.215.425 | 65.497.260 |
| 3 | Người mua trả tiền trước | 153.852.384 | 130.188.391 |
| 4 | Thuế và các khoản phải nộp NN | 134.904.647 | 152.996.313 |
| 5 | Phải trả người lao động | 2.527.478 | 2.081.555 |
| 6 | Chi phí phải trả | 72.850.531 | 71.865.659 |
| 7 | Phải trả nội bộ | - | - |
| 8 | Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD | - | - |
| 9 | Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 66.565.292 | 123.795.753 |
| 10 | Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 12.034.760 | 27.103.595 |
| 11 | Dự phòng phải trả ngắn hạn | - | - |
| II | Nợ dài hạn | 611.325.863 | 746.056.748 |
| 1 | Phải trả dài hạn người bán | - | - |
| 2 | Phải trả dài hạn nội bộ | | |
| 3 | Phải trả dài hạn khác | 64.224.043 | 56.713.522 |
| 4 | Vay và nợ dài hạn | 547.101.820 | 689.343.226 |
| 5 | Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | - | - |
| 6 | Dự phòng trợ cấp mất việc làm | | |
| 7 | Doanh thu chưa thực hiện | - | - |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012 và 2013 của NBB

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| Các chỉ tiêu | ĐVT | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|---|------|------------|------------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| + Hệ số thanh toán ngắn hạn: | | | |
| Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn | Lần | 2,12 | 2,58 |
| + Hệ số thanh toán nhanh: | | | |
| (TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn | Lần | 0,31 | 0,32 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| + Hệ số Nợ/Tổng tài sản | Lần | 0,60 | 0,57 |
| + Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | Lần | 1,49 | 1,35 |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| + Vòng quay hàng tồn kho: | | | |
| Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho BQ | vòng | 0,37 | 0,05 |

| Các chỉ tiêu | ĐVT | 31/12/2012 | 31/12/2013 |
|---|---------|------------|------------|
| + Doanh thu thuần/Tổng tài sản BQ | vòng | 0,39 | 0,07 |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| + Hệ số LNST/Doanh thu thuần | % | 26,83 | 12,05 |
| + Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu BQ | % | 26,15 | 1,94 |
| + Hệ số LNST/Tổng tài sản BQ | % | 10,37 | 0,80 |
| + Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần | % | 36,47 | 21,22 |
| + Thu nhập trên cổ phần (EPS) | đồng/cp | 15.968 | 1.127 |

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2012 và 2013 của NBB

Nhìn chung, các chỉ số tài chính của NBB vẫn được duy trì ổn định so với năm trước.

Khả năng thanh toán: Khả năng thanh toán ngắn hạn của NBB có sự cải thiện so với năm 2012 khi tăng từ 2,12 lên 2,58. Đây là kết quả bước đầu của việc triển khai áp dụng đồng bộ các giải pháp nhằm ổn định dòng tiền cũng như giảm dư nợ của Công ty. Tuy nhiên, do đặc điểm chung của hầu hết các công ty trong lĩnh vực bất động sản, khoản mục hàng tồn kho lớn nên khả năng thanh toán hiện thời của NBB tương đối tốt nhưng khả năng thanh toán nhanh lại ở mức thấp.

Cơ cấu nguồn vốn: cũng như hầu hết các Công ty bất động sản trong giai đoạn đầu phát triển, NBB sử dụng khá nhiều nợ vay để phát triển các dự án và bổ sung vốn lưu động của Công ty nên tỷ lệ Nợ/VCSH của Công ty tương đối cao. Tuy nhiên, nếu so với trung bình ngành là 1,12 thì chỉ số này vẫn được duy trì ở mức hợp lý. Ngoài ra, trong năm 2013, với việc 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, nên các chỉ tiêu về cơ cấu vốn cũng được cải thiện. Mặt khác, việc tăng vốn thành công trong quý III vừa rồi đã giúp tính thanh khoản của Công ty tăng lên đồng thời giảm tỷ lệ Nợ/VCSH một cách đáng kể so với thời điểm đầu năm.

Năng lực hoạt động: Việc hạch toán doanh thu bất động sản năm 2013 sụt giảm so với 2012 nên doanh thu và giá vốn của Công ty đều giảm mạnh, trong khi lượng hàng tồn kho và tổng tài sản vẫn tiếp tục tăng trưởng đã làm các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của NBB có xu hướng giảm so với năm 2012. Hiện tại, NBB đang duy trì lượng hàng tồn kho khá lớn, tương đương 74,71% giá trị tài sản của doanh nghiệp. Trong đó, phần lớn là quỹ đất tồn kho, thành phẩm chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ. Trong các năm tới, các chỉ số về hiệu quả hoạt động được dự báo sẽ có cải thiện khi các dự án của công ty hoàn tất và bàn giao sản phẩm.

Tỷ suất sinh lời: Tỷ suất lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh của NBB được duy trì ở mức trên 20% trong giai đoạn 2012 – 2013, đây là mức khá tốt và có phần vượt trội hơn so với nhiều doanh nghiệp cùng ngành. Tuy nhiên, do lợi nhuận ròng thu hẹp trong năm 2013 khiến các chỉ tiêu ROE và ROA giảm mạnh so với 2012.

