

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

BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

CHÀO BÁN RA CÔNG CHÚNG VÀ CHIA CỔ PHIẾU THƯỜNG

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN



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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

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

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

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

Phụ trách công bố thông tin

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

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

BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

CHÀO BÁN RA CÔNG CHÚNG VÀ CHIA CỔ PHIẾU THƯỜNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 60/GCN-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18 tháng 12 năm 2012)

TỔ CHỨC TƯ VẤN



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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

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

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

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

Phu trách công bố thông tin

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

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

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG VÀ CHIA CỔ PHIẾU THƯỜNG

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng (theo các quy định của Điều lệ Công ty).
- Mã chứng khoán : NBB
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Phương án chào bán
- Số lượng chào bán dự kiến : 2.000.000 cổ phần
 - Tổng giá trị chào bán dự kiến : 20.000.000.000 đồng (theo mệnh giá)
 - Giá khởi điểm : tối thiểu dự kiến từ 20.000 đồng/cổ phần đến 25.000 đồng/cổ phần (Giá này có thể thay đổi theo thực tế và do HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn giá nêu trên).
- Giá khởi điểm cho việc đấu giá cổ phiếu chào bán sẽ được xác định bằng 80% của bình quân giá đóng cửa 10 phiên liên tiếp của cổ phiếu NBB trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM tính từ ngày UBCKNN cấp giấy phép phát hành trở về trước. Trong trường hợp mức giá khởi điểm được tính theo cách này không phù hợp với quyết nghị của ĐHĐCĐ đã thông qua, thì căn cứ tình hình thị trường Hội đồng Quản trị sẽ quyết định mức giá khởi điểm đấu giá cụ thể theo nội dung ủy quyền quy định tại Khoản (iv) Điều 2 của Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/09/2012 (trong trường hợp này, HĐQT Công ty sẽ gửi thông báo cho UBCKNN và HSX về sự thay đổi giá khởi điểm này)
- Phương thức chào bán : Chào bán ra công chúng bằng hình thức đấu giá qua Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HSX)
 - Mục đích và phương án sử dụng : Bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh
 - Đối tượng chào bán : Tất cả các nhà đầu tư tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước
 - Thời gian thực hiện : Dự kiến trong năm 2012
 - Toàn bộ số cổ phần phát hành thêm (căn cứ vào kết quả thực tế phát hành) sẽ được lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
 - Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị : (i) Quyết định lựa chọn thời điểm, lựa chọn giá khởi điểm đấu giá căn cứ tình hình thị trường chứng khoán và đảm bảo lợi ích cổ đông hiện hữu cũng như Công ty;
(ii) Xây dựng quy chế đấu giá, triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan đến việc chào bán, đấu giá, lưu ký, và niêm

yết bổ sung sau khi tất toán đợt chào bán; và sửa đổi Điều lệ Công ty tương ứng với sự thay đổi về vốn Điều lệ sau khi chào bán;

(iii) Trường hợp số cổ phần không chào bán hết Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn đối tác để chào bán với giá không thấp hơn giá đấu giá thành công bình quân được công bố tại thời điểm đấu giá.

(iv) Quyết định tất cả các nội dung liên quan đến đợt phát hành này.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

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

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

Điện thoại : (84-4) 222 12 891

Fax : (84-4) 222 12 892

TỔ CHỨC TƯ VẤN

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

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

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

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

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

E-mail : service@bsc.com.vn Website: www.bsc.com.vn

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	8
III.	CÁC KHÁI NIỆM	9
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN	10
V.	CÓ PHẦN CHÀO BÁN	58
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	61
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	61
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN	62
IX.	PHỤ LỤC.....	64

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

- Bất động sản và các ngành liên quan đến lĩnh vực xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng là những ngành mang đặc tính chu kỳ. Cụ thể, sự phát triển của những ngành này gắn liền với chu kỳ và giai đoạn phát triển của từng nền kinh tế.
- Việt Nam là nước có nền kinh tế đang trong giai đoạn phát triển cao, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân trong 5 năm từ 2006-2010 duy trì ở mức 7,02%/năm. Sự phát triển nhanh của nền kinh tế kéo theo sự phát triển nhanh chóng của các doanh nghiệp trong lĩnh vực Xây dựng - Bất động sản - Đầu tư cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, hiện nay nền kinh tế Việt Nam đang rơi vào chu kỳ trì trệ, một phần do ảnh hưởng của chu kỳ nền kinh tế thế giới nói chung và do nguyên nhân nội tại của nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Việt Nam đang phải đối phó với tỷ lệ lạm phát cao kèm theo tình trạng "bong bóng" bất động sản, chứng khoán dẫn tới việc Chính Phủ phải áp dụng các chính sách tiền tệ thắt chặt nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định lâu dài của nền kinh tế. Các chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2011 đạt khoảng 5,89%, thấp hơn nhiều so với kế hoạch đề ra.
- Diễn biến không thuận lợi của nền kinh tế dẫn đến những rủi ro đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng như: khó khăn trong huy động vốn dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án, cầu giảm dẫn tới rủi ro trong thương mại hóa các sản phẩm đã hoàn thành...
- Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy (NBB) bị ảnh hưởng bởi những rủi ro này.

2. Rủi ro đặc thù

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

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

3.1 Rủi ro của đợt chào bán

- Khối lượng của đợt chào bán ra công chúng lần này là 2.000.000 cổ phần, giá thị trường của cổ phiếu NBB cũng khá cao (trên 30.000 đồng/cổ phần), và đợt chào bán được diễn ra trong bối cảnh nền kinh tế đang đặc biệt khó khăn ảnh hưởng nhất định đến kết quả của đợt chào bán.
- Vì thế, nhằm đảm bảo khả năng thành công cho đợt phát hành, Ban Quản trị NBB đã quyết định đối tượng của đợt chào bán lần này là chào bán rộng rãi ra công chúng theo hình thức đấu giá qua Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM; do đó, tất cả các nhà đầu tư có nhu cầu và có tiềm lực tài chính đều có thể

đăng ký mua. Đặc biệt, các nhà đầu tư giá trị sẽ có xu hướng quan tâm vào các cổ phiếu có chỉ số cơ bản tốt như NBB trong những thời điểm thị trường không thuận lợi để có thể mua được cổ phiếu giá rẻ với khối lượng lớn.

- Ngoài ra, việc chia cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 2:1 sau đợt chào bán ra công chúng cũng sẽ tạo tính hấp dẫn nhất định đối với các nhà đầu tư.

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

- Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn lưu động; qua đó góp phần ổn định hoạt động kinh doanh của Công ty thông qua việc đẩy mạnh thực hiện các dự án mà Công ty đang triển khai. Trong giai đoạn hết sức khó khăn như hiện nay, việc bổ sung thêm dòng tiền từ đợt phát hành sẽ mang lại nhiều lợi thế và giúp cải thiện đáng kể hiệu quả hoạt động của NBB. Điều này đặc biệt có ý nghĩa đối với sự phát triển bền vững trong dài hạn của Công ty. Do đó, nhà đầu tư giá trị dài hạn có thể xem rủi ro này không đáng kể. Mặt khác, các nhà đầu tư ngắn hạn cũng có nhiều cơ hội tham gia đợt đầu giá này vì giai đoạn tiếp theo, cổ đông hiện hữu sẽ được chia cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 2:1.
- Trong trường hợp, đợt chào bán không thành công vì không thu đủ số tiền như kỳ vọng thì trạng thái tài chính của Công ty cũng gặp những trở ngại nhất định trong ngắn hạn. Nhưng mục đích chính của phương án phát hành này cũng là nhằm nâng cao tính thanh khoản của cổ phiếu NBB trên sàn giao dịch đồng thời đảm bảo lợi ích của cổ đông hiện hữu.

4. Rủi ro pha loãng sau khi chào bán

Rủi ro pha loãng xuất hiện trong đợt chào bán ra công chúng.

Tổng số lượng cổ phần đã phát hành của NBB	: 18.000.000 cổ phần
Trong đó:	
- Số lượng cổ phần phổ thông	: 15.400.000 cổ phần
- Số lượng cổ phần ưu đãi	: 2.600.000 cổ phần
Số lượng cổ phần chào bán của NBB (dự kiến)	: 2.000.000 cổ phần
Tỷ lệ phát hành đợt này	
- Tính trên tổng số lượng cổ phần	: 11,11%
- Tính trên số lượng cổ phần phổ thông	: 12,99%
Số lượng cổ phần lưu hành sau khi hoàn thành đợt chào bán	: 20.000.000 cổ phần
Trong đó: số lượng cổ phần phổ thông dự kiến	: 17.400.000 cổ phần

Lượng cổ phần chào bán đợt này sẽ làm cho tổng số cổ phần lưu hành của NBB tăng lên, 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, và gián tiếp tạo nên hiệu ứng pha loãng giá. Ta có thể thấy hiệu ứng pha loãng trên EPS và quyền biểu quyết.

Về thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS):

Số lượng cổ phần chào bán chiếm tới 11,11% trên tổng số cổ phần đã phát hành (hoặc 12,99% số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành), nên sự pha loãng trong EPS là tương đối lớn.

Cụ thể như sau:

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

	<u>Giá trị</u>	<u>Ghi chú cách tính</u>
Lợi nhuận sau thuế 2012 (dự kiến)	: 216,64 tỷ đồng	(1)
Cổ tức của cổ phần ưu đãi (*)	: 3.900.000.000 đồng	(2) = 1.500 * 2.600.000
Số lượng cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trước khi chào bán (**)	: 15.400.000 cổ phần	(3)
EPS (cơ bản) trước khi chào bán	: 13.814 đồng / cổ phần	(4) = [(1) – (2)] / (3)
Số lượng cổ phần phổ thông lưu hành sau khi hoàn thành chào bán (dự kiến)	: 17.400.000 cổ phần	(5)
EPS (cơ bản) sau khi chào bán dự kiến	: 12.226 đồng / cổ phần	(6) = [(1) – (2)] / (5)

(*): 2,6 triệu cổ phần ưu đãi được hưởng cổ tức cố định hằng năm là: 1.500 đồng/cổ phần.

(**) Tính đến 30/06/2012, thì cổ phiếu quỹ của Công ty là 139.400 cổ phần, nhưng Công ty đang tiến hành các thủ tục để bán hết cổ phiếu quỹ này ra thị trường. Hơn nữa, số lượng cổ phiếu quỹ là rất nhỏ. Do đó, để đơn giản trong tính toán, ta sử dụng số lượng cổ phần phổ thông đã phát hành làm số lượng cổ phần phổ thông lưu hành bình quân trong năm.

Dựa trên tính toán đơn giản, ta cũng có thể thấy tác động của đợt chào bán khi EPS cơ bản năm 2012 dự kiến giảm từ 13.814 đồng/cổ phần xuống còn 12.226 đồng/cổ phần.

Tuy nhiên, việc sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán vào việc thực hiện các dự án mà Công ty đang triển khai cũng như giảm bớt các nghĩa vụ tài chính; qua đó, gia tăng lợi nhuận biên một cách đáng kể trong những năm sau. Do đó, EPS trong những năm sau dự kiến sẽ tăng tương ứng từ hiệu quả của việc đầu tư mang lại.

Về quyền biểu quyết:

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

5. Rủi ro về luật pháp

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

6. Rủi ro khác

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

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

1. Tổ chức chào bán

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

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông Đỗ Huy Hoài	: Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Quốc Tín	: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc CN TP. HCM

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

III. CÁC KHÁI NIỆM


- UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- HSX : Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
- Tổ chức đăng ký chào bán : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Tổ chức tư vấn chào bán : Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BSC) – Chi nhánh TP. HCM

- Công ty / NBB : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Cổ phiếu : Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- HĐQT : Hội đồng Quản trị
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- BKS : Ban kiểm soát
- CBCNV : Cán bộ - công nhân viên
- VNĐ : Đồng Việt Nam
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên doanh nghiệp : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Tên tiếng Anh : NBB Investment Corporation
- Tên viết tắt : NBB Corp.
- Vốn điều lệ hiện tại : 180.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính : Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
- Điện thoại : (+84.8) 62 577 577
- Fax : (+84-8) 38 446 017
- Website : www.nbb.com.vn
- Email : nbb@nbb.com.vn
- Mã số thuế : 0303885305
- Logo 
- Giấy CN ĐKKD : Số 0303885305 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 26/05/2011
- Ngành nghề kinh doanh:
 - Trồng trọt chăn nuôi hỗn hợp (trồng trọt theo mô hình trang trại);
 - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
 - Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, thạch cao;
 - Cấu tạo móng và hoàn thiện đá;
 - Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
 - Phá dỡ;
 - Sản xuất sản phẩm chịu lửa (sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ và vật liệu chịu lửa);
 - Điều hành tour du lịch (du lịch lữ hành nội địa, quốc tế);
 - Giáo dục nghề nghiệp (đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông, đào tạo dạy nghề, tư vấn về quản lý kinh doanh, tư vấn đầu tư)
 - Sản xuất các cấu kiện kim loại;
 - Xây dựng nhà các loại;
 - Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (xây dựng công trình cầu phà, đường thủy, xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước, xây dựng công trình thủy điện, nhiệt điện);
 - Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
 - Đại lý du lịch;
 - Trồng rừng và chăm sóc rừng;
 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
 - Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại;
 - Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;

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

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

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

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

❖ Một số mốc thời gian quan trọng:

<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 số 1584/NQ-HĐQT cho phép thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy trên cơ sở chuyển đổi mô hình và kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận
<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.
<u>02/2009</u>	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.
<u>07/2010</u>	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.
<u>01/2011</u>	Phát hành riêng lẻ thành công 2,6 triệu cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 154 tỷ lên 180 tỷ đồng cho Beira Limited – Quỹ DWS Việt Nam với giá phát hành 80.000 đồng/cp

❖ Một số thành tích nổi bật trong năm 2011

- Giải thưởng BCI Asia Top 10 Awards lần thứ 7 - Là một trong 10 chủ đầu tư bất động sản năng động nhất khu vực các nước: Hong Kong SAR, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore, Thái Lan và Việt Nam năm 2011 do Tập đoàn truyền thông xây dựng BCI bầu chọn.

