

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP



THỊNH VƯỢNG, THÀNH CÔNG

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 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 4 ngày 15/5/2008)



# BẢN CÁO BẠCH

## NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

(Giấy phép niêm yết số: 12.1./QĐ-SGDHCM  
do Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM cấp ngày 20 tháng 11 năm 2008.)

### BẢN CÁO BẠCH NÀY SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

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

Địa chỉ: 01 Nguyễn Văn Đậu, Quận Phú Nhuận, TP.HCM  
ĐT: 84.8.3843 3381 - Fax: 84.8.3844 6017  
Website: www.nbb.com.vn - Email: nbb@nbb.com.vn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Địa chỉ: Lầu 3-4-5 Tòa nhà Estar, 147-149 Võ Văn Tần, Q.3, TP.HCM  
ĐT: 84.8.6299 2006 - Fax: 84.8.6299 2007  
Website: www.vdsc.com.vn - Email: vdsc@vdsc.com.vn

### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên: TRẦN VĂN HỮU - Giám đốc Tài chính  
Địa chỉ: 01 Nguyễn Văn Đậu, Quận Phú Nhuận, TP.HCM  
ĐT: 84.8.3843 3381 - Fax: 84.8.3844 6017  
ĐTDD: 0933 577 577

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. 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 đăng ký kinh doanh số 4103003556 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 04 ngày 15/05/2008)

## **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM**

(Giấy phép niêm yết số: ..... /QĐ-SGDHCM

do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM cấp ngày ... tháng ... năm 200...)

**BẢN CÁO BẠCH NÀY SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI**

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

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

ĐT: (84.08) 3843 3381 - Fax: (84.08) 3844 6017

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

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT**

Địa chỉ: Lầu 3-4-5 Toà nhà Estar, 147-149 Võ Văn Tần, Q.3, TP.HCM

ĐT: (84.8) 6299 2006 - Fax: (84.8) 6299 2007

Website: [www.vdsc.com.vn](http://www.vdsc.com.vn) - Email: [vdsc@vdsc.com.vn](mailto:vdsc@vdsc.com.vn)

### **PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ tên: TRẦN VĂN HỮU – Giám đốc Tài chính

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

ĐT: (84.8) 3843 3381- Fax: (84.8) 3844 6017 - ĐTDD: 0933 577 577

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

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 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 04 ngày 15/05/2008)



### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM**

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
Giá niêm yết dự kiến:	45.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết:	15.400.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết:	154.000.000.000 đồng (theo mệnh giá).

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN PHÍA NAM (AASCS)**

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP. HCM

ĐT: (84.8) 38205944

Fax: (84.8) 38205942

Email: [aasc@hcm.vnn.vn](mailto:aasc@hcm.vnn.vn)

Web: [www.aasc.com.vn](http://www.aasc.com.vn)

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT (VDSC)**

Trụ sở: Estar Building, Tầng 3 – 4 – 5, Số 147 – 149 Võ Văn Tần, Q. 3, TP. HCM

ĐT: (84.8) 62992006

Fax: (84.8) 62992007

Email: [vdsc@vdsc.com.vn](mailto:vdsc@vdsc.com.vn)

Web: [www.vdsc.com.vn](http://www.vdsc.com.vn)

# MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	5
1.	Rủi ro về kinh tế.....	5
2.	Rủi ro về luật pháp.....	5
3.	Rủi ro đặc thù.....	6
4.	Rủi ro khác.....	6
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	7
1.	Tổ chức niêm yết.....	7
2.	Tổ chức tư vấn.....	7
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	8
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....	10
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	10
2.	Cơ cấu tổ chức.....	11
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty (Tính đến thời điểm 30/9/2008).....	14
4.	Hệ thống kiểm soát nội bộ.....	18
5.	Cơ cấu cổ đông của công ty.....	19
6.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của NBB, những công ty mà NBB 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 NBB.....	20
7.	Hoạt động kinh doanh.....	22
8.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất.....	60
9.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	63
10.	Chính sách đối với người lao động.....	70
11.	Chính sách cổ tức.....	72
12.	Tình hình hoạt động tài chính.....	72
13.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	80
14.	Tài sản.....	96
15.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2008 – 2010.....	97
16.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	100

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết.....	100
18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu niêm yết.....	101
V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT.....	101
1. Loại cổ phiếu .....	101
2. Mệnh giá .....	101
3. Tổng số cổ phiếu niêm yết.....	101
4. Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết.....	101
5. Giá niêm yết dự kiến .....	102
6. Phương pháp tính giá .....	102
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài .....	107
8. Các loại thuế có liên quan.....	107
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT .....	109
VII. PHỤ LỤC .....	109
VIII.CHỮ KÝ .....	112

## **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 2002-2007 duy trì ở mức 7,9%/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 22,14% trong 8 tháng đầu năm 2008 kèm theo “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. Quốc hội đã giảm chỉ tiêu tăng trưởng kinh tế của năm 2008 từ 8% xuống 7%.

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, NBB bị ảnh hưởng bởi những rủi ro này.

### **2. Rủi ro về luật pháp**

Hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay đang từng bước hoàn thiện nên còn thiếu tính ổn định. Luật ban hành thường là luật khung phải chờ các văn bản hướng dẫn mới có thể áp dụng. Trong khi đó, các văn bản hướng dẫn thi hành chưa đầy đủ, thiếu tính cập nhật, chồng chéo lẫn nhau. Do đó, việc áp dụng pháp luật vào thực tế cuộc sống còn nhiều bất cập, tính thực thi chưa cao, ảnh hưởng đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn của các nhà đầu tư và doanh nghiệp.

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán, bao gồm Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi đó ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.

### **3. 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 hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng nhất định đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

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 công ty.

### **4. Rủi ro khác**

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của công ty có thể chịu rủi ro khác như thiên tai, dịch họa... đây là những rủi ro bất khả kháng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của công ty.

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

- Ông **Đoàn Tường Triệu** - Chức vụ : Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành
- Ông **Nguyễn Viết Nam Anh** - Chức vụ : Giám đốc Sản xuất
- Ông **Nguyễn Phúc** - Chức vụ : Giám đốc Dự án
- Ông **Trần Văn Hữu** - Chức vụ : Giám đốc Tài chính
- Bà **Nguyễn Thị Anh Thư** - Chức vụ : Kế toán trưởng
- Bà **Nguyễn Quỳnh Hương** - Chức vụ : Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là 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****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỘNG VIỆT**

- Đại diện: Ông **Nguyễn Miên Tuấn**

Chức vụ : Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Rộng Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy cung cấp.



### III. CÁC KHÁI NIỆM

- **“Công ty”, “NBB”**: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 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 04 ngày 15/5/2008.
- **“Bản cáo bạch”**: Bản công bố thông tin của công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- **“Cổ phần”**: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- **“Cổ đông”**: Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần đã phát hành của NBB
- **“Cổ tức”**: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của công ty sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính.
- **“Tổ chức niêm yết”**: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- **“Tổ chức tư vấn niêm yết”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt.
- **“Tổ chức kiểm toán”**: Công ty Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (AASC) nay là Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS).
- **“Âu thuyền”**: Bến đậu thuyền, thường gắn liền với Trung tâm thương mại, là nơi mua bán ven sông.
- **“Điểm hợp long”**: Là điểm nối giữa hai dầm cầu được thi công theo công nghệ đúc hẫng cân bằng.
- **“Báo cáo tài chính năm 2006”**: là báo cáo tài chính kiểm toán của NBB, không hợp nhất báo cáo tài chính của Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Hoàng Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp NBB là do thời điểm NBB góp vốn vào 03 Công ty này là tháng 04/2007, tháng 11/2007 và tháng 12/2007.
- **“Báo cáo tài chính năm 2007”**: là báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất bao gồm báo cáo của công ty mẹ và báo cáo của công ty con (Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh, Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Hoàng Thành), không bao gồm báo cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp NBB là do Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp NBB được thành lập vào tháng 12/2007.

- **Báo cáo tài chính 30/09/2008:** là báo cáo tài chính hợp nhất của NBB bao gồm báo cáo của công ty mẹ và các công ty con (Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh và Công ty Cổ phần Đầu tư Công nghiệp NBB). Không bao gồm của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Hoàng Thành là do công ty được sáp nhập vào Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh.

**Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch có nội dung như sau:**

- **ĐHĐCĐ** : Đại hội đồng cổ đông
- **HĐQT** : Hội đồng quản trị
- **BKS** : Ban Kiểm soát
- **BGD** : Ban Giám đốc
- **CBCNV** : Cán bộ công nhân viên.
- **TNHH** : Trách nhiệm hữu hạn
- **UBND** : Ủy ban Nhân dân
- **TTTM** : Trung tâm thương mại
- **TSCĐ** : Tài sản cố định
- **CNQSDĐ** : Chứng nhận quyền sử dụng đất
- **CIENCO 1** : Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 1
- **CIENCO 5** : Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5
- **CIENCO 6** : Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 6
- **BOT** : Xây dựng – Vận hành – Chuyển giao (Build – Operate – Transfer)
- **BOO** : Xây dựng – Vận hành – Sở hữu (Build – Operate – Own)
- **GRDI** : Global Retail Development Index - Chỉ số phát triển bán lẻ chung
- **GDP** : Gross Domestic Product – Tổng sản phẩm quốc nội
- **AFTA** : ASEAN Free Trade Area – Khu vực Mậu dịch Tự do ASEAN
- **ASEAN** : Association of Southeast Asian Nations – Hiệp hội các Quốc gia Đông Nam Á.
- **WTO** : World Trade Organization – Tổ chức Thương mại Thế giới

#### **IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

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

###### **1.1. Giới thiệu về Công ty**

- Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**
- Tên tiếng Anh : **NBB INVESTMENT CORPORATION**
- Tên viết tắt : **NBB CORP**
- Trụ sở chính : 01 Nguyễn Văn Đậu, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại : (84.8) 38433381
- Số fax : (84.8) 38446017
- Email : [nbb@nbb.com.vn](mailto:nbb@nbb.com.vn)
- Website : <http://www.nbb.com.vn>
- Vốn điều lệ : **154.000.000.000 đồng**
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 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 04 ngày 15/5/2008.
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh
  - Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà.
  - Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện.
  - San lấp mặt bằng.
  - Xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình. Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng: điện, nước, điều hòa không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở). Trang trí nội, ngoại thất công trình
  - Sản xuất điện.
  - Sản xuất sản phẩm bằng gốm sứ và vật liệu chịu lửa; sản xuất gạch ngói, gốm sứ xây dựng không chịu lửa; sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng bể chứa, cắt tạo dáng và hoàn thiện đá.
  - Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ; kinh doanh nhà hàng ăn uống; kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở).
  - Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế.
  - 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 (trừ tư vấn tài chính, kế toán).
  - Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước.

- Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại.
- Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh.
- Kinh doanh du lịch sinh thái.

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hạch toán độc lập, được quyền sử dụng con dấu riêng theo quy định của pháp luật để giao dịch với các đơn vị trong và ngoài nước.

## 1.2. Quá trình hình thành và phát triển

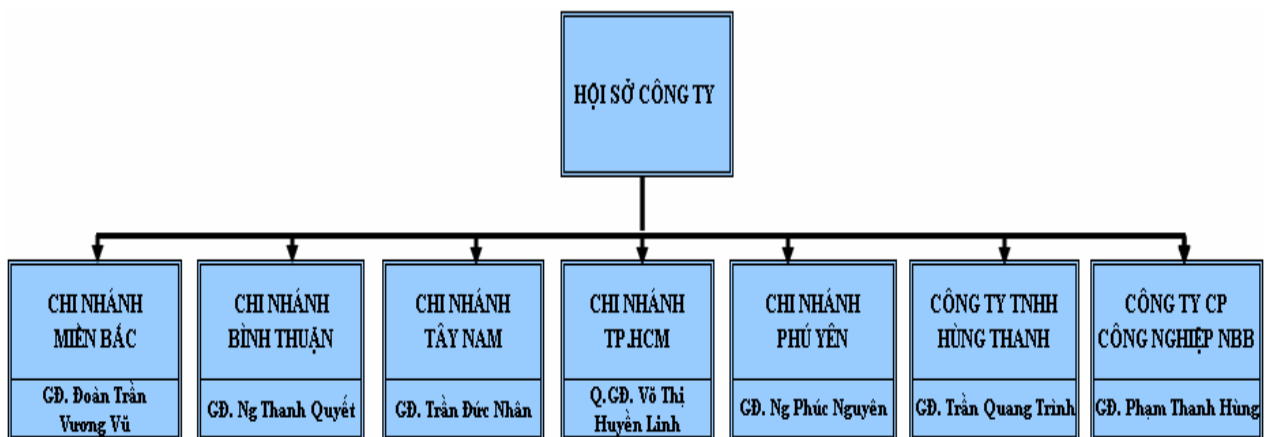
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được thành lập trên cơ sở chuyển đổi mô hình và kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5) tại Bình Thuận theo Nghị quyết số 1584/NQ-HĐQT ngày 26/05/2005 của Hội đồng quản trị Cienco 5. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, kinh doanh đa ngành nghề, trong đó các ngành chủ lực là đầu tư và kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính, hoạt động xây dựng dân dụng và công nghiệp, xây dựng công trình giao thông, sản xuất điện.

Kể từ khi thành lập đến nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã tiến hành tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 35 tỷ đồng vào Quý I/2007 và tăng lên 154 tỷ đồng vào tháng 11/2007. Hoạt động kinh doanh của công ty không ngừng được mở rộng từ các tỉnh miền Trung đến các tỉnh miền Bắc, miền Đông và miền Tây Nam Bộ.

## 2. Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức của công ty bao gồm Hội sở chính, 05 Chi nhánh và 02 Công ty con:

### Sơ đồ cơ cấu tổ chức theo hệ thống công ty



### Trụ sở Công ty

- Địa chỉ : 01 Nguyễn Văn Đậu, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84.8) 38433381 - Fax: (84.8) 38446017
- Website : [www.nbb.com.vn](http://www.nbb.com.vn);
- Email : [nbb@nbb.com.vn](mailto:nbb@nbb.com.vn)

Trụ sở chính điều hành hoạt động chung của toàn công ty.

### **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
- Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ: Phòng Kế hoạch – Kinh doanh, Phòng Quản lý sản xuất, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Nhân sự – Hành chính.
- Chức năng nhiệm vụ:
  - ✓ Thay mặt công ty quản lý thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu Dân cư Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.
  - ✓ Chuẩn bị các thủ tục để thực hiện các dự án đầu tư, khai thác và xây dựng ở khu vực tỉnh Bình Thuận và Ninh Thuận như: Khu văn phòng cho thuê Tp. Phan Thiết, Khu nghỉ dưỡng cao cấp De Lagi - Bình Thuận, BOT Tuyến tránh Ninh Thuận, Mỏ đá Tà Zôn.
  - ✓ Tham gia tiếp thị các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Thuận và Ninh Thuận.

### **Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh**

- Địa chỉ chi nhánh được trú đóng tại trụ sở Công ty: 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84.8) 62977270
- Fax : (84.8) 62977269
- Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ: Phòng Kinh doanh – Xuất nhập khẩu, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Nhân sự – Hành chính, Trung tâm đào tạo và xuất khẩu lao động.
- Chức năng, nhiệm vụ:
  - ✓ Mua bán máy móc thiết bị và phụ tùng thay thế ngành công - nông - lâm nghiệp, Xe ô tô.
  - ✓ Mua bán hàng gia dụng, vật liệu xây dựng, xuất khẩu lao động, đào tạo.

### **Chi nhánh Tây Nam**

- Địa chỉ : B17 – 19 Hòa Bình, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu
- Điện thoại : (84.781) 3956775
- Fax : (84.781) 3956776
- Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ: Phòng Kế hoạch – Kinh doanh, Phòng Quản lý sản xuất, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Nhân sự – Hành chính.
- Chức năng, nhiệm vụ

- ✓ Thay mặt công ty quản lý thi công và kinh doanh quỹ đất dự án Khu Dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.
- ✓ Tham gia tiếp thị, tìm kiếm các dự án trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

**Chi nhánh Miền Bắc**

- Địa chỉ : Tổ 5, Khu 9A, Đường Hạ Long, Phường Bảy Cháy, Tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
- Điện thoại : (84.33) 3511577
- Fax : (84.33) 3511578
- Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ: Phòng Kế hoạch – Kinh doanh, Phòng Quản lý sản xuất, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Nhân sự – Hành chính.
- Chức năng, nhiệm vụ
  - ✓ Thay mặt công ty quản lý thi công và kinh doanh quỹ đất tại Quảng Ninh như dự án Khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Khu biệt thự Đồi Thủy sản. Tham gia tiếp thị, tìm kiếm các dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

**Chi nhánh Phú Yên**

- Địa chỉ : 54 Đường số 10, Phường 8, Tp. Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.
- Điện thoại : (84.57) 3826577
- Fax : (84.57) 3814577
- Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ: Phòng Kế hoạch – Kinh doanh, Phòng Quản lý sản xuất, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Nhân sự – Hành chính.
- Chức năng, nhiệm vụ:
  - ✓ Thay mặt công ty quản lý toàn bộ hoạt động thi công công trình Nhà máy Thủy điện Đá Đen.
  - ✓ Chuẩn bị các thủ tục để thực hiện các Dự án Khu đô thị mới Sơn Tịnh-Quảng Ngãi
  - ✓ Tham gia tiếp thị, tìm kiếm các dự án trên địa bàn tỉnh Phú Yên, Bình Định, Quảng Ngãi.

**Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ – Sản xuất Hùng Thanh**

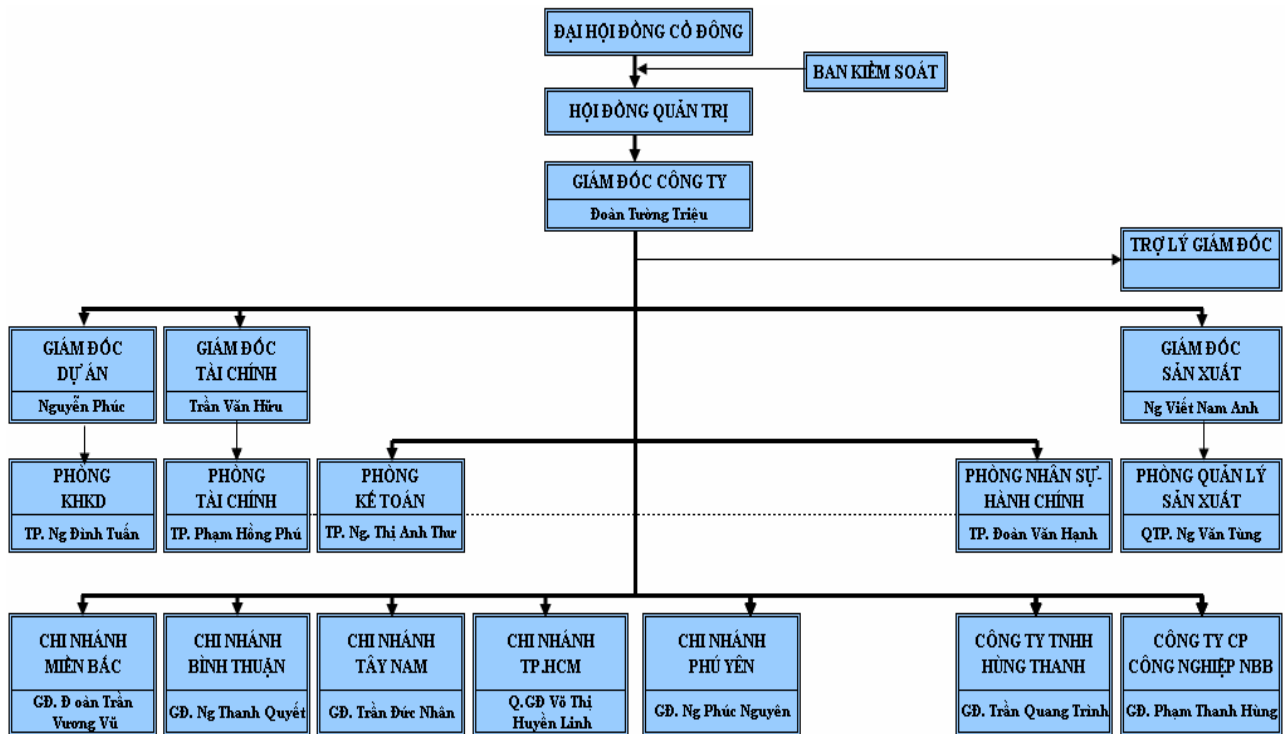
- Địa chỉ trụ sở chính : 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
- Điện thoại : (84.8) 35158250
- Fax : (84.8) 62977270
- Giấy CNĐKKD số 4102003918 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 01/03/2001; đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 18/02/2008.
- Vốn điều lệ: 41.200.000.000 đồng (Bốn mươi một tỷ hai trăm triệu đồng).

- Cơ cấu vốn góp: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy góp 39.140.000.000 đồng (95% vốn điều lệ) và một số cá nhân góp vốn 2.060.000.000 đồng (5% vốn điều lệ).
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản. Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường. Kinh doanh nhà. Vận tải hàng hóa đường thủy bộ. Trồng cây công nghiệp. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động trong khu dân cư tập trung tại Tp. Hồ Chí Minh). San lấp mặt bằng. Mua bán nông lâm hải sản, vật tư nông nghiệp, kim khí điện máy, kim loại màu, vật liệu điện, hàng phế liệu, xăng dầu, thuốc lá nội địa, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), mỹ phẩm, thủ công mỹ nghệ, lương thực, thực phẩm, xe ô tô, xe gắn máy, giấy. Nâng cấp sửa chữa bảo hành máy vi tính. Sửa chữa cơ khí. Sản xuất hàng may mặc, giày da, áo mưa, vải sợi (trừ tẩy nhuộm, thuộc da và tái chế phế thải nhựa). Dịch vụ lữ hành nội địa. Dịch vụ thương mại. Đại lý ký gửi hàng hóa. Sản xuất, mua bán nước uống tinh khiết.
- Chức năng, nhiệm vụ:
  - ✓ Làm chủ đầu tư Dự án Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza và City Gate Towers.
  - ✓ Thực hiện quản lý, bảo trì, sửa chữa các Khu căn hộ cao tầng của NBB; dịch vụ cho thuê các Trung tâm thương mại thuộc các dự án Khu căn hộ do NBB làm Chủ đầu tư.
  - ✓ Thực hiện các nhiệm vụ khác theo Giấy phép đăng ký kinh doanh được cấp.

### **Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB**

- Địa chỉ trụ sở chính: Lô G, Đường số 10, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, Đà Nẵng
- Điện thoại : (84.511) 3738252
- Giấy CNĐKKD số 3203001767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Đà Nẵng cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 10/7/2008.
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)
- Cơ cấu vốn góp: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy góp 20.200.000.000 đồng (67,33% vốn điều lệ).
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất, kinh doanh thiết bị, phụ tùng ô tô, xe máy và phụ tùng thay thế, máy móc thiết bị, phụ tùng thay thế ngành nông nghiệp, công nghiệp, lâm nghiệp, khai khoáng và xây dựng.

### **3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty (Tính đến thời điểm 30/9/2008)**



### 3.1 Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty, quyết định những vấn đề thuộc quyền và nhiệm vụ được luật pháp, Điều lệ công ty quy định.

### 3.2 Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị công ty có 07 thành viên và có nhiệm kỳ là 5 năm.

### 3.3 Ban kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan thực hiện giám sát trong việc quản lý và điều hành công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

Ban kiểm soát có 03 thành viên và có nhiệm kỳ tương ứng theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị.

### 3.4 Ban Giám đốc: Cơ cấu Ban Giám đốc công ty gồm có 04 người, trong đó:

- Giám đốc Điều hành: là người chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Giám đốc điều hành là người đại diện theo pháp luật của công ty.
- Giám đốc Sản xuất: phụ trách toàn bộ công tác sản xuất, thi công xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng của công ty.
- Giám đốc Dự án: phụ trách công tác dự án và hoạt động kinh doanh các dự án toàn công ty.



- Giám đốc Tài chính: Phụ trách toàn bộ hoạt động tài chính của Công ty.

### **3.5 Chức năng các phòng ban thuộc công ty**

#### **• Phòng Kế hoạch – Kinh doanh**

Phòng Kế hoạch – Kinh doanh thực hiện chức năng xây dựng và kiểm soát kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn hạn, trung hạn của công ty như sau:

- 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 tiếp thị: Tìm hiểu thu thập thông tin đầu vào các dự án bất động sản, nghiên cứu thị trường, nhu cầu khách hàng, quản lý công tác quảng cáo, tiếp thị sản phẩm bất động sản 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.
- Chủ trì công tác lập hồ sơ dự thầu các dự án xây lắp.

#### **• Phòng Quản lý sản xuất**

Phòng Quản lý sản xuất thực hiện nhiệm vụ quản lý hoạt động thi công, xây lắp:

- 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 tổ chức 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.

- Thực hiện các nhiệm vụ, chức năng khác theo yêu cầu quản lý của công ty trong từng thời kỳ.
- **Phòng Kế toán- Tài Vụ**
  - Quản lý công tác kế toán – tài vụ:
    - Thu nhập và kiểm tra các dữ liệu, thông tin, chứng từ, tài liệu kế toán theo đúng các quy định pháp luật hiện hành và quy chế quản lý của công ty.
    - Hạch toán nghiệp vụ kế toán phát sinh theo đúng chuẩn mực kế toán Việt Nam.
    - Thống nhất, hướng dẫn, kiểm tra công tác kế toán – tài vụ các Chi nhánh và Công ty thành viên mà NBB nắm quyền chi phối về vốn.
    - Lập và lưu trữ chứng từ, sổ sách kế toán theo đúng các quy định hiện hành và quy chế quản lý của công ty.
    - Lập và trình nộp các báo cáo kế toán tài chính định kỳ và các loại báo cáo khác theo các quy định của pháp luật hiện hành.
    - Tạo, lưu trữ và phân phối các thông tin, số liệu, tài liệu kế toán tài chính cho các tổ chức, cá nhân có liên quan bên ngoài công ty theo yêu cầu hoặc theo quy định của công ty.
  - **Phòng Tài Chính - Đầu tư**
    - Quản lý tài chính
      - Tìm kiếm, phân tích, đánh giá và chọn lựa các nguồn tài trợ hợp lý cho nhu cầu vốn kinh doanh của công ty.
      - Lập kế hoạch, kiểm tra, đánh giá việc sử dụng các nguồn tài trợ.
      - Lập kế hoạch ngân sách, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện ngân sách.
      - Lập kế hoạch, theo dõi, kiểm tra và đánh giá việc quản lý tài sản của công ty.
      - Lập dự báo rủi ro tài chính và đề xuất các biện pháp hạn chế, giảm thiểu rủi ro, tổn thất tài chính đối với các hoạt động kinh doanh, đầu tư của công ty.
    - Quản lý công tác kế toán quản trị:
      - Theo dõi, phân tích và đánh giá các thông tin, số liệu kế toán, tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh của công ty.
      - Lập, trình nộp và lưu trữ các báo cáo kế toán quản trị (bao gồm báo cáo dự toán, báo cáo thực hiện và báo cáo phân tích).
      - Tạo, lưu trữ và phân phối các thông tin, số liệu, tài liệu kế toán quản trị cho các bộ phận, cá nhân bên trong công ty theo yêu cầu hoặc quy định của công ty.
    - Quản lý đầu tư:

- Thẩm định các dự án đầu tư của công ty; Đầu tư tự doanh
- **Phòng Nhân sự – Hành chính**
  - Phòng Nhân sự – Hành chính có chức năng 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.
  - Quản trị nhân sự
    - Tổ chức và phát triển doanh nghiệp.
    - Công tác cán bộ, phát triển nguồn nhân lực.
    - Quản lý lao động, tiền lương.
    - Giải quyết các chế độ chính sách cho người lao động.
    - Thanh tra, kiểm tra và bảo vệ công tác tư tưởng trong nội bộ.
  - Quản trị hành chính
    - Quản lý lưu trữ và công tác văn thư.
    - Quản lý tài sản, trang thiết bị.
    - Quản lý việc tiếp tân, hội họp, đối ngoại.
    - Quản lý hệ thống thông tin – truyền thông.
    - Quản lý trật tự an ninh, vệ sinh y tế, an toàn lao động.