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

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

| | Họ tên | Chức vụ | Số lượng CP (*) | % SLCP đang lưu hành |
|--------------------------|------------------------|---------------------------------|-----------------|----------------------|
| Hội đồng quản trị | | | | |
| 1 | Ông Đoàn Tường Triệu | Chủ tịch HĐQT kiêm GD điều hành | 3.650.000 | 10,22% |
| | - Đại diện sở hữu: | | 1.050.000 | 2,94% |
| | - Cá nhân sở hữu: | | 2.600.000 | 7,28% |
| 2 | Ông Hoàng Hữu Tương | Thành viên HĐQT | 550.000 | 1,54% |
| 3 | Bà Nguyễn Thị Cát Tiên | Thành viên HĐQT | 250.000 | 0,70% |
| 4 | Bà Võ Dư Ngọc Trân | Thành viên HĐQT | 1.800.000 | 5,04% |
| 5 | Ông Phạm Thanh Điền | Thành viên HĐQT | 1.050.000 | 2,94% |
| 6 | Ông Louis T. Nguyễn | Thành viên HĐQT | 50.000 | 0,14% |
| Ban kiểm soát | | | | |
| 1 | Bà Nguyễn Quỳnh Hương | Trưởng BKS | 10.000 | 0,03% |
| 2 | Ông Phan Ngọc Trí | Thành viên BKS | 508.460 | 1,42% |
| 3 | Bà Nguyễn Thị Thu Hoa | Thành viên BKS | 350.000 | 0,98% |
| Ban Điều hành | | | | |
| 1 | Ông Nguyễn Phúc | GD Dự án | 40.000 | 0,11% |
| 2 | Ông Trần Văn Hữu | GD Nhân sự | 81.500 | 0,23% |
| 3 | Ông Nguyễn Thanh Quyết | GD Kinh doanh | 10.000 | 0,03% |
| 4 | Ông Nguyễn Văn Tùng | GD Kỹ thuật | - | - |
| 5 | Ông Đoàn Quốc Thống | GD Tài chính | 169.000 | 0,47% |
| 5 | Bà Nguyễn Thị Anh Thư | Kế toán trưởng | - | - |

(*) Số lượng cổ phiếu sở hữu được căn cứ theo Danh sách cổ đông chốt ngày 01/07/2013, Báo cáo kết quả phát hành ngày 03/09/2013 và Báo cáo kết quả giao dịch của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan đến ngày 18/03/2014.

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

13.1.1. Ông Đoàn Tường Triệu - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: **ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 26/11/1971
 Nơi sinh: Quảng Trị
 CMND: 271306262, cấp ngày 03/06/2005 do 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:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|--------------------|--|
| + 1993–1995 | Trưởng đại diện Công ty East West Auto Enterprise tại Tp.HCM |
| + 1995 – 2003 | Nhân viên Công ty TNHH TM Đại Thanh |
| + 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 |
| + 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 |

Chức vụ công tác tại Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành
 Chức vụ 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 CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 3.650.000 cổ phiếu, chiếm 10,22% SLCP lưu hành
 + Đại diện sở hữu: 1.050.000 cổ phiếu, chiếm 2,94% SLCP lưu hành
 + Cá nhân sở hữu: 2.600.000 cổ phiếu, chiếm 7,28% SLCP lưu hành
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Bà Nguyễn Mậu Uyên Thao (vợ): 1.000.000 cổ phiếu, chiếm 2,80% SLCP lưu hành.
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.2. Ông Hoàng Hữu Tương – Thành viên Hội đồng quản trị

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 do CA TP.HCM
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Địa chỉ thường trú: 291E2, Khu phố 2, KDC Văn Minh, P. An Phú, Q.2, TP.HCM
 Số ĐT liên lạc: 0946 336 668
 Trình độ chuyên môn: Kinh doanh

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|-------------------|--|
| + 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 Công ty Xây dựng & Thương mại TRAENCO |
| + Từ 2001 – 2006 | Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm GD Công ty TNHH N&T |
| + Từ 3/2007 – nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy |

Chức vụ công tác tại Công ty: Ủy viên HĐQT

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 550.000 cổ phiếu, chiếm 1,54% SLCP lưu hành

+ Đại diện sở hữu: không

+ Cá nhân sở hữu: 550.000 cổ phiếu, chiếm 1,54% SLCP lưu hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người Bà Hoàng Thị Hòa (vợ): 250.000 cổ phiếu, có liên quan: chiếm 0,70% SLCP lưu hành.