- Là đại diện duy nhất của Việt Nam trong danh sách 15 Công ty có tốc độ tăng trưởng ấn tượng nhất khu vực Châu Á - Thái Bình Dương suốt 5 năm qua theo bình chọn của tạp chí uy tín CNBC.
- Cờ thi đua “Đơn vị xuất sắc năm 2011” do Bộ Giao thông vận tải Việt Nam tặng.
- Cờ thi đua “Công đoàn cơ sở vững mạnh xuất sắc năm 2011” do Công đoàn Giao thông vận tải Việt Nam tặng.
- Và nhiều danh hiệu thi đua khác của Chính phủ, Bộ, ngành, các địa phương cho tập thể và các cá nhân có thành tích tốt trong năm 2011.

❖ **Các lần thay đổi Giấy CNĐKKD**

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

❖ **Tóm tắt quá trình tăng vốn**

Thời gian	Vốn điều lệ mới (tỷ đồng)	Khối lượng cổ phiếu tăng thêm	Căn cứ pháp lý	Phương thức phát hành
Khi thành lập: 04/07/2005	10	-	Vốn điều lệ thành lập Công ty Cổ phần	Cổ đông sáng lập góp vốn điều lệ Công ty Cổ phần (lần đầu)
Lần 1: Quý 1/2007	35	2.500.000	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 91/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2007	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược.
Lần 2: Tháng 11/2007	154	11.900.000	- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 92/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2007 - Giấy chứng nhận số 173/UBCK-GCN ngày 17/09/2007 của UBCKNN	Chào bán cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược 8.900.000 cổ phần. Chào bán ra công chúng lần đầu (IPO) 3.000.000 cổ phần, giá đấu thành công bình quân: 72.739 đồng/cổ phần.
Lần 3: Tháng 01/2011	180	2.600.000	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/01/2011	Phát hành cổ phần ưu đãi riêng lẻ cho đối tác chiến lược: Beira Limited – Quỹ DWS Việt Nam với giá phát hành 80.000 đồng/cp

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

❖ Văn phòng Công ty:

Địa chỉ: Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
Điện thoại: (84-8) 62 577 577 Fax: (84-8) 3844 6017

❖ Các chi nhánh:

Công ty hiện có 4 chi nhánh:

✓ Chi nhánh Bình Thuận

Địa chỉ: 47 Trần Hưng Đạo, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
Điện thoại: (84-62) 3833189 – 3833229 --- Fax: (84-62) 3833230
Giám đốc Chi nhánh: TRẦN ĐỨC NHẬN

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

✓ Chi nhánh Tây Nam

Địa chỉ: B17 - 19 Hòa Bình, TP Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu
Điện thoại: (84-781) 3956775 --- Fax: (84-781)3956776
Giám đốc Chi nhánh: NGUYỄN VĂN PHÁT

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

✓ Chi nhánh miền Trung

Địa chỉ: 54 Đường số 10, Phường 8, TP. Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.
Điện thoại: (84. 57) 3814824 Fax: (84. 57) 3826277
Giám đốc Chi nhánh: : NGUYỄN PHÚC NGUYỄN

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

✓ Chi nhánh miền Bắc

Địa chỉ: Tổ 1, Khu phố 6, Phường Bãi Cháy, TP. Hạ Long, Quảng Ninh
Điện thoại: (84-33) 3511577 Fax: (84-33) 3515577
Giám đốc Chi nhánh: NGUYỄN QUANG HƯNG

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

❖ **Các công ty con:**

Công ty hiện có 05 công ty con:

TT	Công ty	Giấy CNĐKKD	Địa chỉ
1	Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Số 0302232310, đăng ký lần đầu ngày 01/03/2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11 tháng 02 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp	Số 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
2	Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB	Số 0400594693, đăng ký lần đầu ngày 24/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 01/8/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Đà Nẵng cấp	Lô G, Đường số 10, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng.
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Số 4300368176, đăng ký lần đầu ngày 24/12/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 14/07/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp	Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi
4	Công ty TNHH An Nhật Tân (Đầu tư gián tiếp qua CTCP Đầu tư Khoáng Sản Quảng Ngãi)	Số 4300319588, đăng ký lần đầu ngày 30/07/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 08/3/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp	Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi
5	Công ty TNHH Hương Trà (Đầu tư gián tiếp qua CTCP Đầu tư Khoáng Sản Quảng Ngãi)	Số 4300340364, đăng ký lần đầu ngày 21/06/2006 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 10/11/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Ngãi cấp	Lô C 1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi

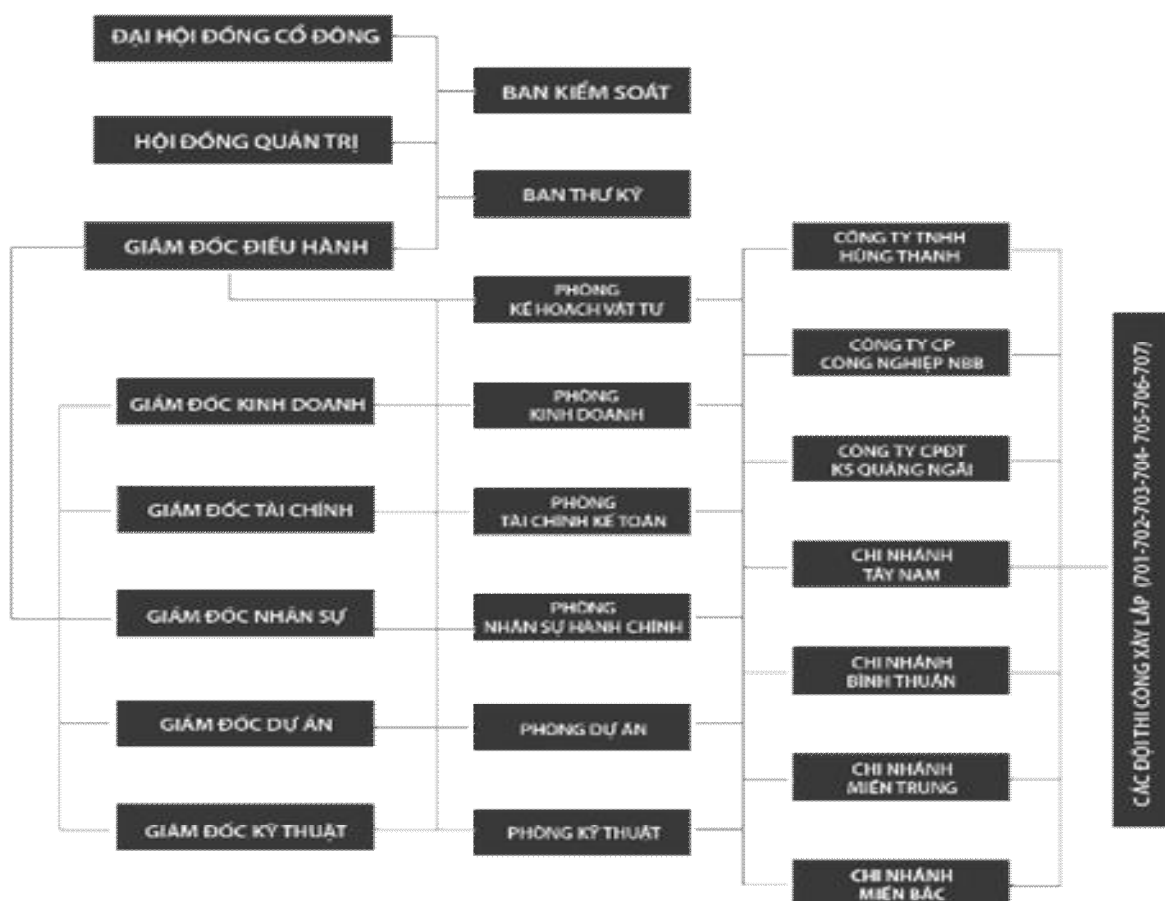
❖ **Các công ty liên kết:**

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

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

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

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



Nguồn: NBB

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

❖ **Đại hội đồng Cổ đông**

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

❖ **Hội đồng Quản trị**

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

❖ **Ban Kiểm soát**

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

❖ **Ban điều hành Công ty**

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

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

❖ Các phòng nghiệp vụ

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

4. Danh sách cổ đông sáng lập, cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ (theo danh sách chốt tại ngày 10/09/2012)

4.1. Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ:

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 Điều lệ trở lên và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

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

Nguồn: VSD

4.3. Cơ cấu vốn Điều lệ tính đến thời điểm chốt danh sách 10/09/2012

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ trọng (%)
1	Cổ đông Nhà nước (Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5)	1	1.050.000	5,83%
2	Cổ phiếu quỹ	1	139.400	0,77%
3	Cổ phần ưu đãi	1	2.600.000	14,44%
4	Cổ đông trong nước	236	10.662.910	59,24%
	+ Cá nhân	220	8.169.507	45,39%
	+ Tổ chức	16	2.493.403	13,85%
5	Cổ đông nước ngoài	21	3.547.690	19,71%
	+ Cá nhân	14	643.130	3,57%
	+ Tổ chức	7	2.904.560	16,14%
Tổng cộng		260	18.000.000	100,00%

Nguồn: VSD

Thông tin về cổ phần ưu đãi:

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

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

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

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

5.1. Công ty con:

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát	Lĩnh vực kinh doanh
1	Công ty TNHH Xây dựng - TM - Dịch vụ - Sản xuất 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%. 	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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng ▪ Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 73,66% (trực tiếp 67,33% gián tiếp 6,33% qua Công ty Hùng Thanh). ▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết: 74,00% (trực tiếp 67,33% gián tiếp 6,67% qua Công ty Hùng Thanh). 	Hoạt động chính: sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô...
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% 	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 An Nhật Tân (đầu tư gián tiếp qua CTCP Đầu tư Khoáng Sản Quảng Ngãi)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng. ▪ Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty mẹ: 89,1%. ▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty mẹ: 99%. 	Trồng rừng, chăn nuôi bò sữa, khai thác gỗ rừng trồng, chế biến và vận chuyển gỗ, khai thác, chế biến, vận chuyển khoáng sản, 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)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng. ▪ Tỷ lệ lợi ích gián tiếp của Công ty mẹ: 89,1%. ▪ Tỷ lệ nắm quyền biểu quyết gián tiếp của Công ty mẹ: 99%. 	Khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, Đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, Sản xuất kinh doanh bao bì các loại...

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy

5.2. Công ty liên kết:

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

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát	Lĩnh vực kinh doanh
1	Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	<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%. 	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	<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%. 	Đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, khảo sát địa chất công trình, địa hình công trình giao thông và dân dụng, tư vấn đầu tư xây dựng điện, dịch vụ khách sạn...

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Các lĩnh vực kinh doanh chủ yếu

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

- Bất động sản

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

- Hạ tầng/Khai khoáng

Mặc dù bất động sản là hoạt động chính, nhưng Công ty vẫn phát huy ngành truyền thống là xây dựng cầu đường và hạ tầng đô thị. Với đội ngũ cán bộ đã trưởng thành và có nhiều kinh nghiệm qua các công trình cấp Quốc gia, Công ty đã tự chủ trong việc xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng các dự án bất động sản do Công ty làm Chủ Đầu tư, các dự án BOT và các công trình khác với tư cách là nhà thầu xây lắp.

- Sản xuất Công nghiệp

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

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

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

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

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

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

ĐVT: triệu đồng

Chỉ Tiêu	2010				2011				9 tháng 2012			
	Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ	
	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	50.406	10,4	4.776	3,0	28.064	6,8	3.733	2,9	14.761	5,0	1.429	0,7
Chuyển nhượng QSDĐ	91.040	18,8	91.040	56,8	97.563	23,6	35.698	27,4	151.139	51,3	135.995	69,9
Hợp đồng xây dựng	64.488	13,3	64.488	40,2	91.039	22,1	91.039	69,7	56.962	19,4	56.962	29,4
Kinh doanh căn hộ	278.465	57,5	-	-	196.118	47,5	-	-	71.399	24,3	-	-
Tổng cộng	484.399	100	160.304	100	412.784	100	130.470	100	294.261	100	194.386	100

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012

Cơ cấu doanh thu 2010 – 2011 cho thấy rõ ngành nghề kinh doanh chính của NBB là kinh doanh bất động sản, trong đó chiếm tỷ trọng lớn là kinh doanh căn hộ. Doanh thu từ chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giảm đi do từ năm 2011 Dự án đất nền Bắc Phan Thiết đã gần như hoàn thành việc kinh doanh bán hàng, trong khi đó doanh thu từ các hợp đồng xây dựng qua các năm có tăng trưởng về tỷ lệ. Trong 9 tháng đầu 2012, doanh thu chuyển nhượng QSDĐ (bán đất nền) chiếm tỷ trọng đến 51,3% tổng doanh thu chứng tỏ mặc dù kể từ năm 2011 tình hình chung của ngành bất động sản trong cả nước là hết sức khó khăn, nhưng các dự án bán đất nền của NBB như Bạc Liêu, Sơn Tịnh... vẫn kinh doanh ổn định, thanh khoản tốt, đồng thời Công ty đã chuyển nhượng thành công toàn bộ dự án TTTM Hùng Vương cho đối tác.

Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ bao gồm các ngành nghề kinh doanh khác như: bán các sản phẩm từ mỏ, sản xuất công nghiệp. Tỷ lệ doanh thu từ các mảng này của NBB tăng lên rõ rệt từ năm 2010 khi NBB chính thức sở hữu chi phối Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi (QMI).

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

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

ĐVT: triệu .đồng

Chỉ Tiêu	2010				2011				9 tháng 2012			
	Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ	
	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%	Số tiền	%
Bán hàng, cung cấp dịch vụ	1.158	1,0	4.776	10,1	(1.229)	-1,1	3.733	11,8	(1.430)	-1,6	1.429	2,1
Chuyển nhượng QSDĐ	44.009	36,4	44.009	93,0	41.294	39,8	17.377	55,0	69.018	77,7	62.702	90,7
Hợp đồng xây dựng	(1.451)	-1,2	(1.451)	-3,1	10.474	10,1	10.474	33,2	5.038	5,8	5.039	7,2
Kinh doanh căn hộ	77.310	63,9	-	-	53.184	51,1	-	-	16.112	18,1	-	-
Tổng cộng	121.026	100	47.334	100	103.722	100	31.584	100	88.738	100	69.170	100

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012

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

6.3 Nguyên vật liệu

a. Nguồn nguyên vật liệu

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

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

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

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

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

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

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

(Nguồn: NBB)

b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Chi phí sản xuất

a. Chi phí sản xuất

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

Yếu tố chi phí	2010				2011				9 tháng 2012			
	Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ		Hợp nhất		Công ty mẹ	
	Số tiền	% DDT	Số tiền	% DDT	Số tiền	% DDT	Số tiền	% DDT	Số tiền	% DDT	Số tiền	% DDT
Giá vốn hàng bán	363.374	75,0	112.970	70,5	309.062	74,9	98.887	75,8	205.522	69,8	125.217	64,4
Chi phí tài chính ròng	(78.905)	(16,3)	(78.110)	(48,7)	(37.602)	(9,1)	(46.234)	(35,4)	16.684	5,6	(5.007)	(2,6)
Lãi vay	5.536	1,1	1.320	0,8	11.226	2,7	3.108	2,4	17.279	5,8	10.160	5,2
Chi phí bán hàng	5.931	1,2	1.369	0,9	5.100	1,2	669	0,5	1.784	0,6	446	0,2
Chi phí QLDN	19.035	3,9	13.591	8,5	28.706	7,0	16.098	12,3	19.627	6,7	10.278	5,3
Tổng chi phí	309.435	63,9	49.821	31,1	305.266	74,0	69.419	53,2	243.617	82,8	130.934	67,4

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012

Nhìn chung, các khoản chi phí của Công ty trong những năm qua có xu hướng tăng mạnh. Cụ thể, theo số liệu hợp nhất thì tỷ lệ tổng chi phí trên doanh thu thuần năm 2010 chỉ là 63,9%, nhưng đến năm 2011 là 74%, và 9 tháng 2012 là 82,8%.

Trong đó, đáng chú ý nhất là chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp. Cụ thể, theo số liệu hợp nhất thì:

- Tỷ trọng lãi vay trên doanh thu thuần năm 2010 là 1,1%, nhưng đến năm 2011 lên tới 2,7%, và 9 tháng 2012 tăng lên 5,8% là do một số dự án đã hoàn thành xây dựng như Khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết, Carina Plaza nên chi phí lãi vay vốn lưu động có liên quan không vốn hoá vào chi phí đầu tư dự án nữa mà hạch toán chi phí tài chính trong kỳ.
- Còn tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần năm 2010 là 3,9%, năm 2011 tăng lên 7% và đạt mức 6,7% trong 9 tháng đầu 2012. Nguyên nhân chủ yếu do Công ty tăng lương cho CB-CNV hàng năm bình quân 20% trong lúc doanh thu thuần có xu hướng giảm từ năm 2011 do ảnh hưởng chung bởi thị trường bất động sản sụt giảm thanh khoản trầm trọng.

6.5 Trình độ công nghệ

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

a) Công nghệ thi công và xử lý nền móng

Công ty sử dụng các công nghệ sau:

- Công nghệ công nghệ khoan cọc nhồi; Công nghệ hạ ép cọc và ép rung các loại.
Cụ thể về công nghệ khoan cọc nhồi:
 - Phạm vi sử dụng: tất cả kết cấu móng công trình cầu, công trình nhà cao tầng và các công trình khác.
 - Quy mô công nghệ: thi công cọc đường kính từ 600 – 2000 mm.

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

b) Công nghệ thi công cầu:

- Công nghệ thi công dầm bê tông cốt thép dự ứng lực, khẩu độ từ 24m – 42m (dạng I, U, Super T)
 - Công nghệ thi công kết cấu nhịp vượt khẩu độ lớn bằng phương pháp đúc hẫng cân bằng.
- Công nghệ đổ bê tông tại chỗ theo phương pháp đúc hẫng, đúc hẫng cân bằng:
- Phạm vi áp dụng: Cầu có khẩu độ nhịp lớn 60 - 120m kết cấu liên tục.
 - Mô tả công nghệ: Đúc hẫng thực chất là biện pháp đổ bê tông tại chỗ nhưng theo phân đoạn ván khuôn di động từng đợt treo dầm xe đúc. Đặc điểm của công nghệ này là đúc các đốt dầm theo nguyên tắc đúc hẫng cân bằng sau đó được hợp long bằng các chốt giữa, dầm treo hoặc liên tục hóa, trong quá trình thi công trên mỗi đỉnh trụ đặt hai xe đúc, mỗi xe đúc di chuyển và đúc một nửa nhịp mỗi bên theo phương dọc cầu. Công nghệ đúc hẫng phù hợp trong các trường hợp khẩu độ tĩnh không dưới cầu lớn, với công nghệ này đòi hỏi chiều cao dầm cầu cao hơn, số lượng bó cáp nhiều hơn so với công nghệ khác nhưng tiến độ thi công nhanh, công trường gọn gàng và thiết bị thi công không đòi hỏi đặc biệt.
 - Tính năng cơ bản của công nghệ: (i) Với đặc điểm trọng lượng nhẹ, dễ dàng tháo lắp trong quá trình thi công với sự trợ giúp đặc biệt của hệ thống thủy lực, hệ thống nâng hạ hoàn chỉnh; (ii) Có khả năng sử dụng lại hệ thống thiết bị từ công trình này đến công trình khác có cùng quy mô; (iii) Dễ dàng áp dụng cho các cầu có cùng sơ đồ, kết cấu nhịp và các loại mặt cắt ngang (hộp đơn, hộp kép, double....) đồng thời áp dụng cho các loại dầm với chiều dài nhịp từ 18 đến 80m; (vi) Thời gian chu trình thi công một nhịp thông thường 7- 9 ngày; (v) Có khả năng chịu áp lực cho các cầu nằm trên đường cong với bán kính nhỏ nhất $R_{min}=250m$.

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

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

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

6.6 Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới

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

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

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

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

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

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

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

- Phòng Kinh doanh

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

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

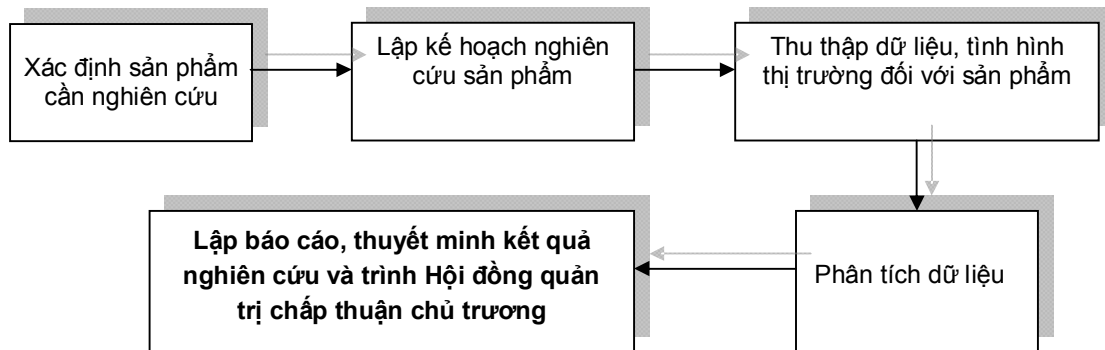
- Phòng Dự án

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

- Quản lý công tác chuẩn bị đầu tư các dự án xây dựng, kiểm soát hồ sơ báo cáo đầu tư các dự án đầu tư xây dựng và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Lập, kiểm soát các kế hoạch liên quan đến thực hiện và kết thúc dự án đầu tư xây dựng do Công ty làm chủ đầu tư.
- Quản lý công tác thi công các dự án, công trình xây dựng do Công ty làm nhà thầu
 - ✓ Lập và kiểm soát kế hoạch sản xuất các dự án xây dựng.
 - ✓ Quản lý công tác giao khoán nội bộ.
 - ✓ Lập và kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án xây dựng.
 - ✓ Lập và kiểm soát khối lượng các dự án xây dựng.
 - ✓ Kiểm soát an toàn lao động trên công trường.
 - ✓ Quản lý công tác cấp phát vật tư, thiết bị.
 - ✓ Nghiệm thu khối lượng cho các đơn vị trực thuộc, thầu phụ ...
 - ✓ Lập hồ sơ thanh lý, quyết toán công trình.
- Quản lý và thi công toàn bộ hạ tầng của các dự án do Công ty làm chủ đầu tư.

- Xây dựng định mức nội bộ cho Công ty.
- Cung cấp đầy đủ, kịp thời các số liệu, hồ sơ có liên quan theo yêu cầu của Giám đốc và các phòng ban, bộ phận liên quan.
- Lập hồ sơ dự thầu công trình xây lắp.
- Thực hiện các nhiệm vụ, chức năng khác theo yêu cầu quản lý của Công ty trong từng thời kỳ.

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



6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm

- Về mặt quản lý chất lượng công trình

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

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

- Về mặt nghiệm thu công trình

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

6.8 Hoạt động Marketing

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

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

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

- Có khả năng sinh lời: tạo ra sản phẩm có thể sinh ra lợi nhuận cho các cá nhân, tổ chức là những nhà đầu tư thứ cấp.

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

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

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

- Chính sách của Công ty là tạo ra những sản phẩm có chất lượng tốt, mẫu mã phù hợp, giá cả hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu mọi tầng lớp nhân dân và luôn có những chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng mua sản phẩm của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của Công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Sản phẩm và chính sách về giá cả: Công ty luôn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hóa sản phẩm để mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, đồng thời với chính sách giá đa dạng, có tính cạnh tranh cao và phương thức thanh toán linh hoạt nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng khách hàng.
- Hệ thống phân phối: Hiện nay, Công ty đang tổ chức phân phối trực tiếp tại văn phòng Công ty, các chi nhánh và qua các Công ty môi giới địa ốc. Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi; nhờ vậy mà sản phẩm của Công ty được giới thiệu trực tiếp đến khách hàng.

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

Các chương trình quảng cáo:

- Quảng cáo báo chí, truyền hình, đài phát thanh, website của Công ty và một số trang website phổ biến khác như: diaoc.tuotire.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 một chiến dịch tổ chức sự kiện, kết nối với giới truyền thông, quảng cáo, tiếp cận và trả lời phỏng vấn các nội dung quan tâm của mọi nhà đầu tư...
- Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty cũng chú trọng tham gia các hoạt động xã hội. Công ty ý thức được trách nhiệm, luôn đưa các hoạt động của mình gắn liền với các việc làm hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng.

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

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

- Chăm sóc khách hàng:

- Thư chúc tết, chúc mừng sinh nhật...
- Giải đáp những thắc mắc, khiếu nại (nếu có) của khách hàng.
- Cung cấp thông tin về dự án cho khách hàng.
- **Chính sách hậu mãi:**
 - Thông báo khởi công, quản lý thi công (đối với các DA đất nền)
 - Công tác vệ sinh, an ninh 24/24 sau khi dự án đưa vào khai thác sử dụng,
 - Chăm sóc công viên, cây xanh...
 - Các dịch vụ chăm sóc khách hàng khác.