#### **4. Hệ thống kiểm soát nội bộ**

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã xây dựng hoàn chỉnh và ban hành một hệ thống các Quy chế, Quy định, Quy trình nhằm quy chuẩn hóa các nhiệm vụ của các cấp, sự phối hợp thực hiện đồng bộ các yêu cầu của sản xuất kinh doanh từ Hội đồng quản trị, Ban giám đốc đến các phòng ban, Chi nhánh, Công ty con trực thuộc. Danh mục gồm có:

##### **4.1. Hội đồng quản trị ban hành**

- Quy chế quản trị Công ty.
- Quy chế Tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty.
- Quy chế hoạt động của Ban giám đốc Công ty.
- Quy chế quản lý tài chính Công ty.
- Quy chế quản lý vốn đầu tư và người đại diện phần vốn đầu tư.

##### **4.2. Giám đốc điều hành ban hành**

- Quy chế tổ chức và hoạt động của bộ phận Nhân sự - Hành chính.
- Quy chế tổ chức và hoạt động của bộ phận Tài chính - Đầu tư.
- Quy chế tổ chức và hoạt động của bộ phận Kế toán - Tài vụ.
- Quy chế tổ chức và hoạt động của bộ phận Kế hoạch - Kinh doanh.
- Quy chế tổ chức và hoạt động của bộ phận Quản lý sản xuất.

- Quy chế giao khoán nội bộ.
- Nội quy lao động.
- Quy định chế độ tiền lương, tiền thưởng.
- Quy định vận hành hệ thống nhận diện thương hiệu.
- Quy định phân công công việc bộ phận Nhân sự - Hành chính.
- Quy định phân công công việc bộ phận Tài chính - Đầu tư.
- Quy định phân công công việc bộ phận Kế toán - Tài vụ.
- Quy định chế độ công tác phí, điện thoại, văn phòng phẩm.
- Quy định phân công công việc bộ phận Kế hoạch - Kinh doanh.
- Quy định phân về cơ cấu nhân sự, phân công chức năng, quyền hạn, nhiệm vụ và sự phối hợp giữa các thành viên thuộc bộ phận Quản lý sản xuất.
- Quy định về quản lý và sử dụng xe máy - thiết bị - dụng cụ.
- Quy định về hồ sơ hoàn công công trình xây dựng.
- Quy định an toàn và vệ sinh lao động.
- Quy định về công tác phòng cháy và chữa cháy.
- Quy trình chuẩn bị tài liệu phục vụ Hội đồng quản trị.
- Quy trình xử lý công văn đến, đi.
- Quy trình quản lý và mua sắm trang thiết bị văn phòng.
- Quy trình tuyển dụng nhân sự.
- Quy trình tổ chức sự kiện, lễ hội.
- Quy trình huy động vốn tín dụng.
- Quy trình thực hiện đầu tư tự doanh chứng khoán.
- Quy trình lập báo cáo quản trị.
- Quy trình thanh toán, tạm ứng, hoàn ứng.
- Quy trình đầu tư dự án.
- Quy trình đấu thầu xây lắp.
- Quy trình quyết toán vốn đầu tư dự án.
- Quy trình lập và kiểm soát kế hoạch sản xuất kinh doanh.
- Quy trình bán hàng.
- Quy trình đầu tư và thanh lý tài sản cố định.

## **5. Cơ cấu cổ đông của công ty**

### **5.1 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ**

#### **5.1.1 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại thời điểm 30/09/2008**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 04/7/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 15/5/2008.

Theo Luật doanh nghiệp, trong thời hạn ba năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho các cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Sau thời hạn ba năm tức là sau ngày 04/07/2008 các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ.

**5.2 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của công ty (tính đến ngày 30/9/2008)**

Stt	Họ và tên	Địa chỉ	Số CMND/ ĐKKD	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ/ VDL
1	Võ Dur Ngọc Trân	125D Ấp Long Lâm, Xã Long Điền, H. Long Đất, Bà Rịa - Vũng Tàu	273075357	1.800.000	11,69%
2	Đoàn Tường Triệu	Khu 1, Ấp Việt Kiều, Xã Xuân Hiệp, H. Xuân Lộc, Đồng Nai	271306262	1.300.000	8,44%
3	Tổng công ty XDCTGT 5 Đại diện: Đoàn Tường Triệu	77 Nguyễn Du, Đà Nẵng Khu 1, Ấp Việt Kiều, Xã Xuân Hiệp, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai	109860 271306262	1.050.000	6,82%
4	Phạm Thanh Điền	Tân Xuân, Hàm Tân, Bình Thuận	260869736	1.050.000	6,82%
5	VietBridge Capital Holdings	21 – 23 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 1, TP. HCM	WK - 189781	862.500	5,60%
<b>Tổng Cộng</b>				<b>6.062.500</b>	<b>39,37%</b>

**5.3 Cơ cấu cổ đông công ty tại thời điểm 30/09/2008**

Stt	Cổ đông	SL cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
<b>1</b>	<b>Trong nước</b>	<b>359</b>	<b>13.714.540</b>	<b>89,06%</b>
	Tổ chức	15	4.263.788	27,69%
	Cá nhân	344	9.450.752	61,37%
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>6</b>	<b>1.685.460</b>	<b>10,94%</b>
	Tổ chức	2	1.130.000	7,34%
	Cá nhân	4	555.460	3,60%
<b>Tổng cộng</b>		<b>365</b>	<b>15.400.000</b>	<b>100%</b>

**6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của NBB, những công ty mà NBB 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 NBB.**

**6.1. Danh sách Công ty mà NBB đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối**

Công ty có 02 công ty con:

Tên công ty	Số ĐKKD	Địa chỉ	Ngành nghề KD chính	VĐL (tỷ đồng)	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH XD – TM–DV–SX Hùng Thanh	4102003918	01 Nguyễn Văn Đậu, Q.Phú Nhuận, TP.HCM	Kinh doanh địa ốc	41,20	39,14	95,00
Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB	3203001767	Lô G, Đường số 10, KCN Hòa Khánh, Đà Nẵng	Sản xuất phụ tùng cơ khí	30,00	20,20	67,33

Công ty có các công ty liên kết:

Tên công ty	Số ĐKKD	Địa chỉ	Ngành nghề KD chính	VĐL (tỷ đồng)	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
CTCP Tư vấn Xây dựng 533	3203000665	77 Nguyễn Du, Q. Hải Châu, Đà Nẵng	Tư vấn thiết kế, giám sát dự án	15,00	4,08	22,67
Công ty TNHH BOT Rạch Miễu	5502-000031	Ấp 6A, An Khánh, Châu Thành, Bến Tre	BOT	125,4	31,34(*)	25,00

*Ghi chú: (\*) Công ty NBB cam kết góp vốn theo tiến độ của Dự án Xây dựng Cầu Rạch Miễu, đến thời điểm 30/09/2008 giá trị vốn thực góp của NBB là 10 tỷ đồng.*

## **6.2. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với NBB**

Không có.