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.3. Bà Nguyễn Thị Cát Tiên – Thành viên Hội đồng quản trị

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 do CA Đà Nẵng
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Địa chỉ thường trú: B14-15 khu Đảo Xanh, Tp. Đà Nẵng
 Số ĐT liên lạc: 0905 223 471
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Du lịch

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|--------------------|---|
| + 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; |

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: không
 Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 250.000 cổ phiếu, chiếm 0,70% SLCP lưu hành
 + Đại diện sở hữu: không
 + Cá nhân sở hữu: 250.000 cổ phiếu, chiếm 0,70% SLCP lưu hành
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.4. Bà Võ Dư Ngọc Trân – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: **VÕ DƯ NGỌC TRÂN**
 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 do CA TP.HCM
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 59/4A Phan Đăng Lưu, P.7, 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:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|-------------------|---|
| + Từ 1995 – 2000 | Nhân viên Viện Kỹ thuật nhiệt đới và Bảo vệ MT 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 Bảy |

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 1.800.000 cổ phiếu, chiếm 5,04% SLCP lưu hành

+ Đại diện sở hữu: không

+ Cá nhân sở hữu: 1.800.000 cổ phiếu, chiếm 5,04% SLCP lưu hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người
có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.5. Ông Phạm Thanh Điền – Thành viên Hội đồng quản trị

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: 4-6 Nguyễn Oanh, P.7, Q. Gò Vấp, TP. Hồ Chí Minh

Số ĐT liên lạc: 0903 768 386

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|--------------------|---|
| + Từ 1997 – 2001 | Chuyên viên Xuất nhập khẩu Công ty TNHH Quang Diệu |
| + Từ 1992 – 2005 | Chủ tịch HĐQT thành viên kiêm GD 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 |

| | |
|---|--|
| Chức vụ công tác tại Công ty: | Thành viên HĐQT |
| Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: | Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Bê tông 620 Long An. |
| Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): | 1.050.000 cổ phiếu, chiếm 2,94% SLCP lưu hành |
| + Đại diện sở hữu: | không |
| + Cá nhân sở hữu: | 1.050.000 cổ phiếu, chiếm 2,94% SLCP lưu hành |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: | Không có |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không có |
| Những khoản nợ đối với Công ty: | Không có |
| Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không có |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không có |

13.1.6. Ông Louis T. Nguyễn – Thành viên Hội đồng quản trị

| | |
|----------------------|---|
| Họ và tên: | LOUIS T NGUYEN |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 21/04/1963 |
| Nơi sinh: | TP. Hồ Chí Minh |
| CMND: | 712060967 ngày cấp 21/12/2006 |
| Quốc tịch: | Hoa Kỳ |
| Dân tộc: | Kinh |
| Địa chỉ thường trú: | Tòa nhà TMS, 172 Hai Bà Trưng, P.Đa Kao, Q.1 TP. HCM |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân khoa học Ngành Kế toán Đại học San Jose State University – Hoa Kỳ |

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|------------------|---|
| + Từ 2005 – 2007 | Giám đốc Điều hành VINACAPITAL |
| + Từ 2007 – nay | Chủ tịch HĐQT&Tổng Giám Đốc Saigon Asset Management |

| | |
|---|--|
| + Từ 2010 – nay | Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. |
| Chức vụ công tác tại Công ty: | Thành viên HĐQT |
| Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: | Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc SAIGON ASSET MANAGEMENT |
| Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): | 50.000 cổ phiếu, chiếm 0,14% SLCP lưu hành |
| + Đại diện sở hữu: | 50.000 cổ phiếu, chiếm 0,14% SLCP lưu hành |
| + Cá nhân sở hữu: | không |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: | Công ty TNHH Sao Ánh Mai (Ông LOUIS T NGUYEN là Tổng Giám đốc): 50.000 cổ phiếu, chiếm 0,14% SLCP lưu hành |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không có |
| Những khoản nợ đối với Công ty: | Không có |
| Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không có |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không có |

13.2. Ban Kiểm soát

13.2.1. Bà Nguyễn Quỳnh Hương – Trưởng Ban kiểm soát

| | |
|----------------------|---|
| Họ và tên: | NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG |
| Giới tính: | Nữ |
| Ngày tháng năm sinh: | 23/01/1980 |
| Nơi sinh: | Hà Nội |
| CMND: | 023753035 ngày cấp : 31/03/2011 do CA TP. HCM |
| Quốc tịch: | Việt Nam |
| Dân tộc: | Kinh |
| Địa chỉ thường trú: | Số 45, Đường 13 Khu dân cư Thế kỷ 21, P. Bình Trưng Tây, Q.2, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| Số ĐT liên lạc: | 0909 868 681 |
| Trình độ chuyên môn: | Cử nhân Tài chính |