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

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

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

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



6.10 Các dự án của Công ty

Bảng 5. Danh mục các dự án của Công ty

Tên dự án	Tổng vốn đầu tư	Địa điểm	Hiện trạng và tiến độ dự án
Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza	871,4 tỷ đồng	Quận 8, TP.HCM	Đã hoàn tất giai đoạn đầu tư và đưa vào sử dụng. Đang thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSHNƠ cho khách hàng. Dự án đang kinh doanh 146 căn hộ còn lại.
Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	1.676 tỷ đồng	Quận 8, TP.HCM	Đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để thực hiện dự án. Chưa nộp tiền sử dụng đất do vướng Nghị định 69. Đã hoàn thành phần móng cọc, chuẩn bị thi công phần tầng hầm, phần thân, Đã kinh doanh bán hàng được 219 căn hộ
Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB)	2.576,9 tỷ đồng	Quận 8, TP.HCM	Đã được UBND TP.HCM chấp thuận địa điểm đầu tư, UBND Quận 8 phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500, Bộ Xây dựng thông qua hồ sơ Thiết kế. Đã đền bù giải tỏa đạt 86%, san lấp mặt bằng đạt 20% diện tích dự án..
Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II	7.076,9 tỷ đồng	Huyện Bình Chánh, TP. HCM	Đã được UBND TP HCM chấp thuận địa điểm đầu tư, đang trình UBND Huyện Bình Chánh phê duyệt quy hoạch 1/500. Đã đền bù giải tỏa đạt 88% diện tích dự án
Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	5.103,9 tỷ đồng	Quận 8, TP. HCM	Đã được phê duyệt 1/500. Đã đền bù và chuyển nhượng QSDĐ đạt 95% diện tích dự án. Đã thi công san lấp mặt bằng đạt 15% diện tích.

Tên dự án	Tổng vốn đầu tư	Địa điểm	Hiện trạng và tiến độ dự án
Khu phức hợp Tân Kiên – Bình Chánh (NBB IV)	963,4 tỷ đồng (Giai đoạn1)	Huyện Bình Chánh, TP. HCM	Đang lập quy hoạch 1/500. Đã đền bù và chuyển nhượng QSDĐ đạt 72% diện tích dự án. Đã thi công san lấp mặt bằng đạt 15% diện tích.
Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi	902,7 tỷ đồng	Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	Đã được UBND Tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, phê duyệt quy hoạch 1/500 và Quyết định giao đất, Sở Xây dựng Quảng Ngãi đã thông qua hồ sơ thiết kế cơ sở. Đã thực hiện đền bù giải tỏa đạt 86,8% diện tích quy hoạch. Đang thi công san nền (đạt 60,6%) và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác
Khu biệt thự golf cao cấp đảo Hồng Ngọc (Ruby Island)	2.205,7 tỷ đồng	Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	Đã được chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Quảng Ngãi. Đang xin phê duyệt quy hoạch 1/500 và trình Chính phủ bổ sung quy hoạch sân golf.
Khu biệt thự Đồi Thủy sản – Quảng Ninh	496 tỷ đồng	TP Hạ Long, Quảng Ninh	Đã hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/500, đang triển khai công tác kiểm đếm, đo đạt chuẩn bị bồi thường giải phóng mặt bằng. Đang hoàn thiện hồ sơ Thiết kế cơ sở và trình UBND tỉnh phê duyệt dự án đầu tư.
Khu du lịch sinh thái Đồn Điền – Quảng Ninh	940,5 tỷ đồng	TP. Hạ Long, Quảng Ninh	Đã hoàn thành quy hoạch chi tiết 1/2000. Dự kiến trong Quý III/2012 hoàn thành phê duyệt 1/500. Đang triển khai công tác đền bù giải tỏa.
Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi	1.590,7 tỷ đồng	Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận	Đã được cấp giấy chứng nhận đầu tư và đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Đang thực hiện Thiết kế cơ sở và công tác kiểm đếm, đo đạt chuẩn bị đền bù giải phóng mặt bằng.
Khu đô thị thương mại ven sông Bạc Liêu	256,6 tỷ đồng	Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	Đã hoàn thành cơ bản công tác đầu tư xây dựng dự án và đang kinh doanh bán hàng. Dự án đã bán được trên 1.290 nền
BOT Cầu Rạch Miễu – Bến Tre	1.311,6 tỷ đồng	Quốc lộ 60, Rạch Miễu, tỉnh Bến Tre	Đã khánh thành, thông xe và bắt đầu khai thác thu phí từ 02/04/2009
BOT tuyến tránh Phan Rang - Tháp Chàm	548 tỷ đồng	TP Phan Rang, tỉnh Ninh Thuận	Đã hoàn thành hồ sơ pháp lý. Khối lượng thi công đạt khoảng 90%. Dự kiến thu phí vào Quý III/2012
Khai thác, chế biến đá xây dựng tại Tà Zôn	12,06 tỷ đồng	Huyện Hàm Thuận Bắc, Bình Thuận	Đã hoàn thành thủ tục pháp lý, đã hoàn thành công tác xây dựng cơ bản và lắp đặt dây truyền thiết bị sản xuất, đang trong giai đoạn vận hành thử thiết bị trước khi đưa vào khai thác. Dự kiến khai thác vào Quý IV/2012
Nhà máy Thủy điện Đá Đen	238 tỷ đồng	huyện Tây Hòa, Phú Yên	Đang tiến hành xây lắp các hạng mục chính như: đập đầu mối, bể áp lực, đường ống áp lực
Nhà máy SX phụ tùng ô tô	75,28 tỷ đồng	KCN Hòa Khánh, TP Đà Nẵng	Đã hoàn thành và đưa vào sản xuất, kinh doanh từ tháng 09/2010.
Mỏ đất	6,8 tỷ đồng	Sơn Tịnh,	Đang khai thác

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

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

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

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

Bảng 6. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2010 – 2012

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2010		2011		9 tháng 2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
Tổng giá trị tài sản	2.349.504	2.067.387	2.542.911	2.265.173	2.681.535	2.401.872
Doanh thu thuần	484.399	160.305	412.785	130.470	294.261	194.388
Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh	174.964	110.484	107.518	61.051	50.642	63.453
Lợi nhuận khác	(5.606)	(6.729)	852	(529)	(52)	40
Lợi nhuận trước thuế	163.630	103.755	102.492	60.522	49.202	63.493
Lợi nhuận sau thuế	117.786	77.420	68.856	44.817	32.772	47.530
Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	115.885	77.420	69.590	44.817	34.904	47.530
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.663	5.120	4.305	2.681	2.096	2.923

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012

Đánh giá kết quả đạt được và phân tích nguyên nhân

Doanh thu của Công ty liên tục tăng trưởng với tốc độ bình quân 60%/năm từ năm 2008 đến năm 2010. Lợi nhuận và EPS cũng có sự tăng trưởng tương ứng, với EPS năm 2010 đạt 7.663 VNĐ/cổ phần

Từ 2011 đến 9 tháng đầu 2012 là giai đoạn hết sức khó khăn đối với tất cả các doanh nghiệp bất động sản và NBB cũng không nằm ngoài xu hướng chung này, các chỉ số sinh lợi đều sụt giảm so với năm 2010. Tuy nhiên, thị trường bất động sản được đánh giá là vẫn còn nhiều tiềm năng tăng trưởng trong các năm tới do nhu cầu thực về nhà ở còn rất lớn, kết hợp với các giải pháp quyết liệt của Chính Phủ để ổn định kinh tế vĩ mô nói chung và khơi thông dòng vốn tín dụng cho thị trường bất động sản nói riêng bắt đầu phát huy tác dụng, dự báo hoạt động kinh doanh bất động sản của NBB trong thời gian đến sẽ khởi sắc hơn do các dự án căn hộ ở TP.HCM như NBB Garden 2, 3, 4 sẽ tập trung vào phân khúc nhà ở xã hội cấp trung bình có diện tích nhỏ kết hợp phân lô nền nhà phố rất phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của người dân hiện nay.

Theo kế hoạch, dự án Carina Plaza tại TP.HCM sẽ bán hết trong năm 2012. Đến hết Quý III/2012, dự án còn 136 căn chưa bán. Như vậy, doanh thu bán mới từ dự án Carina chưa hạch toán còn gần 242 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế dự kiến khoảng gần 65 tỷ đồng.

Dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers đã được mở bán năm 2010, với vị trí được đánh giá còn đẹp hơn dự án Carina Plaza, mặc dù mới hoàn thành phần móng, đã bán được 219/844 căn hộ. Dự kiến dự án này cũng mang lại 800 tỷ doanh thu và hơn 300 tỷ lợi nhuận sau thuế cho giai đoạn 2013-2014.

Cùng với hàng loạt các dự án khác có quỹ đất giá rẻ như NBB Garden II, NBB Garden III, Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh (NBB Garden IV), Khu dân cư Sơn Tịnh, Khu biệt thự Đồi Thủy sản - Quảng Ninh, Khu nghỉ dưỡng cao cấp De Lagi - Bình Thuận, Khu du lịch sinh thái Đồn Điền - Quảng Ninh, Khu biệt thự golf Đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi,...những năm 2013-2017 dự kiến sẽ là điểm rơi của các dòng tiền vào từ các dự án này.

Ngoài những dự án Bất động sản, NBB còn sở hữu dòng tiền ổn định từ 2 dự án BOT Cầu Rạch Miễu - Bến Tre và dự án BOT tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm và tiềm năng của các dự án mỏ, đặc biệt là Mỏ khai thác quặng sa khoáng Titan và Mỏ nước khoáng Trà Bồng tại tỉnh Quảng Ngãi.

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

a. Thuận lợi

- Sản phẩm bất động sản NBB tập trung vào phân khúc đất nền và căn hộ trung bình khá phù hợp với nhu cầu và khả năng tiêu thụ của thị trường đang rất khó khăn hiện nay.
- Giảm thiểu rủi ro do ảnh hưởng của thị trường bất động sản đến hoạt động SXKD nhờ đa dạng hóa ngành nghề: Xây lắp, sản xuất công nghiệp, khai khoáng...
- Chủ động về tiến độ thực hiện, nguồn vốn do hầu hết các dự án bất động sản lớn đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa, hoàn thiện các thủ tục pháp lý, chưa khởi công và kinh doanh bán hàng.
- Các hạn mức tín dụng do Ngân hàng tài trợ đều được duyệt cấp từ những năm trước nên trong năm 2011 vẫn đảm bảo giải ngân triển khai các dự án với tiến độ phù hợp.

b. Khó khăn

- Chính sách thắt chặt tiền tệ của Ngân hàng Nhà nước đã làm tất cả doanh nghiệp bất động sản trong cả nước nói chung và NBB nói riêng gặp rất nhiều khó khăn khi tiếp cận nguồn vốn tín dụng mới để triển khai các dự án.
- Thị trường bất động sản suy giảm và mất thanh khoản trầm trọng đã ảnh hưởng hết sức bất lợi đến nguồn thu tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của NBB trong năm 2011 và 6 tháng đầu 2012.

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

8.1 Vị thế của Công ty trong ngành:

- **Là đơn vị đầu ngành với bộ máy tổ chức chuẩn mực:** Được kế thừa vị thế và kinh nghiệm của Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5), NBB là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So với các đơn vị khác cùng ngành, NBB có một bộ máy được tổ chức chuẩn mực với các bộ phận chuyên trách có chuyên môn cao, phối hợp giữa các bộ phận tốt. Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt gồm Hội đồng quản trị và Ban

điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ các kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn sâu; đội ngũ công nhân có tay nghề cao luôn gắn bó với NBB qua những năm hoạt động.

- **Tính minh bạch cao:** Ngoài ra, NBB xác định minh bạch hóa là con đường tất yếu để tiếp cận với các nguồn vốn phục vụ tăng trưởng và trở thành một doanh nghiệp bất động sản hàng đầu. NBB vẫn luôn luôn thực hiện theo tôn chỉ này, thể hiện ở việc NBB luôn luôn công bố thông tin đầy đủ và đúng hạn cho các cơ quan quản lý và nhà đầu tư. Website Công ty cũng là nơi cổ đông có thể tìm được đầy đủ những thông tin đáng tin cậy về Công ty. Định kỳ, NBB cũng thuê các Công ty định giá chuyên nghiệp để định giá các dự án, tài sản của NBB để cập nhật cho Nhà đầu tư về hiện trạng hiện tại cũng như giá trị hợp lý của các tài sản này. Lần định giá năm 2010, NBB ban hành bản định giá 26 dự án thuộc sở hữu NBB, bao gồm 12 dự án bất động sản, 5 dự án công nghiệp, BOT và 9 dự án 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 2013 – 2017 khi giai đoạn đầu tư xây dựng ban đầu hoàn thành.
- **Phát triển bền vững, đa dạng hóa dòng tiền để giảm thiểu rủi ro tổng thể:** NBB là doanh nghiệp kiên trì theo chiến lược xây dựng và bán lẻ dự án và không chủ trương chuyển nhượng hay mua đi bán lại dự án. Mặc dù định hướng này không mang lại lợi nhuận đột biến cho NBB nhưng tạo ra sự tăng trưởng ổn định và không tạo nhiều rủi ro cho hoạt động kinh doanh chính. Ngoài bất động sản, NBB còn hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp và các sản phẩm từ các dự án mỏ của Công ty như: đá xây dựng, granite, sản phẩm công nghiệp... cũng sẽ đóng góp đáng kể vào chuỗi kinh doanh tương hỗ của NBB. Dự kiến ngoài nguồn thu từ Bất động sản, lĩnh vực thi công xây lắp, công nghiệp và khai thác mỏ của NBB sẽ mang lại nguồn thu đáng kể từ năm 2013 trở đi.
- **Duy trì hệ số tài chính ở mức an toàn:** Về tiềm lực tài chính, tổng giá trị tài sản của NBB vào thời điểm 30/09/2012 là 2.681 tỷ đồng tăng 186,43% so với thời điểm 01/01/2009 và vốn chủ sở hữu của công ty là 1.008 tỷ đồng tăng 137,73% so với thời điểm 01/01/2009. Mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng tạo nên lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn cho công ty huy động đầu tư vào các dự án. Ngoài ra, bộ phận quản lý tài chính của Công ty cũng đưa ra một mức trần cho hệ số thanh khoản trong từng thời kỳ và các kế hoạch tài chính luôn được giữ trong khoảng an toàn và linh hoạt tại bất kỳ thời điểm nào. Do vậy, trong quá trình hoạt động, Công ty luôn duy trì cơ cấu tài sản/nguồn vốn an toàn và bền vững.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

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

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

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

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

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động

Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là **258 người**.