## 7. Hoạt động kinh doanh

### 7.1. Sản lượng sản phẩm qua các năm (tỷ lệ cơ cấu theo doanh thu, lợi nhuận)

**Cơ cấu Doanh thu của các mảng hoạt động:**

*Đơn vị tính: 1.000 đồng*

Sản phẩm	Năm 2005*		Năm 2006		Năm 2007		9 tháng 2008	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
Kinh doanh bất động sản	-	-	41.810.955	55,3	132.302.798	65,3	124.714.160	87,77
Hoạt động xây lắp	4.333.757	100	15.290.780	20,2	26.638.325	13,1	17.321.812	12,19
Kinh doanh XNK, khác	-	-	18.535.534	24,5	43.661.211	21,6	62.777	0,04
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.333.757</b>	<b>100</b>	<b>75.637.269</b>	<b>100</b>	<b>202.602.334</b>	<b>100</b>	<b>142.098.749</b>	<b>100</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và Báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 30/09/2008 của NBB.*

**Ghi chú:** (\*) Từ ngày 14/07/2005 đến ngày 31/12/2005

**Cơ cấu Lợi nhuận gộp của các mảng hoạt động:**

*Đơn vị tính: 1.000 đồng*

Sản phẩm	Năm 2005*		Năm 2006		Năm 2007		9 tháng 2008	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
KD bất động sản	-	-	2.813.506	46,1	35.649.312	92,6	70.032.731	99,55
Hoạt động xây lắp	175.963	100	3.018.941	49,4	2.385.289	6,2	264.521	0,38
KD XNK và DV khác	-	-	272.219	4,5	459.223	1,2	54.545	0,08
<b>Tổng cộng</b>	<b>175.963</b>	<b>100</b>	<b>6.104.666</b>	<b>100</b>	<b>38.493.825</b>	<b>100</b>	<b>70.351.797</b>	<b>100</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và Báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 30/09/2008 của NBB.*

**Ghi chú:** (\*) Từ ngày 14/07/2005 đến ngày 31/12/2005

Định hướng phát triển của NBB là lấy hoạt động kinh doanh Bất động sản là lĩnh vực chủ chốt với mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn bất động sản lớn nhất của Việt Nam. Tuy nhiên ta thấy năm 2005 doanh thu chính của Công ty là từ hoạt động xây lắp vì công ty được thành lập tháng 07/2005 trên cơ sở kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi

nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận và đang trong giai đoạn thực hiện đầu tư Dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.

Năm 2006 doanh thu của Công ty đạt 75,63 tỷ đồng tăng hơn 16 lần so với năm 2005. Doanh thu chính là từ hoạt động bất động sản chiếm 55,3% trong tổng doanh thu. Đây là doanh thu từ Dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.

Năm 2007 kết quả doanh thu đạt 202,60 tỷ đồng tăng 167,86% so với năm 2006 trong đó doanh thu chính là từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 65,3% trong tổng doanh thu. Kết quả trên thể hiện dự án đến giai đoạn thu hồi vốn và cũng là cơ sở tạo đà vững chắc cho Công ty gia tăng doanh thu và lợi nhuận trong các năm tiếp theo.

## **7.2. Sản phẩm, dịch vụ**

Các mảng hoạt động kinh doanh của công ty hiện nay bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Xây dựng các công trình giao thông, xây dựng dân dụng và công nghiệp; (3) Sản xuất vật liệu xây dựng; (4) Sản xuất điện (tiếp nhận tháng 04/2007); (5) Đầu tư tài chính. Trong đó hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chính của công ty.

### **7.2.1 Đầu tư và kinh doanh bất động sản**

Trong thời gian vừa qua công ty đã và đang thực hiện các dự án trung tâm thương mại, căn hộ cao tầng, khu dân cư và khu nhà ở trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh, Phan Thiết, Hạ Long và Bạc Liêu. Hiện nay, NBB tập trung phát triển lĩnh vực này qua ba phân khúc sau:

- **Các dự án chung cư NBB tại TP.HCM:** bao gồm các dự án tiêu biểu như Dự án Carina Plaza; Dự án City Gate Towers; Dự án NBB Garden I; NBB Garden III. Những dự án có vị trí nằm trên mặt tiền của các đại lộ lớn đang hình thành của Thành phố với bán kính 5-7km tính từ trung tâm. Tương lai gần (trong vòng 2-3 năm) sẽ trở thành các khu trung tâm mới, hiện đại của TP.HCM. Tất cả các dự án BĐS của NBB tại TP.HCM đều hoàn thành công tác đền bù với chi phí thấp (giá đền bù tại thời điểm NBB thực hiện thấp hơn trung bình ½ so với giá đền bù tại thời điểm hiện tại). Các dự án xây dựng chung cư được cấp giấy phép có chiều cao từ 18-24 tầng. Phân khúc thị trường chung cư trên địa bàn TP.HCM của NBB là các khu căn hộ hiện đại với giá bán trung bình, tập trung tại các khu vực đang phát triển nhanh về cơ sở hạ tầng và có hệ thống giao thông hiện đại. NBB có chiến lược thực hiện thương mại hóa các sản phẩm căn hộ chung cư và có chiến lược giữ lại các diện tích mặt bằng thương mại, văn phòng, dịch vụ tại tầng trệt với mục đích dành cho thuê lâu dài. Mảng kinh doanh này sẽ tạo luồng tiền ổn định cho NBB trong tương lai.
- **Các khu đô thị tại các thành phố trực thuộc tỉnh:** bao gồm các dự án như Dự án Khu dân cư – TTTM Bắc Phan Thiết; Khu dân cư Phường 2 TX Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu; Dự án Khu đô thị mới Sơn Tịnh, Quảng Ngãi. Những dự án do NBB đầu tư đều xuất phát từ nhu cầu thực và nằm trong vùng trọng điểm của quy hoạch phát triển



trọng tâm các thành phố trực thuộc tỉnh. Các dự án đều nằm trong trọng điểm quy hoạch phát triển của địa phương và được hưởng các ưu đãi đầu tư (hỗ trợ trong việc giải phóng mặt bằng, chi phí đền bù giải tỏa thấp vì chủ yếu lấy từ đất nông nghiệp). Sản phẩm thương mại hóa của NBB trong phân khúc này là đất nền biệt thự, nhà liền kề tại các khu đô thị hạ tầng đồng bộ, chất lượng cao tại các thành phố trực thuộc tỉnh đang phát triển nhanh. Đến nay định hướng này cho kết quả tốt (dự án Bắc Phan Thiết đã thương mại hóa được hơn 90%, dự án Bạc Liêu đã thương mại hoá được hơn 50%).

- **Các dự án gắn với các địa điểm du lịch nổi tiếng của cả nước, có vị trí trung tâm và có triển vọng phát triển:** gồm dự án Khu đô thị sinh thái Đồn Điền Tp. Hạ Long; Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy sản, Quảng Ninh. Đây là các dự án có quy mô lớn, chi phí giải tỏa thấp và được hưởng các chính sách hỗ trợ đầu tư của địa phương. Đối với các dự án này, NBB sẽ phát triển các dự án theo hướng đi kép, một mặt kết hợp bán các biệt thự trong khu du lịch, mặt khác vẫn phát triển các tổ hợp du lịch để chuyển nhượng cả gói hoặc tự kinh doanh sau này.

Để hướng tới xây dựng sản phẩm bất động sản có chất lượng và độ thẩm mỹ cao, NBB hiện nay đang ký hợp đồng tư vấn thiết kế cho một số dự án xây dựng khu chung cư với SMEC International, một trong những công ty tư vấn trong lĩnh vực xây dựng hàng đầu tại Australia. Ngoài ra, trong tương lai gần, NBB đang có dự định thuê các nhà tư vấn, giám sát, thiết kế nội thất của các công ty nước ngoài trong việc triển khai thực hiện của dự án. Đây là bước đi đúng hướng, một mặt giúp cho NBB có được những sản phẩm bất động sản có chất lượng cao, độ an toàn lớn, ngoài ra NBB còn có thể học tập được những kinh nghiệm thông qua quá trình làm việc với các đối tác nước ngoài.

Dưới đây là các dự án công ty đang thực hiện:

### **7.2.1.1 Dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết**

#### **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 5152/QĐ-CTUBBT ngày 14/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.
- Công văn số 4259/UBND-ĐTQH ngày 21/10/2005 của UBND tỉnh Bình Thuận phê duyệt mặt bằng quy hoạch phân lô dự án Khu dân cư – TTTM Bắc Phan Thiết.
- Công văn số 5088/UBND-ĐTQH ngày 15/12/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc ủy quyền thực hiện dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.

#### **Mô tả dự án:**

Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận là dự án lớn tọa lạc ngay tại trung tâm thành phố Phan Thiết, nằm trên giao lộ Trần Hưng Đạo và Từ Văn Tư, liên thông với Quốc lộ 1A và cảng Phan Thiết bằng đại lộ Tôn Đức Thắng.

Trung tâm thương mại lớn nhất thành phố Phan Thiết (hơn 4 ha), nằm trong khu dân cư sẽ được khởi công quý 1 năm 2009 và khi xây dựng hoàn tất sẽ trở thành đầu mối giao thương giữa tỉnh Bình Thuận và các tỉnh lân cận.