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|------------------|---|
| + Từ 2004 – 2005 | Chuyên viên tài chính, Công Ty Bất Động Sản Long & Foster, Virginia, Mỹ |
| + Từ 2005 – 2006 | Chuyên viên ĐT cao cấp, Quỹ Indochina Capital, Việt Nam |

| | |
|----------------------|---|
| + Từ 2006 – 2010 | Phó Giám Đốc Đầu Tư, Quỹ Đầu Tư Vietbridge Capital – TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| + Từ 2010 – 2011 | Giám Đốc Đầu Tư, Quỹ Đầu Tư Saigon Asset Management – TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam |
| + Từ 2012 – 2013 | Trưởng bộ phận Phát triển Doanh Nghiệp – PricewaterhouseCoopers Vietnam (PwC Vietnam) |
| + Từ 07/2013 đến nay | Giám Đốc Quản Lý Vốn tại Công ty Đầu tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM (CII) |
| + Từ 4/2008 – nay | Trưởng BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy |

| | |
|---|---|
| Chức vụ công tác tại Công ty: | Trưởng BKS |
| Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: | Giám Đốc Quản Lý Vốn tại Công ty Đầu tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM (CII) |
| Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): | 10.000 cổ phần, chiếm 0,03% SLCP lưu hành |
| + Đại diện sở hữu: | - |
| + Cá nhân sở hữu: | 10.000 cổ phần, chiếm 0,03% SLCP lưu hành |
| Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: | Không có |
| Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: | Không có |
| Những khoản nợ đối với Công ty: | Không có |
| Lợi ích liên quan đối với Công ty: | Không có |
| Hành vi vi phạm pháp luật: | Không có |

13.2.2. Ông Phan Ngọc Trí – Thành viên Ban kiểm soát

| | |
|----------------------|--|
| Họ và tên: | PHAN NGỌC TRÍ |
| Giới tính: | Nam |
| Ngày tháng năm sinh: | 23/02/1967 |
| Nơi sinh: | Việt Nam |
| CMND: | 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: | 0419814129 |
| 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:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|---------------------|---|
| + 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 Bảy |
| + Từ 04/2010 - nay | Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy |

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên BKS

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc PP Hortico Pty Ltd (Australia)

Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 508.460 cổ phiếu, chiếm 1,42% SLCP lưu hành

+ Đại diện sở hữu: -

+ Cá nhân sở hữu: 508.460 cổ phiếu, chiếm 1,42% SLCP lưu hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.2.3. Bà Nguyễn Thị Thu Hoa – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên: **NGUYỄN THỊ THU HOA**

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 02/03/1969

Nơi sinh: Bình Thuận

CMND: 260589390 ngày cấp : 25/03/2008 nơi cấp : CA Bình Thuận

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Khu phố 4, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Tp. HCM

Số ĐT liên lạc: 0948 557 557

Trình độ chuyên môn: Kinh doanh

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|------------------|---|
| + 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 Bảy |

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên BKS

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Giám Đốc Công ty Cổ Phần Sản Xuất Và Kinh Doanh Phú Mỹ

Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 350.000 cổ phiếu, chiếm 0,98% SLCP lưu hành

+ Đại diện sở hữu: -

+ Cá nhân sở hữu: 350.000 cổ phiếu, chiếm 0,98% SLCP lưu hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3. Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

13.3.1. Ông Đoàn Tường Triệu – Giám Đốc điều hành (xem mục 13.1.1)

13.3.2. Ông Nguyễn Phúc – Giám đốc Dự án

Họ và tên: **NGUYỄN PHÚC**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 02/04/1960

Nơi sinh: Cát Sơn, Phú 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:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|-------------------|---|
| + 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 TCT XDCTGT 5 tại Tp. HCM |
| + Từ 2001-2003 | Giám đốc Chi nhánh TCT 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 |

Chức vụ công tác tại Công ty: Giám đốc Dự án

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 40.000 cổ phiếu, chiếm 0,11% SLCP lưu hành

+ Đại diện sở hữu: -

+ Cá nhân sở hữu: 40.000 cổ phiếu, chiếm 0,11% SLCP lưu hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3.3. Ông Trần Văn Hữu – Giám đốc nhân sự

Họ và tên: TRẦN VĂN HỮU

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 01/01/1964

Nơi sinh: Đại Nam, Đại Lộc, Quảng Nam

CMND: 025010484, ngày cấp : 28/07/2008 Nơi cấp : CA TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Địa chỉ thường trú: 703/6 Lạc Long Quân, P.10, Tân Bình, TP.HCM
 Số ĐT liên lạc: 0974 577 577
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|------------------------|---|
| + Từ 1985 – 1990 | Trưởng phòng kế hoạch Công ty VTTT huyện Giồng, tỉnh 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 - Tổng Công ty XDCTGT 5 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 Hội đồng quản trị kiêm Trưởng Ban kiểm soát Tổng Công ty XDCTGT 5 |
| + Từ 10/2007 – 10/2013 | Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư Xây dựng Năm Bảy Bảy |
| + Từ 10/2013 – nay | Giám đốc Nhân sự CTCP Đầu tư Xây dựng Năm Bảy Bảy |

Chức vụ công tác tại Công ty: Giám đốc Nhân sự
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
 Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 81.500 cổ phiếu, chiếm 0,23% SLCP lưu hành
 + Đại diện sở hữu: không
 + Cá nhân sở hữu: 81.500 cổ phiếu, chiếm 0,23% SLCP lưu hành
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3.4. Ông Nguyễn Thanh Quyết – Giám đốc kinh doanh

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:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|------------------------|---|
| + 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 | Quyền Giám đốc Kinh doanh Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy. |