Bảng 7. Cơ cấu lao động

Phân theo trình độ	Số lượng	(%)
- Sau đại học:	04	1,50%
- Đại học:	152	58,9%
- Cao đẳng:	19	7,36%
- Trung cấp:	25	9,68%
- Công nhân kỹ thuật:	20	7,75%
- Lao động phổ thông:	38	14,72%
Phân theo đơn vị		
- Lao động quản lý:	14	5,42%
- Lao động gián tiếp :	206	79,84%
- Lao động phổ thông :	38	14,72%
Tổng cộng:	258	100,00%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy

9.2 Chính sách đối với người lao động

a) Chính sách nhân sự chung:

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

b) Chính sách tiền lương:

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

c) Chính sách thưởng:

Hàng năm, Công ty tiến hành đánh giá, bình bầu thi đua xếp loại lao động A, B, C và có chế độ khen thưởng theo hình thức lương tháng 13. Ngoài ra, còn có chính sách khen thưởng cá nhân có thành tích xuất sắc từ nguồn quỹ khen thưởng của Công ty được trích từ lợi nhuận.

d) Chương trình đào tạo:

- Chính sách tuyển dụng, đào tạo, tuyển dụng: công ty rất chú trọng phát triển nguồn nhân lực có trình độ và tay nghề cao. Tùy theo yêu cầu công việc, Công ty ban hành quy chế tuyển dụng cụ thể cho nhà máy chế biến và từng bộ phận, phòng ban. Tiêu chí tuyển dụng của Công ty là tuyển dụng các nhân sự có trình độ chuyên môn cao, năng động và tốt nghiệp từ các trường Đại học trong và ngoài nước.
- Công tác đào tạo và nâng cao tay nghề: Công ty rất chú trọng đến công tác đào tạo và tự đào tạo cho nhân viên trong nhà máy chế biến cũng như bộ phận quản lý, văn phòng. Đối với công nhân nhà máy chế biến, Công ty chủ yếu đào tạo tại chỗ nhằm nâng cao tay nghề cho công nhân. Đối với các cán bộ quản lý, văn phòng, tùy theo yêu cầu công việc Công ty sẽ đài thọ toàn bộ chi phí đào tạo nghiệp vụ cho nhân viên. Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, tập huấn về các chương trình quản lý kiểm soát chất lượng theo các tiêu chuẩn mà Công ty đã đạt như HACCP, ISO...

e) Các chế độ chính sách khác đối với người lao động:

- Bên cạnh, việc bảo đảm các chính sách theo Luật Lao động và thỏa ước lao động tập thể, hàng năm Công ty còn tổ chức cho đại đa số công nhân, nhân viên đi tham quan nghỉ dưỡng, nhằm tạo môi trường sinh hoạt tập thể để người lao động gần gũi nhau hơn, đem lại không khí đoàn kết để làm việc; tổ chức cho một số cán bộ kỹ thuật, cán bộ kinh tế và công nhân ưu tú đi tham quan học tập ở nước ngoài để mở mang kiến thức. Công ty và Công đoàn cơ sở thực hiện các chế độ trợ cấp khó khăn, thăm hỏi khi người lao động bị ốm đau, hiếu hỷ.
- Công ty thực hiện trợ cấp nhà trọ, đủ công, 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.

10. 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 ĐHĐCĐ 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 và năm 2011, ĐHĐCĐ đều thông qua mức cổ tức bằng tiền mặt là 16%/mệnh giá. Ngoài ra năm 2011, Công ty cũng trả 3.900.000.000 đồng cho khoản cổ tức ưu đãi theo như thỏa thuận với nhà đầu tư chiến lược.
- Cổ tức dự kiến năm 2012 cũng ở mức 16% theo mệnh giá bằng tiền mặt.

11. Tình hình tài chính

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

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2011 so với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2010.

- Về việc số liệu phần nợ ngắn hạn và dài hạn trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011 và Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2012 không khớp:
 - Trong Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2012, công ty đã phân loại lại số tiền 43.662.708.951 VND từ khoản mục “Vay và nợ ngắn hạn” sang khoản mục “Vay và nợ dài hạn” liên quan đến chính sách hỗ trợ của các ngân hàng cho phép các doanh nghiệp được gia hạn nợ để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển sản xuất. Do đó số vay và nợ ngắn hạn tại ngày đầu năm 2012 giảm từ 904.266.263.889 VND xuống còn 860.603.554.938 VND. (Công ty đã trình bày lý do của sự thay đổi này tại thuyết minh số VIII.4, trang 43 trong Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2012). Tương tự, trong Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2012 Công ty cũng đã trình bày lý do của sự thay đổi này tại thuyết minh số 40, trang 53 của Báo cáo.
- Về việc sụt giảm mạnh của dòng tiền trong năm 2011 và 6 tháng đầu năm 2012:
 - Do thị trường bất động sản trong cả nước suy giảm trầm trọng từ năm 2011 cho đến nay vì ảnh hưởng của chính sách thắt chặt tín dụng đối với các chủ đầu tư và cả người dân có nhu cầu thực về nhà ở, lãi suất tăng và chững lại ở mức cao làm cho việc kinh doanh bán hàng - thu tài chính của Công ty gặp rất nhiều khó khăn, không đạt kế hoạch. Đó là nguyên nhân chính dẫn đến việc dòng tiền của Công ty sụt giảm mạnh trong năm 2011, 6 tháng đầu năm 2012 cũng như số liệu trên Báo cáo tài chính Quý 3/2012.
 - Tuy nhiên, trước tình hình khó khăn chung, Công ty đã chủ động điều chỉnh tiến độ các dự án cho phù hợp nên không bị áp lực lớn về vốn cũng như cam kết với khách hàng do hầu hết các dự án bất động sản lớn của Công ty đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa, hoàn thiện các thủ tục pháp lý, chưa khởi công và kinh doanh bán hàng. Ngoài ra sản phẩm bất động sản chủ yếu của Công ty tập trung vào phân khúc đất nền và căn hộ trung bình phù hợp với nhu cầu và khả năng tiêu thụ của thị trường đang rất khó khăn hiện nay, đồng thời kết hợp đa dạng hóa ngành nghề (Xây lắp, sản xuất công nghiệp, khai khoáng...) để giảm thiểu ảnh hưởng bất lợi của thị trường bất động sản. Do vậy, dù dòng tiền sụt giảm trong năm 2011 và 6 tháng đầu năm 2012 nhưng hoạt động của Công ty vẫn ổn định và đảm bảo kinh doanh có lãi.

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

a. Trích khấu hao TSCĐ

- TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài Chính.
- Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:

▪ Nhà cửa và vật kiến trúc	:	05 - 50 năm
▪ Máy móc, Thiết bị	:	04 - 07 năm
▪ Thiết bị văn phòng	:	03 - 14 năm
▪ Phương tiện vận tải	:	06 - 08 năm
▪ TSCĐ khác	:	03 - 08 năm

b. Mức lương bình quân

Thu nhập bình quân của CBCNV Công ty trong năm 2011 là 8.500.000 đồng/người/tháng và ở mức trung bình khá so với các doanh nghiệp cùng ngành.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

d. Các khoản phải nộp theo luật định

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

e. Trích lập các quỹ theo luật định

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

Bảng 8. Trích lập các quỹ qua các năm

Đvt: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2010		31/12/2011		30/09/2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
Vốn điều lệ	154.000	154.000	180.000	180.000	180.000	180.000
Thặng dư vốn cổ phần	221.737	221.737	401.186	401.186	401.186	401.186
Quỹ khác thuộc VCSH	195.334	195.334	200.762	200.762	200.762	200.762
Cổ phiếu quỹ	(6.891)	(6.891)	(6.891)	(6.891)	(6.891)	(6.891)
Quỹ đầu tư phát triển	113.478	113.478	113.478	113.478	113.478	113.478
Quỹ dự phòng tài chính	15.245	15.245	18.000	18.000	18.000	18.000
Lợi nhuận chưa phân phối	66.174	32.399	94.835	37.144	101.697	56.633
TỔNG CỘNG	759.077	725.302	1.001.370	943.679	1.008.232	963.168

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012

f. Tổng dư nợ vay

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

Đvt: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2010		31/12/2011		30/09/2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
Tổng nợ vay ngắn hạn	182.939	178.189	860.603	851.845	910.285	899.675
- Vay ngắn hạn	181.339	178.189	301.846	301.845	304.776	304.775
- Nợ dài hạn đến hạn trả	1.600	-	558.758	550.000	605.509	594.900
Tổng nợ vay dài hạn	896.528	843.125	357.188	323.565	346.394	317.094
- Vay dài hạn	198.128	143.125	265.946	223.565	301.903	261.994
- Phát hành trái phiếu	700.000	700.000	650.000	650.000	650.000	650.000
- Vay dài hạn đến hạn trả	(1.600)	-	(558.758)	(550.000)	(605.509)	(594.900)
TỔNG CỘNG	1.079.467	1.021.314	1.217.791	1.175.410	1.256.679	1.216.769

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012 t

Thông tin về trái phiếu phát hành

❖ Trái phiếu phát hành đợt 1:

- Loại chứng khoán: trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, có bảo đảm.
- Mệnh giá: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).
- Số lượng: 300 trái phiếu.

- Hình thức trái phiếu: trái phiếu ghi sổ.
- Thời hạn trái phiếu: 03 năm kể từ ngày 04/08/2009.
- Thanh toán lãi trái phiếu: lãi trái phiếu trả cuối kỳ 1 năm/lần.
- Thanh toán gốc trái phiếu: gốc trái phiếu được thanh toán 1 lần khi đáo hạn.
- Lãi suất năm đầu cố định: 11,5%/năm. Lãi suất các năm tiếp theo được tính bằng lãi suất bình quân của lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau công bố tại Sở giao dịch của 4 NHTM tại Hà Nội gồm: NH Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam, NH Công thương Việt Nam (Sở GD 1), NH Đầu tư & Phát triển Việt Nam (Sở GD 1), NH Ngoại thương Việt Nam (Sở GD) vào ngày xác định lãi suất hàng năm + với lãi biên 3,5%/năm được xác định tại ngày tính lãi áp dụng cho năm tiếp theo. Ngày xác định lãi suất được quy định là mức lãi suất được công bố trước thời điểm trả lãi 7 ngày làm việc của các ngân hàng.
- Mục đích: tài trợ vốn cho dự án City Gate Towers.
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất của dự án Carina Plaza.

❖ **Trái phiếu phát hành đợt 2:**

- Loại chứng khoán: trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi, có bảo đảm.
- Mệnh giá: 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).
- Số lượng: 400 trái phiếu.
- Hình thức trái phiếu: trái phiếu ghi sổ.
- Thời hạn trái phiếu: 250 trái phiếu có thời hạn 03 năm kể từ ngày 24/12/2009; 150 trái phiếu có thời hạn 04 năm kể từ ngày 24/12/2009.
- Thanh toán lãi trái phiếu: trả cuối kỳ, 6 tháng/lần.
- Thanh toán gốc trái phiếu: gốc trái phiếu được thanh toán 1 lần khi đáo hạn.
- Lãi suất: 14,5%/năm cho 06 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành. Lãi suất các tháng tiếp theo thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 06 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) - Chi nhánh Sài Gòn cộng với lãi biên 4,0%/năm. Ngày xác định lãi suất được quy định là ngày đầu tiên của kỳ tính lãi tiếp theo.
- Mục đích: tài trợ vốn cho 3 dự án Diamond Riverside (NBB 1), Khu căn hộ cao tầng NBB 2, Khu phức hợp Bình Chánh (NBB 4)
- Tài sản đảm bảo: quyền sử dụng đất thuộc dự án Diamond Riverside (NBB 1).