**Quy mô dự án:**

Tổng diện tích đất quy hoạch 413.971 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất công trình công cộng : 25.643 m<sup>2</sup>
- Đất công viên cây xanh : 56.696 m<sup>2</sup>
- Đất công trình giao thông : 160.295 m<sup>2</sup>
- Đất khu Trung tâm thương mại : 41.560 m<sup>2</sup>
- Đất kinh doanh : 129.777 m<sup>2</sup>
- + Đất phân lô : 122.622 m<sup>2</sup>
- + Đất biệt thự : 7.155 m<sup>2</sup>

**Thời gian dự án: năm 2005 – 2009.**

**Cơ cấu vốn:**

- Vốn tự có và huy động : 209.786.365.494 đồng
- Vốn vay : 94.000.000.000 đồng

**Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:**

*Đơn vị tính: đồng*

Hạng mục	Giá trị
<b>Tổng doanh thu dự án (doanh thu thuần)</b>	<b>395.829.173.747</b>
<b>Tổng chi phí đầu tư và phân bổ theo DT</b>	<b>303.786.365.494</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>92.042.808.253</b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>25.771.986.311</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>66.270.821.942</b>
NPV	44.632.333.116
IRR	35,51%
Chỉ số sinh lời (B/C)	1,20

**Ghi chú:**

- Doanh thu bán đất được ghi nhận theo trị giá hợp đồng bán dự kiến
- Dự kiến thu tiền ngay khi ký hợp đồng khoảng 60% doanh thu
- 40% giá trị hợp đồng còn lại được hoàn trả khi bàn giao giấy CNQSD

**Hiện trạng dự án:** Trên phần mặt bằng đã giao, dự án đã thi công cơ bản hoàn thiện, cụ thể như sau:

- San lấp, xây dựng hệ thống thoát nước: hoàn thành 100%.
- Đường giao thông: đã hoàn thành hạng mục thảm bê tông Asphan
- Đang triển khai lát gạch trên các tuyến đường đã hoàn thành.
- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng và công viên đang hoàn thành.

Hình ảnh: Toàn bộ dự án, Chợ - Trung tâm thương mại, Biệt thự, Nhà liên kế



**Chợ và Trung tâm thương mại**



**Biệt thự**



**Nhà liên kế**



Đây là dự án với cơ sở hạ tầng hiện đại, môi trường sống thuận lợi, được bao bọc bởi dòng kênh tự nhiên trong xanh và nguyên sơ nên không gian luôn tươi mát, chỉ cách bãi biển và sân Golf Phan Thiết 1km. Đối với dự án này, công ty ưu tiên hàng đầu cho môi trường sống và không gian đô thị, trong đó dành phần lớn diện tích để xây dựng các công trình công cộng như: trường học, chợ, công viên cây xanh, đường giao thông...

Dự án nằm ở vị trí trung tâm giữa các dự án đang được triển khai xây dựng, trong giai đoạn hoàn thiện hạ tầng và bắt đầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 5/2006. Lợi nhuận ròng dự kiến là 66,27 tỷ đồng và tỷ suất lợi nhuận dự án trên tổng vốn đầu tư là 21,81%. Đến 30/9/2008, dự án đã bán được 90 % và doanh thu đã thực hiện được 251 tỷ đồng.

### **7.2.1.2 Dự án khu dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu**

#### **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Công văn số 917/UBND-XDCB ngày 07/9/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc điều chỉnh chủ đầu tư dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu.
- Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 26/04/2006 của Chủ tịch UBND tỉnh Bạc Liêu về việc giao đất cho NBB để triển khai thực hiện dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu.
- Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 28/08/2006 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc cho phép đầu tư dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu.
- Quyết định số 310/QĐ-UBND ngày 27/11/2007 của UBND tỉnh Bạc Liêu về việc phê duyệt điều chỉnh mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu - tỷ lệ 1/500.

#### **Mô tả dự án:**

Khu dân cư phường 2 tọa lạc tại thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu với tổng diện tích đất quy hoạch 502.326,5 m<sup>2</sup>. Dự án nằm bên bờ sông Bạc Liêu và dọc theo kênh 30-4, đối diện khách sạn Công tử Bạc Liêu. Đường trung tâm phường 2 là trục đường giao thông chính của dự án nối liền đường Cao Văn Lầu hướng đi ra biển và đường Nguyễn Thị Minh Khai, liên thông với trung tâm thị xã Bạc Liêu bằng cầu Bạc Liêu 3 nối vào đường Võ Thị Sáu.

#### **Quy mô của dự án:**

Tổng diện tích đất quy hoạch 502.326,5 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất công viên, cây xanh và công trình công cộng: 96.396,34 m<sup>2</sup>
- Đất công trình giao thông, vỉa hè : 168.307,06 m<sup>2</sup>
- Đất kinh doanh : 237.632,12 m<sup>2</sup>
- Trong đó:* Đất ở : 204.585,12 m<sup>2</sup>

Thời gian dự án: năm 2006 – 2012.



**Cơ cấu vốn:**

- Vốn tự có và huy động : 254.726.844.518 đồng
- Vốn vay : 42.378.750.000 đồng

**Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:**
*Đơn vị tính: đồng*

Hạng mục	Giá trị
<b>Tổng doanh thu dự án</b>	<b>457.783.342.558</b>
Thuế VAT phải nộp	31.760.275.947
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>426.123.747.050</b>
<b>Tổng Chi phí</b>	<b>309.111.858.740</b>
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>84.255.039.589</b>
NPV (16,74%)	17.186.730.023
IRR	25,44%
Chỉ số sinh lời (B/C)	1,080 >1
Thời gian thu hồi vốn (T)	4 năm 7 tháng

**Hiện trạng dự án:**

Dự án đã bồi thường, giải phóng mặt bằng về diện tích đạt 100%. Đã thi công xong hạng mục san nền bước 1, đang tiến hành thi công hạng mục san nền bước 2, đường giao thông, hệ thống thoát nước và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác.

**Hình ảnh:**


Tổng doanh thu dự kiến của dự án đạt 457 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 84,25 tỷ đồng và tỷ suất lợi nhuận trên tổng vốn đầu tư là 28,97%.

Đây là một dự án có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại và đồng bộ, ưu tiên hàng đầu cho không gian đô thị, với phần lớn diện tích dùng để xây dựng các công trình công cộng như: trường học, công viên cây xanh, đường giao thông. Một Trung tâm thương mại kết hợp với Âu thuyền lớn nhất tỉnh Bạc Liêu được đầu tư, xây dựng tại đây nhằm đáp ứng nhu cầu về mua sắm và vận chuyển hàng hóa, góp phần xây dựng Khu dân cư phường 2 nói riêng và thị xã Bạc Liêu nói chung trở thành một đô thị văn minh, hiện đại. Đây là khu dân cư được đánh giá có vị trí tốt nhất tại thị xã Bạc Liêu.

### **7.2.1.3 Dự án căn hộ cao tầng Carina Plaza (Hùng Thanh)**

#### **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 04/6/2004 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh tại Phường 16, Quận 8 để đầu tư xây dựng khu nhà.
- Quyết định số 8870/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân quận 8 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ cao tầng Hùng Thanh do Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh làm chủ đầu tư.
- Văn bản số 2680/BXD-KSTK ngày 17/12/2007 của Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Khu căn hộ cao tầng Hùng Thanh.

#### **Mô tả dự án**

Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza tọa lạc trên khu đất có diện tích 19.412 m<sup>2</sup>, dự án nằm ngay mặt tiền Đại lộ Đông Tây có lộ giới 60m, cách trung tâm Tp. Hồ Chí Minh (Quận 1) khoảng 7 km theo đường Đại lộ Đông Tây.

Dự án được nghiên cứu quy hoạch mang tính khoa học, đồng bộ và cộng đồng bao gồm các hạng mục chính như:

- Hai khối nhà ở cao 14 tầng và một khối nhà ở cao 20 tầng, với 736 căn hộ có tổng diện tích sàn xây dựng 98.960 m<sup>2</sup> dự kiến phục vụ cho 3.000 người.
- Ba tầng dành riêng cho trung tâm thương mại và dịch vụ.
- Một tầng dành riêng cho nhà trẻ, trạm y tế, sinh hoạt cộng đồng...
- Một tầng hầm dùng để xe.

#### **Quy mô của dự án**

Tổng diện tích đất quy hoạch 19.412 m<sup>2</sup>, trong đó

- Diện tích đất xây dựng : 7.658 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất cây xanh, giao thông : 11.775 m<sup>2</sup>

Diện tích sàn kinh doanh 90.498 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Diện tích kinh doanh căn hộ : 75.107 m<sup>2</sup>
- Diện tích kinh doanh TTTM : 7.206 m<sup>2</sup>
- Diện tích kinh doanh tầng hầm : 8.175 m<sup>2</sup>

Thời gian dự án: năm 2007 – 2011.

**Cơ cấu vốn:**

- Vốn tự có : 25.000.000.000 đồng
- Vốn vay : 109.897.303.330 đồng
- Vốn khác : 724.268.046.169 đồng

**Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:**

*Đơn vị tính: đồng*

Hạng mục	Giá trị
<b>Tổng doanh thu dự án</b>	<b>1.233.606.904.000</b>
Thuế VAT phải nộp	75.827.370.212
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>1.157.779.533.788</b>
<b>Tổng Chi phí</b>	<b>914.477.415.918</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>243.302.117.869</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	60.825.529.467
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>182.476.588.402</b>
<b>NPV (21,12%)</b>	<b>60.619.523.373</b>
<b>IRR</b>	<b>42,24%</b>
<b>Chỉ số sinh lời (B/C)</b>	<b>1,12</b>

**Hiện trạng dự án**

- Dự án đã bồi thường, giải phóng mặt bằng về diện tích đạt 100%.
- Đã được phê duyệt quy hoạch 1/500, đang thẩm tra hồ sơ Thiết kế bản vẽ thi công, tổng dự toán và xây dựng nhà mẫu.
- Tập kết vật tư, trang thiết bị, đã tiến hành thi công từ đầu tháng 7 năm 2008.