Chức vụ công tác tại Công ty: Quyền Giám đốc kinh doanh
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không
 Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 10.000 cổ phiếu, chiếm 0,03% SLCP lưu hành
 + Đại diện sở hữu: không
 + Cá nhân sở hữu: 10.000 cổ phiếu, chiếm 0,03% SLCP lưu hành
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3.5. Ông Nguyễn Văn Tùng – Giám đốc kỹ thuật

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:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|------------------|--|
| + Từ 2000 - 2004 | Phó phòng QLKTCL Chi nhánh Công ty 508 tại Tp.HCM. |
| + Từ 2004 - nay | 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, Quyền Giám đốc kỹ thuật Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy |

Chức vụ công tác tại Công ty: Quyền Giám đốc kỹ thuật
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
 Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): Không có
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3.6. Ông Đoàn Quốc Thống – Giám đốc tài chính

Họ và tên: **ĐOÀN QUỐC THỐNG**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 02/10/1976
 Nơi sinh: Đồng Tháp
 CMND: 025280560 Ngày cấp : 22/04/2010 Nơi cấp : CA TP. HCM
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Địa chỉ thường trú: 766/16/19/44 CMT8, P.5, Q. Tân Bình, Tp.HCM

Số ĐT liên lạc: 0933 577 577
 Trình độ chuyên môn: Tài chính doanh nghiệp

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|------------------------|--|
| + Từ 09/1998 – 07/2002 | Trợ lý kiểm toán Công ty Arthur Andersen Việt Nam và Singapore |
| + Từ 07/2002 – 11/2003 | Kiểm toán Công ty KPMG Vietnam Limited |
| + Từ 11/2003 – 07/2008 | Phó Giám đốc Đầu tư Công ty Quản lý Quỹ Prudential Việt Nam (Quản lý Quỹ Eastspring Investments) |
| + Từ 07/2008 – 01/2009 | Quyền Giám đốc Chi nhánh Công ty CP Chứng khoán Vincom Việt Nam |
| + Từ 06/2009 – 12/2009 | Giám đốc tài chính Công ty CP Bê tông 6 |
| + Từ 12/2009 – 07/2013 | Phó Giám đốc Kinh doanh Công ty CP Bê tông 620 Long An |
| + Từ 10/2013 – nay | Giám đốc Tài chính CTCP Đầu tư Xây dựng Năm Bảy Bảy |

Chức vụ công tác tại Công ty: Giám đốc Tài chính
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
 Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): 169.000 cổ phiếu, chiếm 0,47% SLCP lưu hành
 + Đại diện sở hữu: không
 + Cá nhân sở hữu: 169.000 cổ phiếu, chiếm 0,47% SLCP lưu hành
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người không có liên quan: Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3.7. Bà Nguyễn Thị Anh Thư – Kế toán trưởng

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: 688/80A Lê Đức Thọ, P.15, Q. Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh

Số ĐT liên lạc: 0996 577 577

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính kế toán, Cử nhân Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác:

| <u>Thời gian</u> | <u>Nơi làm việc - Chức vụ</u> |
|--------------------|--|
| + Từ 1997 – 2004 | Nhân viên KT 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 |

Chức vụ công tác tại Công ty: Kế toán trưởng

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số CP nắm giữ (thời điểm 19/02/2014): Không có

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)

Danh mục tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2013

Đơn vị tính: ngàn đồng

| Stt | Danh mục tài sản | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Tỷ lệ (%) |
|------------|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| I. | TSCĐ hữu hình | 244.399.524 | 177.852.279 | 72,77% |
| 1. | Nhà cửa, vật kiến trúc | 118.371.211 | 103.494.592 | 87,43% |
| 2. | Máy móc thiết bị | 101.218.375 | 62.520.992 | 61,77% |
| 3. | Phương tiện vận tải | 20.427.710 | 8.519.156 | 41,70% |
| 4. | Thiết bị dụng cụ quản lý | 921.490 | 191.721 | 20,81% |
| 5. | Khác | 3.460.738 | 3.125.818 | 90,32% |
| II. | TSCĐ vô hình | 11.785.052 | 10.445.594 | 88,63% |
| 1. | Quyền sử dụng đất | 9.126.445 | 9.126.445 | 100,00% |
| 2. | GP và GP nhượng quyền | 2.600.000 | 1.382.979 | 53,19% |
| 3. | Phần mềm vi tính | 15.750 | -63.830 | - |
| 4. | Tài sản khác | 42.857 | - | - |
| @ | Tổng cộng | 256.184.576 | 188.297.873 | 73,50% |