Xét các khoản vay dài hạn và các đợt phát hành chứng khoán có thể phát sinh nghĩa vụ hoàn trả vào năm 2012 – 2013, NBB có một số khoản nợ dài hạn sẽ đáo hạn vào 2 năm tới. Cụ thể như sau:

Đối tượng phát hành/ngân hàng	Số tiền (tỷ đồng)	Loại hình	Thời hạn	Bắt đầu	Đáo hạn
Chứng khoán Bảo Việt	100	Trái phiếu không chuyển đổi	3 năm	04/08/09	04/08/12
Tài chính Điện lực	200	Trái phiếu không chuyển đổi	3 năm	04/08/09	04/08/12
Ngân hàng VIB	250	Trái phiếu không chuyển đổi	3 năm	24/12/09	24/12/12
Ngân hàng VIB	150	Trái phiếu không chuyển đổi	4 năm	24/12/09	24/12/13
BIDV - CN Bắc Sài Gòn	150	Khoản vay dài hạn 5 năm, ân hạn 2 năm từ 2009	5 năm	2009	2014
<i>Phần gốc đáo hạn 2012</i>	<i>50</i>				<i>2012</i>
<i>Phần gốc đáo hạn 2013</i>	<i>50</i>				<i>2013</i>
BIDV - CN Bình Định	200	Khoản vay dài hạn đã được cơ cấu lại đến hết 2015, trả gốc 1 quý/lần, kỳ trả gốc đầu tiên vào Quý 3/2013	7 năm	2009	2015

Đối tượng phát hành/ngân hàng	Số tiền (tỷ đồng)	Loại hình	Thời hạn	Bắt đầu	Đáo hạn
Phần gốc đáo hạn 2012	10				2012
Phần gốc đáo hạn 2013	38				2013
Tổng nợ đáo hạn 2012	560				
Tổng nợ đáo hạn 2013	238				

(Nguồn: NBB)

g. Tình hình công nợ hiện nay

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

Đvt: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2010		31/12/2011		30/09/2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
Phải thu khách hàng	19.645	14.760	17.887	14.071	143.308	98.894
Trả trước cho người bán	29.399	1.983	10.668	2.877	11.155	3.340
Các khoản phải thu khác	67.018	400.332	109.396	551.107	91.227	579.011
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(919)	-	(1.324)	-	(1.096)	-
TỔNG CỘNG	115.145	417.075	136.627	568.055	244.596	681.246

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012

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

Đvt: triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2010		31/12/2011		30/09/2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
Nợ phải trả ngắn hạn	601.980	479.699	1.122.119	988.970	1.264.062	1.112.823
Vay và nợ ngắn hạn	182.940	178.190	860.603	851.845	910.285	899.675
Phải trả người bán	48.648	5.820	76.373	7.167	67.712	16.378
Người mua trả tiền trước	87.018	23.085	49.903	13.154	37.585	3.517
Thuế và các khoản phải nộp NN	28.317	23.303	39.282	30.830	57.442	53.463
Phải trả CBCNV	1.762	1.010	1.528	955	1.786	727
Chi phí phải trả	21.784	18.228	46.503	39.229	120.140	87.911
Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác	217.627	216.940	32.539	31.372	56.739	39.187
Quỹ khen thưởng phúc lợi	13.884	13.125	15.388	14.417	12.371	11.962
Nợ phải trả dài hạn	972.680	862.385	402.356	332.524	394.407	325.880
Phải trả dài hạn khác	53.453	18.144	9.779	8.036	9.581	7.688
Vay nợ dài hạn	896.528	843.125	357.188	323.565	346.394	317.094
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	22.698	1.116	35.389	923	38.431	1.097
Tổng Nợ phải trả	1.574.660	1.342.084	1.524.475	1.321.494	1.658.469	1.438.704

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 12. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty năm 2010 – 2012

Chỉ tiêu	2010		2011		9 tháng 2012	
	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ	Hợp nhất	Công ty mẹ
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán						
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	3,30	3,60	1,87	1,92	1,77	1,82
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	0,63	1,35	0,18	0,59	0,23	0,62
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn						
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,67	0,65	0,60	0,58	0,61	0,60
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,03	1,85	1,50	1,40	1,62	1,49
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động						
+ Hệ số vòng quay hàng tồn kho: (Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân)	0,29	0,13	0,18	0,08	0,10	0,09
+ Hệ số Vòng quay tổng tài sản: (Doanh thu thuần/Tổng tài sản)	0,24	0,08	0,16	0,06	0,11	0,08
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời						
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	24,32%	48,30%	16,68%	34,35%	11,14%	24,45%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	5,83%	4,18%	2,81%	2,07%	1,25%	2,04%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Nguồn VCSH	16,97%	11,58%	7,91%	5,37%	3,47%	4,99%
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	36,12%	68,92%	26,05%	46,79%	17,21%	32,64%

Nguồn: BCKT công ty mẹ và hợp nhất năm 2010, năm 2011 và BCTC 9 tháng 2012

Nhìn chung, các chỉ số tài chính của NBB trong các năm qua có dấu hiệu suy giảm nhưng vẫn được duy trì ở mức an toàn, hiệu quả trong bối cảnh nền kinh tế gặp quá nhiều khó khăn như hiện nay.

- Tính thanh khoản của NBB cho đến nay đều ở mức an toàn. Hệ số thanh toán ngắn hạn luôn ở mức cao, do đặc thù cơ cấu tài sản/nguồn vốn của Công ty này. NBB sử dụng nguồn dài hạn lớn, bao gồm nguồn vốn chủ sở hữu và vay dài hạn, trong khi tài sản lại tập trung chủ yếu ở hàng tồn kho. Ngoài ra có thể thấy đặc thù hàng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản thường có vòng quay thấp hơn các ngành sản xuất, và do đó, NBB luôn chủ động dùng nợ dài hạn để tài trợ cho phần lớn tài sản lưu động nên hệ số an toàn cho tính thanh khoản của tài sản luôn đảm bảo.
- Về hệ số nợ, NBB luôn đưa ra một hệ số nợ/vốn chủ sở hữu tối đa phù hợp trong mỗi thời kỳ nhất định. Hệ số nợ “trần” này giúp bộ phận tài chính của NBB có thể đưa ra các kế hoạch tài chính linh hoạt trong mục tiêu kinh doanh đề ra. Hệ số nợ/vốn chủ của NBB kể từ năm 2011 đã được cải thiện rất nhiều nhờ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn lên 180 tỷ đồng vào đầu năm.

- Tính đến thời điểm 30/09/2012 các hệ số thanh khoản của NBB có sụt giảm do ảnh hưởng bất lợi của thị trường bất động sản trong nước, nhưng trong tình hình hết sức khó khăn trên vẫn cho thấy một cơ cấu vốn an toàn đặc biệt là tỷ số nợ/vốn chủ đã giảm mạnh.
- Về khả năng sinh lời, hiện Công ty hạch toán doanh thu và kết chuyển lợi nhuận từ dòng tiền thu tài chính của khách hàng, do đó trước tình hình thị trường địa ốc năm 2011 tiếp tục suy giảm, dòng vốn bị ách tắc vì chính sách thắt chặt tín dụng dẫn đến các chỉ tiêu về khả năng sinh lời giảm thấp so với năm 2010. Ngoài ra, trong năm 2011 vốn chủ sở hữu NBB tăng thêm 208 tỷ đồng do phát hành cổ phiếu ưu đãi cũng là áp lực lớn và hết sức khó khăn để đạt mức ROE kỳ vọng.
- Tóm lại, NBB là một doanh nghiệp bất động sản khá năng động tại khu vực phía Nam, có bộ máy minh bạch và tình hình hoạt động kinh doanh trong quá khứ tốt. Cơ cấu tài sản của Công ty có đặc thù là hàng tồn kho chiếm chủ yếu trong tổng tài sản và nguồn dài hạn chiếm chủ yếu trong tổng nguồn vốn, dẫn đến cơ cấu tài sản/nguồn vốn bền vững trong nhiều năm. Tuy nhiên, năm 2011 là năm khó khăn của thị trường bất động sản nói chung, kết quả kinh doanh của NBB cũng giảm sút so với năm 2010. Đồng thời năm 2012 – 2013 là thời điểm nhiều khoản vay/trái phiếu lớn của công ty đáo hạn. Việc có tiếp tục giữ được cơ cấu tài sản bền vững như hiện nay phụ thuộc khá nhiều vào tốc độ kinh doanh bán hàng của Công ty.

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

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

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

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

Công ty sẽ bầu bổ sung 01 thành viên Ban Kiểm soát là kế toán viên hoặc kiểm toán viên trong kỳ họp Đại hội cổ đông sắp tới để đáp ứng quy định tại Điều 121 của Luật Doanh nghiệp về việc Ban Kiểm soát phải có ít nhất 1 thành viên là kế toán viên hoặc kiểm toán viên.

12.1 Hội đồng Quản trị

a) Chủ tịch HĐQT – Ông Đoàn Tường Triều

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

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

Số CP nắm giữ:

- + *Sở hữu*: 1.300.000 cổ phần, chiếm 7,22% vốn điều lệ
- + *Đại diện*: 1.050.000 cổ phần, chiếm 5,83% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Theo Nghị quyết của ĐHQĐĐ
- Quyền lợi mâu thuẫn đối với Công ty : Không
- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không

b) Thành viên HĐQT - Ông Hoàng Hữu Tương

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

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

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

Số CP nắm giữ:

+ *Sở hữu*: 550.000 cổ phần, tương ứng 3,06% vốn điều lệ

+ *Đại diện*: không có

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

c) Thành viên HĐQT – Bà Nguyễn Thị Cát Tiên

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

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

Số CP nắm giữ:

+ *Sở hữu*: 250.000 cổ phần, tương ứng 1,39% vốn điều lệ

+ *Đại diện*: không có

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

d) Thành viên HĐQT - Bà Võ Dư Ngọc Trân

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

Số CP nắm giữ:

+ *Sở hữu*: 1.800.000 cổ phần, tương ứng 10% vốn điều lệ

+ *Đại diện*: không có

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

e) Thành viên HĐQT – Ông Phạm Thanh Điền

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

Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: Đội I, Tân Xuân, Hàm Tân, Bình Thuận
Số ĐT liên lạc	: 0903 768 386
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
• Từ 1997 – 2001	: Chuyên viên Xuất nhập khẩu Công ty TNHH Quang Diệu
• Từ 1992 – 2005	: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH Trí Tín
• Từ 2006 – 3/2007	: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH SX – TM – DV Thái Bảo
• Từ 3/2007 - nay	: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

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

Số CP nắm giữ:

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

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

f) Thành viên HĐQT – Ông Louis T. Nguyễn

Họ và tên	: LOUIS T NGUYEN
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh	: 21/04/1963
Nơi sinh	: Sài Gòn
CMND/ Hộ chiếu	: 712060967 ngày cấp : 21/12/2006 nơi cấp : Department of State- Hoa Kỳ
Quốc tịch	: Hoa Kỳ
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 603 Bernal Avenue, Sunnyvale, California, Hoa Kỳ
Số ĐT liên lạc	: (08) 5404 3488
Trình độ chuyên môn	: Cử nhân khoa học Ngành Kế toán
Quá trình công tác:	
• Từ năm 2005 – 2007	: Giám đốc Điều hành VINACAPITAL
• Từ năm 2007 – nay	: Chủ tịch HĐQT&Tổng Giám Đốc Saigon Asset Management
• Từ năm 2010 – nay	: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

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

Số CP nắm giữ:

- + Sở hữu: không có
- + Đại diện: 50.000 cổ phần, chiếm 0.28% vốn điều lệ

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

12.2 Ban Kiểm soát

a) Trưởng Ban Kiểm soát – Bà Nguyễn Quỳnh Hương

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

Số CP nắm giữ:

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

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

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

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

- Giám đốc PP Hortico Pty Ltd (Australia)

Số CP nắm giữ:

+ *Sở hữu*: 508.460 cổ phần, tương ứng 2,82% vốn điều lệ

+ *Đại diện*: không có

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

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

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

- Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

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

- Giám đốc Công ty TNHH Hoàng Huỳnh

Số CP nắm giữ:

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

+ *Đại diện*: không có

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

12.3 Ban Giám đốc

a) Giám đốc điều hành - Ông Đoàn Tường Triều

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

b) Giám đốc Dự án – Ông Nguyễn Phúc

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

Số CP nắm giữ:

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

+ *Đại diện*: không có

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

c) Giám đốc Tài chính – Ông Trần Văn Hữu

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

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

Số CP nắm giữ:

+ *Sở hữu*: 50.000 cổ phần, tương ứng 0,28% vốn điều lệ

+ *Đại diện*: không có

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

- Số cổ phần sở hữu của người có liên quan : Không
- d) Giám đốc Kinh doanh – Ông Nguyễn Thanh Quyết

Họ và tên : **NGUYỄN THANH QUYẾT**
 Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 08/02/1974
 Nơi sinh : Hải Hậu, Nam Định
 CMND : 025479983 ngày cấp : 19/9/2011 nơi cấp : CA TP.HCM
 Quốc tịch : Việt Nam
 Dân tộc : Kinh
 Địa chỉ thường trú : 60 Đường S1, Phường Tây Thạnh, Q. Tân Phú, TPHCM
 Số ĐT liên lạc : 0945 577 577
 Trình độ chuyên môn : Cử nhân Tài chính- Kế toán

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

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

Số CP nắm giữ:

+ Sở hữu: không có

+ Đại diện: không có

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

e) Giám đốc Kỹ thuật - Ông Nguyễn Văn Tùng

Họ và tên : **NGUYỄN VĂN TÙNG**
 Giới tính : Nam
 Ngày tháng năm sinh : 28/02/1977
 Nơi sinh : Bình Định
 CMND : 211574348 ngày cấp : 29/10/2009 nơi cấp : CA Bình Định
 Quốc tịch : Việt Nam
 Dân tộc : Kinh
 Địa chỉ thường trú : 325 Nguyễn Huệ, thị trấn Tuy Phước, tỉnh Bình Định

- Số ĐT liên lạc : 0937 577 577
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng
- Quá trình công tác:
- Từ 2000 - 2004 : Phó phòng QLKTCL Chi nhánh Công ty 508 tại Tp.HCM.
 - Từ 2005 – 11/2010 : Phó phòng QLKTCL, trưởng phòng QLKTCL Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy, Phó Giám đốc Công ty Hùng Thanh (thành viên NBB), Giám đốc Chi nhánh Tây Nam NBB
 - Từ 11/2010 - nay : Giám đốc Kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

Số CP nắm giữ:

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

12.4 Kế toán trưởng – Bà Nguyễn Thị Anh Thư

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

Quá trình công tác:

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

Các chức vụ công tác hiện nay tại Công ty:

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

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

Số CP nắm giữ:

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

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

Ghi chú: Số lượng cổ phần sở hữu của các thành viên chủ chốt và những người có liên quan được thống kê theo danh sách chốt tại ngày 10/09/2012.