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2013 của NBB

Các tài sản là bất động sản, đất đai

| Stt | Khoản mục | Diện tích (m ²) | Mục đích sử dụng | Tình trạng SH |
|-----|--|-----------------------------|--|-------------------------------------|
| 1 | 01 Nguyễn Văn Đậu, P.5, Phú Nhuận, TP.HCM | 203,48 | Toà nhà văn phòng NBB | 100% |
| 2 | Mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, P.16, Q.8, TP.HCM | 41.500 | Xây dựng Khu Căn hộ cao tầng Diamond Riverside | Chủ đầu tư, sở hữu 20% vốn |
| 3 | 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 |
| 4 | 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 |
| 5 | Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TP.HCM | 301.700 | Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh | Chủ đầu tư, sở hữu 70% vốn |
| 6 | Trung Tâm Phường 2, TP Bạc Liêu, Bạc Liêu | 502.000 | Xây dựng Khu dân cư Phường 2 - TP. Bạc Liêu | 100% |
| 7 | Xã Hồng Sơn, Hàm Thuận Bắc, Bình Thuận | 59.980 | Khai thác chế biến đá xây dựng tại Tàzôn Bình Thuận | Đất thuê dài hạn và đền bù |
| 8 | 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% |
| 9 | 54 Đường số 10, P.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, Tỉnh Phú Yên | 468.780 | Xây dựng Nhà Máy Thủy Điện Đá Đen | Đất thuê Nhà Nước dài hạn |
| 11 | Phường Bãi Cháy, TP. Hạ Long, Quảng Ninh | 321.800 | Dự án Đồi Thủy Sản – Hạ Long | Chủ đầu tư, sở hữu 60% vốn |
| 12 | P.Hà Khẩu, TP.Hạ Long, Quảng Ninh | 771.500 | Khu đô thị sinh Thái Đồn Điền – Hạ Long | Chủ đầu tư, sở hữu 60% vốn |
| 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% |

| Stt | Khoản mục | Diện tích (m ²) | Mục đích sử dụng | Tình trạng SH |
|-----|--|-----------------------------|---|---|
| 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, 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 KBT Golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc | 100% |
| 18 | Nhà Máy tại KCN Tịnh Phong – Quảng Ngãi, vị trí mỏ Huyện Mộ Đức, Tỉnh Quảng Ngãi | 9.641.000 | Nhà máy chế biến sâu Titan | Đất thuê dài hạn, Công ty QMI, NBB góp 90% |
| 19 | Xã Tịnh Thọ, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi | 218.000 | Nhà Máy đá xây dựng Thọ Bắc | Đất thuê, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi, NBB góp vốn 90% |
| 20 | Xã Tam Nghĩa, Huyện Núi Thành, Quảng Nam | 30.000 | Mỏ đá Granite Chu Lai | Đất thuê, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi NBB góp 100% |
| 21 | Xã Tịnh Hiệp, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi | 250.000 | Mỏ đá Núi lửa, Tịnh Hiệp | Đất thuê, Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi, 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 100% |

| Stt | Khoản mục | Diện tích (m ²) | Mục đích sử dụng | Tình trạng SH |
|-----|---|-----------------------------|--|---|
| 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% |
| 27 | 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 NBB, NBB góp vốn 80,25% |

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2014 – 2016

15.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2014 – 2016

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của NBB đối với các ngành kinh doanh mũi nhọn, lợi thế cạnh tranh của Công ty và tiềm năng phát triển thị trường của các ngành mà Công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty các năm 2014 – 2016, cụ thể như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2013 | Kế hoạch 2014 | Kế hoạch 2015 | Kế hoạch 2016 |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| Vốn chủ sở hữu | 1.310 | 1.523 | 1.549 | 1.649 |
| Vốn điều lệ | 359 | 537 | 537 | 591 |
| Doanh thu thuần | 203 | 227 | 295 | 384 |

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2013 | Kế hoạch 2014 | Kế hoạch 2015 | Kế hoạch 2016 |
|----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lợi nhuận sau thuế | 24 | 70 | 80 | 100 |
| Tỷ lệ LNST/doanh thu | 12% | 31% | 27% | 26% |
| Tỷ lệ LNST/VĐL | 7% | 13% | 15% | 17% |
| Tỷ lệ cổ tức/năm | 10% | 10% | 10% | 15% |

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

Kế hoạch sản xuất kinh doanh chi tiết của năm 2014

Đơn vị: tỷ đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2013 | Kế hoạch 2014 |
|--|----------------|---------------|
| 1. Tổng doanh thu | 215,4 | 307 |
| + Bất động sản | 160 | 185 |
| + Doanh thu tài chính | 12,7 | 80 |
| + Doanh thu khác | 42,3 | 42 |
| 2. Lợi nhuận trước thuế | 43,8 | 89,7 |
| 3. Lợi nhuận sau thuế (cổ đông Công ty mẹ) | 25,2 | 70 |
| 4. Tỷ lệ chia cổ tức | 10% | 10% |

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

15.2. Cơ sở thực hiện kế hoạch

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trên được xây dựng căn cứ vào định hướng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2014 - 2016 của Công ty.

Ngoài ra, trên cơ sở nhận định về tình hình kinh tế nói chung và tiến độ triển khai các dự án bất động sản của Công ty, NBB cũng đưa ra kế hoạch cụ thể để đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trên như sau:

Hoạt động đầu tư bất động sản, xây lắp:

- Trong ngắn hạn, với nhận định xu hướng thị trường bất động sản sẽ khả quan hơn từ năm 2015, HĐQT Công ty đã thông qua chiến lược, nhiệm vụ và định hướng kinh doanh là quyết tâm tập trung các nguồn lực trong năm 2014, 2015 để đẩy nhanh tốc độ thực hiện các dự án căn hộ City Gate tại Tp.HCM và dự án khu dân cư Sơn Tịnh tại Quảng Ngãi, nhằm mục tiêu thu hồi nhanh vốn đầu tư để tái cơ cấu lại tài chính, giảm tỷ trọng tỷ lệ nợ vay. Ngoài ra, nếu điều kiện tài chính và kinh doanh tốt Công ty sẽ khởi động thêm một phần dự án căn hộ NBB3 tại Tp.HCM.
- Trong định hướng trung hạn, Công ty chủ trương triển khai các dự án bất động sản có nhiều tiềm năng, đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và đang thực hiện dở dang. Tuy

thuộc vào diễn biến thị trường bất động sản và khả năng tài chính, Công ty hoạch định tiến độ thi công phù hợp hoàn thành dự án theo kế hoạch đã đề ra và các cam kết với khách hàng. Trong đó, sẽ ưu tiên triển khai phân khúc diện tích căn hộ nhỏ khoảng 70m²/căn với giá bán dưới 15 triệu đồng/m² tại Tp.HCM và phân khúc đất nền tại các tỉnh với giá dưới 5 triệu/m². Ngoài ra, Công ty có kế hoạch kêu gọi hợp tác đầu tư hoặc chuyển nhượng một số dự án căn hộ tại TP.HCM.

- Trong dài hạn, với định hướng phát triển của Công ty là tiếp tục xác định ngành bất động sản là lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của mình, NBB quyết tâm thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư, bằng cách thoái vốn toàn phần hoặc từng phần các dự án ngoài ngành, chỉ giữ lại các danh mục đầu tư thật sự hiệu quả, bền vững hoặc phục vụ cho các dự án bất động sản của NBB.

Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, sản xuất công nghiệp

- Trong lĩnh vực Khai khoáng, NBB chủ yếu tập trung khai thác, sản xuất những loại vật liệu xây dựng phục vụ cho các dự án bất động sản của Công ty, mở rộng thị trường cung cấp sản phẩm đá Granit trên toàn quốc, trọng tâm là các thành phố lớn;
- Đối với nhóm dự án Sản xuất công nghiệp, Công ty dự kiến hợp tác lâu dài với một số đối tác nước ngoài để xuất khẩu sản phẩm lọc của Công ty.

Hoạt động tài chính

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác tái cơ cấu danh mục đầu tư với định hướng sẽ thoái vốn tại các dự án ngoài ngành để tập trung nguồn lực vào hoạt động kinh doanh chính, việc thoái vốn phải đảm bảo nguyên tắc thu hồi vốn và có lợi nhuận. Cụ thể, dự kiến năm 2014, Công ty sẽ ưu tiên thoái vốn các dự án: BOT Rạch Miễu, CTCP Khoáng sản Quảng Ngãi, Thủy điện Đá đen... Toàn bộ nguồn vốn thu về sẽ bổ sung đáng kể vào nguồn vốn kinh doanh của Công ty, góp phần tập trung nguồn lực triển khai các dự án bất động sản.
- Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc toàn diện cơ cấu vốn theo hướng tập trung dòng tiền để trả nợ các khoản đến hạn, cơ cấu các khoản vay, thu xếp các khoản tín dụng mới cung cấp cho các dự án sẵn sàng triển khai, đảm bảo tỷ lệ nợ vay trong giới hạn an toàn. Ngoài ra, NBB cũng sẽ đẩy mạnh việc tìm kiếm các nhà đầu tư tài chính tham gia vào công ty với tư cách cổ đông chiến lược hoặc đối tác phát triển dự án.

Bán hàng, thu tài chính:

- Hoàn thành công tác bán hàng tại dự án Carina Plaza, Bạc Liêu; đẩy mạnh công tác kinh doanh quỹ đất, thu tài chính ở các dự án đang triển khai;
- Chủ động và tích cực củng cố, mở rộng mạng lưới bán hàng toàn quốc một cách chuyên nghiệp, hiệu quả.

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

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, chúng tôi đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của tổ chức phát hành.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng cao, môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện, mức sống của người dân được cải thiện rõ rệt. Bên cạnh đó, việc thúc đẩy nhanh tiến trình hội nhập vào khu vực và trên thế giới như thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và gia nhập WTO... là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển và sẽ là động lực mạnh mẽ thúc đẩy kinh tế Việt Nam trong thời gian tới.

Với những nhận định tích cực về sự phát triển chung của Việt Nam trên nhiều phương diện trong thời gian tới, trong đó, nền kinh tế Việt Nam sẽ có cơ hội duy trì tốc độ tăng trưởng cao và ổn định trong dài hạn. Vì thế các ngành có triển vọng phát triển nhanh và đem lại nhiều lợi nhuận có thể kể đến đó là kinh doanh bất động sản, xây dựng, sản xuất công nghiệp, ...