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

13.1 Tài sản cố định

Bảng 13. Danh mục tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 30/09/2012

Đvt: triệu đồng

TT	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
I	TSCĐ Hữu hình	242.773	188.209	77,52%
-	Nhà cửa, vật kiến trúc	120.431	109.532	90,95%
-	Máy móc thiết bị	98.087	65.987	67,27%
-	Phương tiện vận tải	21.574	11.615	53,84%
-	Thiết bị dụng cụ quản lý	1.484	90	6,06%
-	Khác	1.197	985	82,29%
II	TSCĐ Vô hình	40.512	38.744	95,64%
-	Phần mềm	40	5	12,50%
-	Giấy phép nhượng quyền thương hiệu	2.043	1.638	80,18%
-	Quyền sử dụng đất	7.027	7.027	100,00%
-	Giấy phép công nghệ chế biến đá Granit	600	-	0,00%
-	Quyền sở hữu dự án City Gate	30.802	30.074	97,64%

Nguồn: BCTC hợp nhất 9 tháng năm 2012

13.2 Các tài sản là bất động sản, đất đai

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

TT	Khoản mục	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
01	01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Phú Nhuận, TP.HCM	203,48	Toà nhà văn phòng NBB	100%
02	Mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	41.500	Xây dựng Khu Căn hộ cao tầng Diamond Riverside	Chủ đầu tư Sở hữu 20% vốn chủ
03	Xã Tân Kiên, Huyện Bình Chánh, TP.HCM	115.100	Xây dựng Khu Căn hộ cao tầng NBB Garden II	Chủ đầu tư Sở hữu 70% vốn chủ
04	Phường 16, Quận 8, TP.HCM	81.600	Xây dựng Khu Căn hộ cao tầng NBB Garden III	100%
05	Xã Tân Kiên, Huyện Bình	301.700	Khu phức hợp Tân Kiên - Bình	Chủ đầu tư

TT	Khoản mục	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
	Chánh, TP.HCM		Chánh	Sở hữu 70% vốn chủ
06	Trung Tâm Phường 2 , TP Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu	502.000	Xây dựng Khu dân cư Phường 2 - TP. Bạc Liêu	100%
07	Xã Hồng Sơn, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận	59.980	Khai thác chế biến đá xây dựng tại Tàzôn Bình Thuận	Đất thuê dài hạn và đền bù
08	Thị xã Lagi, Tỉnh Bình Thuận	2.163.800	Xây dựng Khu căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp KDC Delagi - Bình Thuận	100%
09	54 Đường số 10, Phường 8, TP. Tuy Hoà, Phú Yên	3.394,4	Toà nhà CN Miền Trung	Đất thuê Nhà Nước dài hạn
10	Xã Hoà Tây, Huyện Tây Hoà, 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, Tỉnh Quảng Ninh.	321.800	Dự án Đồi Thủy Sản – Hạ Long	Chủ đầu tư, Sở hữu 60% vốn chủ
12	Phường Hà Khẩu, TP.Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh	771.500	Khu đô thị sinh Thái Đồn Điền – Hạ Long	Chủ đầu tư, Sở hữu 60% vốn chủ
13	Đại Lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	19.400	Xây dựng Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza	Công ty Hùng Thanh, NBB góp vốn 95%
14	Đại Lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM	19.300	Xây dựng Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	Công ty Hùng Thanh, NBB góp vốn 95%
15	Lô C1-3 KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	2.000	Toà nhà văn phòng Cty An Nhật Tân	Đất thuê dài hạn, Công ty An Nhật Tân, NBB góp vốn 89,1%
16	Thị Trấn Sơn Tịnh, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	400.000	Xây dựng Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi	100%
17	Xã Tịnh An, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	2.334.000	Xây dựng Khu Biệt Thự Golf cao cấp Đảo Hồng Ngọc	100%
18	Nhà Máy tại KCN Tịnh Phong – Quảng Ngãi, vị trí mở Huyện Mộ Đức, Tỉnh Quảng Ngãi	9.641.000	Nhà máy chế biến sâu Titan	Đất thuê dài hạn, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
19	Xã Tịnh Thọ, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	218.000	Nhà Máy đá xây dựng Thọ Bắc	Đất thuê, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
20	Xã Tam Nghĩa, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam	30.000	Mỏ đá Granite Chu Lai	Đất thuê, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
21	Xã Tịnh Hiệp, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	250.000	Mỏ đá Núi lửa, Tịnh Hiệp	Đất thuê, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
22	Xã Tịnh An Đông, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi	152.000	Các Mỏ đất Tịnh An Đông	Đất thuê, Công ty QMI, NBB góp vốn 90%
23	Tại KCN Tịnh Phong - Quảng Ngãi	10.591	Nhà máy chế biến đá Granite	Công ty An Nhật Tân, NBB góp vốn 89,1%
24	Xã Nghĩa Phương, Huyện Tư Nghĩa, Tỉnh Quảng Ngãi	44.000	Mỏ đá Granite Núi máng	Đất thuê, Công ty An Nhật Tân, NBB góp vốn 89,1%
25	Huyện Bình Sơn, Tỉnh Quảng Ngãi	62.000	Mỏ đá Granite Bình Nguyên	Đất thuê, Công ty An Nhật Tân, NBB góp vốn 89,1%
26	Xã Trà Bình, Huyện Trà Bồng, Tỉnh Quảng Ngãi	1.550.000	Mỏ nước khoáng Trà Bồng – Quảng Ngãi	Đất thuê, Công ty Hương Trà, NBB góp vốn 89,1%
	Lô G, đường số 10, KCN Hoà Khánh, Liên Chiểu, Đà Nẵng	10.062	Nhà Máy sản xuất phụ tùng ô tô Đà Nẵng	Đất thuê, Công ty NBBI, NBB góp vốn 74%

(Nguồn: NBB)

14. Định hướng phát triển

❖ Tầm nhìn

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

❖ Sứ mệnh

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

❖ Chiến lược phát triển

Để vượt qua giai đoạn đầy thử thách này nhằm đảm bảo nền tảng cho sự phát triển bền vững của NBB, trong năm 2012, HĐQT đưa ra những chủ trương để định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu SXKD đến 2015 mà ĐHCĐ đã đề ra cho phù hợp với tình hình mới là:

- Nâng cao tính thanh khoản đối với khối tài sản của NBB, kể cả các dự án bất động sản và khai khoáng.
- Tiếp tục chiến lược đầu tư vào phân khúc sản phẩm đất nền khu dân cư ở các tỉnh và căn hộ trung bình tại TP.HCM, đặc biệt là loại căn hộ diện tích nhỏ rất phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của đông đảo người dân hiện nay.
- Tập trung triển khai thi công các dự án bất động sản đã mở bán nhằm đảm bảo tiến độ cam kết với khách hàng đồng thời gia tăng nguồn thu tài chính cho NBB như: Carina Plaza, City Gate Towers, KDC Phường 2 - Bạc Liêu, KDC Sơn Tịnh-Quảng Ngãi.
- Chú trọng việc rà soát, hoàn thiện thủ tục pháp lý, thủ tục đền bù giải tỏa, hồ sơ thiết kế, quy hoạch kiến trúc... của các dự án hiện có khác.
- Kiện toàn lại hệ thống quản trị nội bộ, cấu trúc lại bộ máy để nâng cao năng lực quản lý, nâng cao sức cạnh tranh.
- Tiếp tục đa dạng hóa các nguồn huy động vốn, tích cực tìm kiếm các đối tác có năng lực để mở rộng hoạt động hợp tác, liên doanh, liên kết nhằm thu hút vốn đầu tư.

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2012-2014

Bảng 15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty giai đoạn 2012 – 2014

Chỉ tiêu	Đvt: tỷ đồng		
	2012	2013	2014
Doanh thu thuần	780,80	638,00	765,60
% tăng trưởng doanh thu thuần (%)	(185,50%)	(-18,20%)	20,00%
Lợi nhuận trước thuế	288,86	110,00	132,00
% tăng trưởng lợi nhuận trước thuế (%)	282,00%	(61,80%)	20,00%
Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ (%)	16%	16%	16%

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bẩy

15.1. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận:

❖ **Kế hoạch dòng tiền giai đoạn 2012 – 2017**

Bảng 16. Tổng hợp dòng tiền các dự án giai đoạn 2012-2017

Đơn vị: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Tổng tiền vào	719.211	2.898.258	8.363.795	9.044.944	4.390.432	2.198.895
Tổng đầu tư	1.031.715	3.753.536	5.479.184	5.036.660	2.118.590	846.520
Tổng chi phí lãi vay	171.271	297.400	267.020	158.140	74.760	72.380
Tổng chi phí hoạt động	35.018	209.855	289.886	225.022	93.470	36.750
Dòng tiền ròng	(318.793)	(1.062.533)	2.327.705	3.125.122	2.103.612	1.243.245
Tổng vay nợ thuần (vay nợ mới – trả nợ cũ)	134.055	723.379	(64.000)	(476.500)	(414.000)	(614.000)
Dòng tiền sau vay nợ	(184.738)	(339.154)	2.263.705	2.648.622	1.689.612	629.245

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bẩy

❖ **Căn cứ xây dựng kế hoạch dòng tiền**

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

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

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bẩy

❖ **Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012:**

Bảng 17. Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012

Đơn vị tính: tỷ đồng

TT	CHỈ TIÊU	Thực hiện 2011	Kế hoạch 2012	% Tăng trưởng
1	Tổng doanh thu	420,57	780,87	186%
	- Bất động sản	301,33	631,94	
	- Công nghiệp, khai khoáng	27,23	33,32	
	- Xây lắp (làm thầu)	89,68	46,71	
	- Khác	2,33	5,27	
	Doanh thu tài chính	56,97	63,64	
2	Thu tài chính	400,15	883,7	221%
3	Tổng chi phí SXKD:	362,23	492,01	136%
4	Lợi nhuận trước thuế	102,49	288,86	282%
5	Lợi nhuận sau thuế (cổ đông Cty mẹ)	69,59	216,64	311%
6	Tỷ lệ chia cổ tức	16%	16%	

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bầy Bầy

15.2. Một số giải pháp trọng tâm trong năm 2012

- Xác định tỷ trọng hợp lý trong cơ cấu đầu tư nhằm tạo nguồn thu ổn định trong tình hình biến động phức tạp của thị trường tiền tệ, giá cả vật liệu tăng cao.
- Trọng tâm đầu tư vào các dự án nhà ở hiện có ở mức giá trung bình, vị trí thuận lợi, khu vực có tốc độ đô thị hóa cao kết hợp với việc nghiên cứu phát triển sản phẩm mới phù hợp hơn nữa thị hiếu người mua.
- Đẩy mạnh công tác kinh doanh quỹ đất, thu tài chính ở các dự án đang triển khai; Hoàn công và kết thúc dự án Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza. Hoàn tất hạ tầng dự án KDC Phường 2, TP. Bạc Liêu để tập trung kinh doanh bán hàng. Hoàn tất thủ tục pháp lý khởi công các dự án Diamond Riverside, NBB Garden III, Khu Biệt thự Đồi Thủy sản.
- Tập trung đẩy mạnh công tác đền bù các dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi, NBB II, Khu phức hợp Bình Chánh, Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, De Lagi.
- Hoàn thành công tác xây lắp BOT tuyến tránh Phan Rang - Tháp Chàm để triển khai thu phí.
- Triển khai thi công dự án BOT cầu Cổ Chiên, dự án nhà máy thủy điện Đá Đen theo đúng kế hoạch.
- Hoàn tất các thủ tục pháp lý để đưa vào khai thác Mỏ nước khoáng Trà Bồng, Nhà máy chế biến sâu Titan và các mỏ đá hiện có.
- Hoàn thiện chính sách bán hàng, quảng cáo tiếp thị phù hợp nhằm quảng bá thương hiệu và sản phẩm của Công ty.

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

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

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

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

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

Không có

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

Không có

V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN

1. Loại cổ phần:

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

2. Mệnh giá:

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần chào bán dự kiến:

2.000.000 cổ phần

4. Giá chào bán:

Giá khởi điểm tối thiểu dự kiến: Từ 20.000 đồng/cổ phần đến 25.000 đồng/cổ phần (Giá này có thể thay đổi theo thực tế và do HĐQT quyết định nhưng không thấp hơn giá nêu trên).

Giá khởi điểm cho việc đấu giá cổ phiếu chào bán sẽ được xác định bằng 80% của bình quân giá đóng cửa 10 phiên liên tiếp của cổ phiếu NBB trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM tính từ ngày UBCKNN cấp giấy phép phát hành trở về trước. Trong trường hợp mức giá khởi điểm được tính theo cách này không phù hợp với quyết nghị của ĐHĐCĐ đã thông qua, thì căn cứ tình hình thị trường Hội đồng Quản trị sẽ quyết định mức giá khởi điểm đấu giá cụ thể theo nội dung ủy quyền quy định tại Khoản (iv) Điều 2 của Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/09/2012 (trong trường hợp này, HĐQT Công ty sẽ gửi thông báo cho UBCKNN và HSX về sự thay đổi giá khởi điểm này).