Về phía tổ chức phát hành, có thể thấy Công ty đã mạnh dạn tiến hành đầu tư trong một thời gian dài để tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững, chúng tôi đánh giá đây là một hướng đầu tư hợp lý và trong thời gian tới Công ty sẽ đưa ra thị trường những sản phẩm chất lượng cao, tiện ích vượt trội, giá cả cạnh tranh so với các sản phẩm bất động sản khác cùng ngành.

Hiện tại, quá trình đầu tư trong nhiều năm qua mới bắt đầu đem lại hiệu quả, và trong thời gian tới, hàng loạt các dự án của Công ty được triển khai tại các vị trí giao thông thuận lợi và hứa hẹn sẽ đem lại lợi nhuận khả quan. Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đã đề ra như trên có tính khả thi và đảm bảo cho mục tiêu tái đầu tư phát triển của Công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và Công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

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

Công ty sẽ tiến hành các thủ tục để lưu ký và niêm yết bổ sung đối với số cổ phần tăng thêm trong vòng 15 ngày kể từ ngày hoàn tất đợt chào bán.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phần:** Cổ phiếu 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 dự kiến chào bán:** 17.860.600 cổ phần
4. **Giá dự kiến chào bán:** 10.000 đồng/cổ phần
5. **Phương pháp tính giá**

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần theo Phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013.

Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu được căn cứ trên giá trị sổ sách Công ty tại thời điểm 31/12/2013 và thị giá trung bình của cổ phiếu trong 20 phiên giao dịch gần nhất. Cụ thể như sau:

- Giá trị sổ sách của NBB theo BCTC hợp nhất tại thời điểm 31/12/2013

$$GTSS = \frac{VCSH - \text{Vốn khác} - \text{TSCĐ vô hình}}{\text{SLCP đang lưu hành}} = 27.882 \text{ đồng/cổ phần}$$

- Giá bình quân gia quyền theo giá đóng cửa trong 20 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu NBB tính đến thời điểm 14/03/2014 khoảng 26.000 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.

6. 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 mua, và 02 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành.
- Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phần lẻ thập phân sẽ bị hủy bỏ.
- 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 làm việc 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:

- ✓ 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.
- ✓ Việc xác nhận chuyển nhượng quyền mua giữa các cổ đông do VSD thực hiện.
- ✓ 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).
- ✓ 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.

❖ **Xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết và cổ phần lẻ**

Số cổ phần không bán hết do cổ đông không đăng ký mua hết và số cổ phần lẻ, ĐHĐCĐ 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.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Dự kiến thời gian phân phối cổ phần: trong Quý II năm 2014, 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 | HĐQT 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 làm việc.

- (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

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 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. 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 cổ đông nước ngoài tại NBB đến thời điểm 01/07/2013 là: 35,71%.

11. Các loại thuế có liên quan

- Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng...phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ.
- 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.
- 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

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định như sau:

- Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Số tài khoản : 0371000419407
- Tại : Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**✚ Căn cứ pháp lý của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng**

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006;
- Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012;
- Thông tư số 204/2012/TT-BTC ngày 19/11/2012;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013;
- Nghị quyết HĐQT số 22/NQ-HĐQT ngày 03/04/2014 về việc thông qua phương án và hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.

✚ Mục đích chào bán

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán lần này dự kiến khoảng 178,6 tỷ đồng, sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến là 178.606.000.000 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 dư 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 ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Hội sở:

Địa chỉ: Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1, TP. HCM

Điện thoại: (08) 6299 2006

- Fax: (08) 6291 7986

Website: www.vdsc.com.vn

- Email: vdsc@vdsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: 2C Thái Phiên, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (04) 6288 2006

- Fax: (04) 6288 2008

Chi nhánh Nha Trang:

Địa chỉ: 50 Bis Yersin, TP. Nha Trang, Khánh Hòa

Điện thoại: (058) 3820 006

- Fax: (058) 3820 008

Chi nhánh Cần Thơ:

Địa chỉ: 08 Phan Đình Phùng, TP. Cần Thơ

Điện thoại: (071) 381 7578

- Fax: (071) 382 1916

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 18, tòa nhà Times Square, 22 – 36 Nguyễn Huệ, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại : (84.8) 3910 0751

Fax : (84.8) 3910 0750

Website : www.deloitte.com

IX. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- 2. Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty;
- 3. Phụ lục III:** Các báo cáo tài chính;

Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất đã được kiểm toán năm 2012 và 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 05 năm 2014

CHỮ KÝ

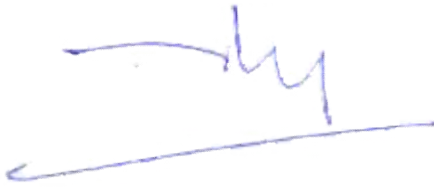
ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KIỂM GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH



ĐOÀN QUỐC THỐNG

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG



NGUYỄN THỊ ANH THƯ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC 



NGUYỄN HIẾU