5. Tổng số vốn huy động dự kiến:

40 – 50 tỷ đồng

6. Phương pháp tính giá

Giá khởi điểm đấu giá được căn cứ vào:

- Mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá trị sổ sách Công ty tại 30/06/2012 (theo BCKT hợp nhất) là 56.691 đồng/cổ phần

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng SLCP – Cổ phiếu quỹ}} = \frac{1.017.360.648.294}{(18.000.000 - 139.400)}$$

$$\text{Giá trị sổ sách cổ phần} = 56.691 \text{ đồng/cổ phần}$$

7. Phương thức phân phối:

Chào bán 2.000.000 cổ phần theo hình thức đấu giá qua Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.

8. Thời gian phân phối:

Dự kiến thời gian phân phối cổ phiếu: Quý IV năm 2012, cụ thể như sau:

TT	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+ 03
3	Thực hiện việc đăng ký mua cổ phần của nhà đầu tư	T+04 đến T+25

4	Tổ chức đấu giá tại HSX	T+27
5	Thu tiền mua cổ phần của nhà đầu tư trúng đấu giá	T+28 đến T+45
6	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	T+46 đến T+50
7	Hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung	T + 50
8	VSD và HSX chấp thuận lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán	T + 51 đến T + 65
9	Cổ đông mới của NBB thực hiện lưu ký chứng khoán	T + 66 đến T + 76
10	Cổ phiếu phát hành thêm chính thức giao dịch	T + 77

Lưu ý: thời gian thực hiện sẽ phụ thuộc vào thực tế phát sinh

9. Đăng ký mua cổ phần:

- Sau khi UBCKNN cấp phép chấp thuận thì Công ty sẽ phối hợp với HSX để tiến hành các thủ tục đấu giá cổ phần. Nhà đầu tư tham khảo Quy chế đấu giá do HSX ban hành để tham gia đấu giá.
- Về cơ bản, nhà đầu tư cần chú ý các thông tin liên quan đến từng giai đoạn của quá trình đấu giá:
 - Nhân đăng ký đấu giá và nộp tiền đặt cọc:
 - ✓ Giá khởi điểm.
 - ✓ Nộp tiền đặt cọc mua cổ phần = 10% x số lượng cổ phần đăng ký x Giá khởi điểm
 - ✓ Các điều kiện đăng ký.
 - ✓ Thời gian và địa điểm nhận đăng ký và nộp tiền đặt cọc.
 - Tổ chức đấu giá:
 - ✓ Thời gian và địa điểm tổ chức đấu giá.
 - ✓ Cách thức đấu giá.
 - ✓ Các trường hợp mất tiền đặt cọc (nếu có).
 - ✓ Việc phân phối sẽ dựa trên nguyên tắc ưu tiên về giá, tức là cổ phần sẽ được phân phối cho các nhà đầu tư theo giá từ cao xuống thấp và cho đến khi hết số lượng cổ phần đăng ký mua.
 - Nộp tiền mua cổ phần hoặc trả tiền cọc:
 - ✓ Kết quả đấu giá: số lượng cổ phần được mua, giá mua.
 - ✓ Thời gian và địa điểm trả tiền cọc đối với nhà đầu tư không trúng đấu giá.
 - ✓ Thời gian và địa điểm thu tiền mua cổ phần của nhà đầu tư trúng đấu giá.
- Số cổ phần không bán hết (do nhà đầu tư đăng ký không hết hoặc đăng ký nhưng không thực hiện mua cổ phần, hoặc số cổ phần lẻ phát sinh) sẽ do HĐQT lựa chọn đối tác để chào bán với giá không thấp hơn giá đấu giá thành công bình quân được công bố tại thời điểm đấu giá.

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 các cổ đông nước ngoài tại NBB đến thời điểm 10/09/2012 là **34,15%**.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

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

12. Các loại thuế có liên quan

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng đối với các hoạt động kinh doanh của Công ty là 28% cho năm 2008, 25% cho các năm tiếp theo.
- Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi là công ty con được miễn thuế 02 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế phải nộp cho 02 năm tiếp bắt đầu từ năm 2010 áp dụng theo điều khoản được hưởng ưu đãi thuế TNDN đối với cơ sở kinh doanh mới thành lập từ dự án đầu tư thực hiện tại địa bàn thuộc danh mục địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn theo quy định của Luật thuế TNDN hiện hành.
- Công ty TNHH An Nhật Tân là công ty con được hưởng ưu đãi về thuế suất thuế TNDN là 15%.
- Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB là công ty con được hưởng ưu đãi thuế TNDN theo nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2007 của chính phủ quy định thi hành luật thuế TNDN.
- Đối với các dự án kinh doanh bất động sản thực hiện thu tiền theo tiến độ, Công ty tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bằng 2% tổng số tiền thực thu theo Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành luật thuế TNDN, bắt đầu từ ngày 10/09/2012 Công ty tạm tính thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bằng 1% tổng số tiền thực thu theo Thông tư 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012 thay thế Thông tư 130/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành luật thuế TNDN. Sau khi các dự án hoàn thành, Công ty sẽ thực hiện quyết toán lại số thuế phải nộp.
- Theo Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính về thuế giá trị gia tăng (GTGT) có hướng dẫn:
 - Chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không thuộc diện chịu thuế GTGT.
 - Mức thuế suất GTGT 10% đối với hàng hóa, dịch vụ: “Nhà, cơ sở hạ tầng do các cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê để đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán hoặc chuyển nhượng”.
 - Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản.
- Theo Công văn số 3730/TCT-PCCS của Tổng cục thuế ngày 05/10/2006 về việc thuế GTGT khi chuyển quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng hướng dẫn: Trường hợp Công ty mua đất đã có cơ sở hạ tầng sau đó công ty chuyển quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng đó công ty không đầu tư, xây dựng thêm thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất cùng với cơ sở hạ tầng này thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.
- Theo Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 1234/CN-UBND ngày 25/07/2005 của UBND tỉnh Phú Yên, Dự án Nhà máy thủy điện Đa Đen được hưởng ưu đãi về thuế suất, về miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp được thực hiện theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP ngày 06/08/2004 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần

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

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Căn cứ pháp lý về đợt chào bán

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012;
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/09/2012 về việc thông qua Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn và niêm yết bổ sung.
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 40/NQ-HĐQT ngày 25/09/2012 về việc thông qua hồ sơ đăng ký chào bán.

2. Mục đích chào bán

- Nâng cao năng lực tài chính, bổ sung nguồn vốn lưu động cho hoạt động SXKD.
- Đảm bảo lợi ích cho các cổ đông hiện hữu.
- Nâng cao tính thanh khoản của cổ phiếu NBB trên sàn giao dịch chứng khoán.

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

Ước tính tổng số tiền phát hành bằng phương thức đấu giá thông qua HSX đợt này khoảng 40-50 tỷ đồng. Nguồn này dự kiến sử dụng để bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động SXKD của Công ty. Cụ thể, Công ty sẽ dùng toàn bộ số tiền thu được để chi thanh toán cho các nhà thầu thi công xây lắp hạ tầng Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Thông tin cụ thể về dự án này như sau :

- Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư, dự án được quy hoạch và xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị văn minh hiện đại. Từ dự án xuôi theo hướng Nam 1 km là thành phố Quảng Ngãi, ngược ra Bắc 20 km là Khu kinh tế Dung Quất, dự án nằm trên quốc lộ 1A và tỉnh lộ 623 nối dài nên rất thuận lợi về giao thông. Cách dự án khoảng 800m là cầu Trà Khúc với kết cấu bê-tông dự ứng lực bắc ngang sông tạo nên một không gian kiến trúc hài hoà về môi trường cảnh quan tự nhiên.
- Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi là dự án có cơ sở hạ tầng hiện đại, đáp ứng tốt nhất nhu cầu an cư, học tập, sinh hoạt và giải trí của cư dân thuộc dự án và vùng lân cận. Đặc biệt, đây là dự án do Công ty SMEC - là đơn vị thiết kế hàng đầu của Australia tư vấn và lập quy hoạch. Sản phẩm của dự án bao gồm: Khu dịch vụ công cộng với các khách sạn, khu nghỉ dưỡng, siêu thị, chợ, trường học, trung tâm y tế, nhà hành chính; khu nhà ở bao gồm nhà liên kế và nhà biệt thự với tổng cộng 2.697 nền; khu công viên, cây xanh, thể dục thể thao, vui chơi giải trí... Tất cả sẽ tạo thành quần thể không gian sống hiện đại, cộng đồng dân cư văn minh trên nền tảng môi trường thiên nhiên thân thiện.
- Địa điểm: Huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi
- Sản phẩm kinh doanh: Đất nền
- Quy mô dự án: 102,69 ha, trong đó:

+ Đất công trình công cộng:	122.102 m2
+ Đất ở: 2.697 nền (gồm nhà liên kế, nhà biệt	404.601 m2

thự, nhà tái định cư)

- + Đất cây xanh - mặt nước: 196.944 m²
- + Đất hạ tầng: 303.316 m²
 - TMĐT dự kiến: 902,7 tỷ đồng
 - Chi phí đã đầu tư: 170,3 tỷ đồng.
 - Tình trạng pháp lý: Đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, phê duyệt quy hoạch 1/500 và Quyết định giao đất, Sở Xây dựng Quảng Ngãi đã thông qua hồ sơ thiết kế cơ sở.
 - Hiện trạng dự án : Đã đền bù giải tỏa đạt 86,8% diện tích quy hoạch.Đã thi công san nền đạt 60,6%. Đang và chuẩn bị triển khai thi công các hạng mục hạ tầng khác: Lắp đặt cống thoát nước, hệ thống điện ...
 - Tình hình kinh doanh: (Từ đầu dự án đến 22/11/2012)

Toàn dự án			Đã kinh doanh					Chưa kinh doanh		
Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)	Giá trị HĐ (triệu đ)	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)	Giá trị HĐ (triệu đ)	Đã thu (triệu đ)	Còn phải thu (triệu đ)	Diện tích (m ²)	Số lượng (nền)	Giá trị HĐ (triệu đ)
404.601	2.697	1.616.755	92.250	641	337.495	88.944	248.551	312.351	2.056	1.279.260

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức chào bán

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bầy Bầy

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

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

E-mail : nbb@nbb.com.vn Website: www.nbb.com.vn

2. Tổ chức tư vấn

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

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

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

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

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

E-mail : service@bsc.com.vn

Website: www.bsc.com.vn

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

- Đợt chào bán này có khối lượng là 2.000.000 cổ phần, và được diễn ra trong bối cảnh các yếu tố kinh tế vĩ mô không thuận lợi, thị trường chứng khoán vẫn còn trong giai đoạn khó khăn. Tuy nhiên, theo đánh giá của tổ chức tư vấn thì đợt chào bán này vẫn có khả năng thành công cao với các lý do sau:
 - Thứ nhất, NBB là một công ty niêm yết có chỉ số cơ bản tốt với tài chính lành mạnh và minh bạch hóa thông tin. Hiện tại, NBB có hệ số P/E dưới 17 lần, P/Bv dưới 0,6 lần. Tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ cũng khá cao, khoảng 34% vốn điều lệ.
 - Thứ hai, mục đích của đợt chào bán lần này là nhằm bổ sung vốn lưu động nhằm giúp Công ty đẩy mạnh được các dự án đang triển khai trong giai đoạn khủng hoảng này. Qua đó, tạo lợi thế cho Công ty cũng như cải thiện dòng tiền và lợi nhuận của Công ty trong những năm sau.
 - Thứ ba, việc chia cổ phiếu thưởng với tỷ lệ 2:1 sau đợt chào bán này cũng thu hút được nhà đầu tư.
 - Cuối cùng, khối lượng đợt chào bán lần này chiếm khoảng 11,11% vốn điều lệ hiện tại, và giá phát hành cũng ở mức hợp lý so với giá thị trường; do đó, đối với các tổ chức có ý định đầu tư giá trị thì đây là một cơ hội để tham gia đầu tư vào NBB. Hơn nữa, đối tượng của đợt chào bán hướng tới tất cả các nhà đầu tư có nhu cầu.
- Chúng tôi xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét trên đây được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và lý thuyết về tài chính, chứng khoán, mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo đối với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

3. Tổ chức kiểm toán

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

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

Điện thoại : (84-4) 222 12 891

Fax: (84-4) 222 12 892

IX. PHỤ LỤC

- Phụ lục 1.** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Phụ lục 2.** Bản sao Điều lệ công ty
- Phụ lục 3.** Nghị quyết của ĐHĐCĐ bất thường thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn và niêm yết bổ sung
- Phụ lục 4.** Nghị quyết của HĐQT quyết định cách xác định giá khởi điểm
- Phụ lục 5.** Nghị quyết của HĐQT thông qua hồ sơ đăng ký chào bán
- Phụ lục 6.** Báo cáo kiểm toán năm 2010, năm 2011 và Báo cáo tài chính 6 tháng năm 2012 đã soát xét (hợp nhất và công ty mẹ)
- Phụ lục 7.** Sơ yếu lý lịch của các thành viên chủ chốt
- Phụ lục 8.** Các tài liệu khác

TP. HCM, ngày 08 tháng 12 năm 2012

Đại diện tổ chức chào bán

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



Trần Văn Hữu
Giám đốc Tài chính



Đoàn Tường Triệu
Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành



Nguyễn Thị Anh Thư
Kế toán trưởng



Nguyễn Quỳnh Hương
Trưởng Ban Kiểm soát

Đại diện tổ chức tư vấn

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



GIÁM ĐỐC

Nguyễn Quốc Tín