## Hình ảnh Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza



Phối cảnh Dự án căn hộ CARYNA PLAZA

Dự án có vị trí thuận lợi nằm trên mặt tiền Đại lộ Đông Tây và trong quy hoạch tổng thể phát triển khu đô thị chủ yếu của Thành Phố Hồ Chí Minh. Tỷ suất lợi nhuận dự án dự tính sẽ đạt 21,24%.

Dự án hình thành sẽ mở ra một cộng đồng dân cư mới, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại, điều kiện sống hoàn hảo, đáp ứng mọi nhu cầu cho đối tượng dân cư, góp phần cải thiện và chỉnh trang đô thị. Bằng hình thức xây dựng mới hoàn toàn trên địa bàn có nhiều thuận lợi, dự án Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza chắc chắn sẽ góp phần giải quyết các yếu tố xã hội hiện tại mang lại bộ mặt phát triển mới cho Quận 8 nói riêng và Tp.HCM.

### 7.2.1.4 Dự án căn hộ cao tầng City Gate Towers (Hoàng Thành)

#### Cơ sở pháp lý của dự án:

- Công văn số 3668/UBND-ĐT ngày 06/7/2007 của UBND quận 8, Tp. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư xây dựng tại khu đất 20.351,7 m<sup>2</sup>, cạnh đại lộ Đông Tây, phường 16, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.
- Văn bản số 2467/UBND-ĐT ngày 13/5/2008 của UBND Quận 8 về việc điều chỉnh lại ranh giới khu đất đầu tư tăng từ 20.351,7 m<sup>2</sup> lên 21.923,6 m<sup>2</sup> tại khu đất cạnh đại lộ Đông Tây, phường 16, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.
- Văn bản số 4926/UBND-ĐT ngày 28/8/2008 của UBND Quận 8 về việc thỏa thuận Tổng mặt bằng quy hoạch xây dựng 1/500 Khu căn hộ City Gate Towers tại phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

#### Mô tả dự án:

Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers nằm trên mặt tiền đại lộ Đông Tây, ngay giao lộ với tuyến đường Vành Đai Trong, lộ giới 60m. Dự án có vị trí giao thông thuận lợi, cách



Quận 5 khoảng 3km và cách trung tâm Quận 1 khoảng 7km bằng các tuyến đường huyết mạch, cách bến xe Miền Tây khoảng 3km.

**Quy mô dự án:**

Tổng diện tích đất dự án: 21.923,60 m<sup>2</sup>

Diện tích đất xây dựng căn hộ: 7.262,00 m<sup>2</sup>

Diện tích sàn xây dựng: 145.240,00 m<sup>2</sup>

Diện tích kinh doanh: 119.100,00 m<sup>2</sup> (Căn hộ: 86.700 m<sup>2</sup>, TTTM: 22.400 m<sup>2</sup>, Tầng hầm: 10.000 m<sup>2</sup>)

Dự án được đầu tư với tổng mức đầu tư dự kiến là 1.708 tỷ đồng, trong đó Công ty CP Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Tp. HCM (CII) tham gia góp vốn với tỷ lệ 30% vốn tự có.

Thời gian thực hiện dự án: năm 2007 – 2013.

**Cơ cấu vốn:**

- Vốn tự có : 100.000.000.000 đồng
- Vốn vay : 500.000.000.000 đồng
- Vốn khác : 1.108.048.392.807 đồng

**Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Hạng mục	Giá trị
<b>1</b>	<b>Doanh thu thực</b>	<b>2.180.995.608.764</b>
	- Doanh thu có thuế VAT	2.324.840.000.000
	- Thuế VAT phải nộp	143.844.391.236
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>1.708.048.392.807</b>
	- Chi phí xây dựng	1.415.358.192.807
	- Chi phí đền bù + nộp tiền SDD	104.445.000.000
	- Chi phí kinh doanh	69.745.200.000
	- Chi phí lãi vay	118.500.000.000
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế của Dự án</b>	<b>354.710.411.968</b>
	<b>Trong đó, Lợi nhuận sau thuế của NBB (theo tỷ lệ sở hữu 70%)</b>	<b>248.297.288.378</b>
<b>4</b>	<b>NPV</b>	<b>62.285.853.831</b>
<b>5</b>	<b>IRR</b>	<b>29,48%</b>
<b>6</b>	<b>Chỉ số sinh lời (B/C)</b>	<b>1,078 &gt;1</b>
<b>7</b>	<b>Thời gian thu hồi vốn (T)</b>	<b>5 năm 9 tháng</b>

**Hiện trạng dự án:**

- Dự án đã thực hiện đền bù, giải tỏa 100% và san lấp mặt bằng. Hiện đang thực hiện lập thiết kế cơ sở.
- Thời gian dự kiến khởi công xây dựng: Quý I/2009.

**Hình ảnh dự án:**

Dự án có vị trí rất tốt nằm trong quy hoạch tổng thể phát triển khu đô thị chủ yếu của Thành Phố Hồ Chí Minh. Hơn nữa, về mặt lợi ích kinh tế của các dự án thì khả năng đạt được là rất cao thể hiện qua tổng doanh thu dự kiến đạt 2.180 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 354,71 tỷ đồng.

Dự án hình thành sẽ mở ra một cộng đồng dân cư mới, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại, điều kiện sống hoàn hảo, đáp ứng mọi nhu cầu cho đối tượng dân cư, góp phần cải thiện và chỉnh trang đô thị. Bằng hình thức xây dựng mới hoàn toàn trên địa bàn có nhiều thuận lợi, dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers chắc chắn sẽ góp phần giải quyết các yếu tố xã hội hiện tại mang lại bộ mặt phát triển mới cho Quận 8 nói riêng và Tp. Hồ Chí Minh nói chung.

Chất lượng thiết kế của một công trình là một trong những yếu tố quyết định khả năng thương mại hóa của sản phẩm căn hộ chung cư. NBB đã ký hợp đồng tư vấn thiết kế với SMEC International cho dự án City Gate Towers. Đây là một trong những công ty tư vấn thiết kế quốc tế hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản hiện nay tại Australia.

**7.2.1.5 Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden I.****Cơ sở pháp lý:**

- Văn bản số 3933/UBND-ĐT ngày 23/7/2007 của UBND quận 8, Tp. Hồ Chí Minh về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư xây dựng tại khu đất 39.526 m<sup>2</sup>, cạnh đại lộ Đông Tây, phường 16, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.
- Văn bản số 4159/UBND-ĐT ngày 30/7/2008 của UBND quận 8, Tp. Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh ranh đất đầu tư tăng từ 39.526 m<sup>2</sup> lên 41.496,8 m<sup>2</sup> tại khu đất cạnh đại lộ Đông Tây, phường 16, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh.

**Mô tả dự án:**

Khu căn hộ cao tầng NBB Garden I nằm ngay mặt tiền đại lộ Đông Tây, gần giao lộ với tuyến đường Vành Đai Trong, lộ giới 60m. NBB Garden I nằm sát bên Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza. Dự án có vị trí giao thông thuận lợi, cách quận 5 khoảng 3km và cách trung tâm quận 1 khoảng 7km bằng các tuyến đường huyết mạch.

**Quy mô dự án:**

- Diện tích khu đất: 41.496,80 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất xây dựng: 15.762,88 m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn xây dựng: 269.729,08 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng cơ sở hạ tầng: 16.470,92 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn kinh doanh: 229.269,65 m<sup>2</sup>
- + Căn hộ: 176.361,40 m<sup>2</sup>
- + Trung tâm thương mại: 52.908,25 m<sup>2</sup>
- + Tầng hầm: 31.452,00 m<sup>2</sup>
- Thời gian thực hiện: năm 2007 – 2014.

**Cơ cấu vốn:**

- **Vốn đầu tư : 2.675.014.125.343 đồng, bao gồm:**
- Vốn tự có : 375.000.000.000 đồng (NBB 60%, CII 40%)
- Vốn vay : 133.242.598.664 đồng
- Vốn khác : 2.166.771.526.679 đồng

**Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Hạng mục	Tổng cộng
<b>1</b>	<b>Doanh thu thực</b>	<b>3.395.768.520.670</b>
	- Doanh thu có thuế VAT	3.615.719.926.000
	- Thuế VAT phải nộp	219.951.405.330
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>2.675.014.125.343</b>
	- Chi phí xây dựng	2.273.190.177.181
	- Chi phí đền bù + nộp tiền SDD	222.007.880.000
	- Chi phí kinh doanh	108.471.597.780
	- Chi phí lãi vay	71.344.470.382
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận ròng của dự án</b>	<b>540.565.796.495</b>
	Trong đó, Lợi nhuận ròng của NBB (tỷ lệ 60%)	324.339.477.897
<b>4</b>	<b>Hiện giá lợi nhuận (NPV)</b>	<b>8.405.950.558</b>
<b>5</b>	<b>Tỷ suất nội hoàn (IRR)</b>	<b>21,39%</b>
<b>6</b>	<b>Chỉ số sinh lời (B/C)</b>	<b>1,01</b>
<b>7</b>	<b>Thời gian thu hồi vốn (T)</b>	<b>6 năm 9 tháng</b>

**Hiện trạng dự án:**

- Dự án đã thực hiện đền bù, giải tỏa 90% diện tích.
- Chuẩn bị lập quy hoạch chi tiết 1/500 và thiết kế cơ sở.
- Thời gian dự kiến khởi công xây dựng: Quý III/2009.

Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden I có vị trí đắc địa ngay mặt tiền Đại lộ Đông Tây và nằm trong quy hoạch tổng thể phát triển khu đô thị chủ yếu của Thành Phố Hồ Chí Minh. Việc hình thành Khu căn hộ cao tầng NBB Garden I sẽ tạo được cụm khu căn hộ cao tầng dọc Đại lộ Đông tây phía vành đai trong gồm 03 dự án Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza, Khu căn hộ cao tầng Hoàng Thành (City Gates Towers) và Khu căn hộ cao tầng NBB Garden I do NBB làm chủ đầu tư xây dựng. Cụm khu căn hộ này sẽ mở ra một cộng đồng dân cư mới, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại, điều kiện sống hoàn hảo, đáp ứng mọi nhu cầu cho đối tượng dân cư, góp phần cải thiện và chỉnh trang đô thị. Dự kiến doanh thu của dự án là 3.615 tỷ đồng và lợi nhuận ròng là 540,56 tỷ đồng.

### **7.2.1.6 Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III**

#### **Cơ sở pháp lý:**

- Văn bản số 2037/UBND-ĐT ngày 17/4/2008 của UBND Quận 8 về việc thỏa thuận địa điểm đầu tư xây dựng căn hộ cao tầng tại phường 16 Quận 8, Tp.HCM cho NBB.

#### **Mô tả dự án:**

- Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III được tọa lạc trên khu đất rộng 70.000 m<sup>2</sup> tại phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, nằm bên cạnh rạch Lò gồm của sông Chợ Đệm, gần ngã 3 đường An Dương Vương và Trương Đình Hội, cách cảng Phú Định khoảng 700 m, cầu Bình Điền 3 km.

#### **Quy mô dự án:**

- Tổng diện tích đất dự án: 70.000,00 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất xây dựng căn hộ: 28.000,00 m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn xây dựng: 418.600,00 m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn kinh doanh:
  - + Căn hộ: 295.680,00 m<sup>2</sup>
  - + Trung tâm thương mại: 67.200,00 m<sup>2</sup>
  - + Tầng hầm: 14.000,00 m<sup>2</sup>
- Thời gian thực hiện: năm 2008 – 2013.

#### **Cơ cấu vốn:**

- Vốn tự có : 238.000.000.000 đồng
- Vốn vay : 320.552.699.104 đồng
- Vốn huy động : 4.696.455.922.925 đồng

#### **Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:**

Stt	Hạng mục	Tổng cộng
<b>1</b>	<b>Doanh thu thực</b>	<b>5.960.301.874.099</b>
	- Doanh thu có thuế VAT	6.349.672.000.000
	- Thuế VAT phải nộp	389.370.125.901
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>5.255.008.622.029</b>
	- Chi phí xây dựng	4.643.211.293.320
	- Chi phí đền bù + nộp tiền SĐĐ	266.000.000.000
	- Chi phí kinh doanh	190.490.160.000
	- Chi phí lãi vay	155.307.168.709
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận ròng</b>	<b>528.969.939.052</b>
<b>4</b>	<b>Hiện giá lợi nhuận (NPV)</b>	<b>69.506.303.863</b>
<b>5</b>	<b>Tỷ suất nội hoàn (IRR)</b>	<b>26,53%</b>
<b>6</b>	<b>Chỉ số sinh lời (B/C)</b>	<b>1,031</b>
<b>7</b>	<b>Thời gian thu hồi vốn (T)</b>	<b>5 năm 7 tháng</b>

### 7.2.1.7 Dự án Khu biệt thự đồi Thủy Sản, Quảng Ninh

#### Cơ sở pháp lý:

- Quyết định số 866/QĐ-UBND ngày 25/3/2008 của UBND Tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt địa điểm xây dựng Khu nhà ở dân cư Khu công nghiệp Cái Lân tại phường Bãi Cháy (Đồi thủy sản), thành phố Hạ Long của Chi nhánh Quảng Ninh-Tổng công ty XDCTGT 5 (Nay là Công ty xây dựng công trình 547).
- Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển giao đầu tư dự án Khu nhà ở dân cư Khu công nghiệp Cái Lân tại Đồi thủy sản, phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long giữa Công ty xây dựng công trình 547 và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

#### Mô tả dự án:

- Dự án Khu biệt thự đồi Thủy Sản tọa lạc tại đồi Thủy Sản thuộc phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long với diện tích khoảng 406.209 m<sup>2</sup>.
- Dự án cách Khu công nghiệp Cái Lân khoảng 2 km, cách cảng Cái Lân 2,3 km, cách Hòn Gai 6 km, cách bến xe Bãi Cháy khoảng 4,2 km. Hạ tầng xung quanh dự án đã phát triển đồng bộ. Do đó việc giao thương đi lại trong khu vực rất thuận lợi.

#### Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: **406.209 m<sup>2</sup>**
- + Diện tích đất xây dựng nhà ở: 140.306 m<sup>2</sup>
- + Diện tích dịch vụ: 14.316 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất công viên cây xanh: 159.561 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất giao thông: 85.817 m<sup>2</sup>



- + Diện tích đất GT tiếp cận khu QH: 6.209 m<sup>2</sup>
- Thời gian thực hiện: năm 2008 – 2014

**Cơ cấu vốn:**

- Vốn tự có : 40.000.000.000 đồng
- Vốn vay : 120.559.993.335 đồng
- Vốn khác : 297.913.013.815 đồng

**Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:**

Stt	Hạng mục	Giá trị
<b>1</b>	<b>Doanh thu thực</b>	<b>627.178.101.818</b>
	- Doanh thu có thuế VAT	676.400.000.000
	- Thuế VAT phải nộp	49.221.898.182
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>458.473.007.150</b>
	- Chi phí xây dựng	294.494.340.786
	- Chi phí đền bù	40.000.000.000
	- Chí phí nộp tiền SDD	30.400.000.000
	- Chi phí kinh doanh	27.056.000.000
	- Chi phí lãi vay	66.522.666.364
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận ròng của dự án</b>	<b>126.528.821.001</b>
	<b>Trong đó, Lợi nhuận ròng của NBB (theo tỷ lệ 60%)</b>	<b>75.917.292.601</b>
<b>4</b>	<b>NPV</b>	<b>13.758.635.746</b>
<b>5</b>	<b>IRR</b>	<b>25,46%</b>
<b>6</b>	<b>Chỉ số sinh lời (B/C)</b>	<b>1,066 &gt;1</b>
<b>7</b>	<b>Thời gian thu hồi vốn (T)</b>	<b>6 năm 6 tháng</b>

**Hiện trạng dự án:** Đang triển khai cắm mốc lại ranh giới dự án. Đã hoàn tất việc lập quy hoạch 1/500, đang trình các cơ quan chức năng phê duyệt.

**Hình ảnh dự án:**



**7.2.1.8 Dự án Khu đô thị mới Sơn Tịnh, Quảng Ngãi****Cơ sở pháp lý:**

- Văn bản số 3745/UBND-CNXD ngày 13/12/2007 của UBND tỉnh Quảng Ngãi v/v chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh.
- Văn bản số 801/UBND-NNTN ngày 27/3/2008 của UBND tỉnh Quảng Ngãi v/v thỏa thuận địa điểm đầu tư dự án khu dân cư Sơn Tịnh (phía Bắc đường Tỉnh lộ 623 nội dài) cho CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Văn bản số 294/TB-UBND ngày 10/09/2008 của UBND tỉnh Quảng Ngãi tại hội nghị tư vấn thông qua quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư NBB Sơn Tịnh và việc đầu tư thực hiện dự án.
- Quyết định số 1588/QĐ-UBND ngày 26/09/2008 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng-tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi.

**Mô tả dự án:**

Khu đô thị mới Sơn Tịnh tọa lạc tại vị trí cách trung tâm thành phố Quảng Ngãi 2 km về phía Bắc. Dự án có vị trí giao thông thuận lợi, nằm ngay trên Quốc lộ 1A và tỉnh lộ 623 nội dài.

Định hướng phát triển của UBND tỉnh Quảng Ngãi đến năm 2010 Khu đô thị mới Sơn Tịnh sẽ là đơn vị hành chính trực thuộc thành phố Quảng Ngãi. Phía Tây Khu đô thị Sơn Tịnh được tiếp giáp với Sông Bàu Sắt còn hoang sơ với vẻ đẹp tự nhiên tiềm ẩn. Khu đô thị Sơn Tịnh là dự án ưu tiên cho môi trường sống và không gian đô thị, phần lớn diện tích đất dành để xây dựng những công trình công cộng như trường học, chợ, khu vui chơi giải trí và công viên cây xanh. Nơi đây sẽ là khu đô thị bậc nhất của tỉnh Quảng Ngãi.

**Quy mô của dự án:**

- Tổng diện tích đất dự án: 1.041.218,00 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất kinh doanh: 399.706,00 m<sup>2</sup>
- + Đất ở tái định cư: 54.510,14 m<sup>2</sup>
- + Đất ở kinh doanh: 354.195,86 m<sup>2</sup>
- + Đất dịch vụ: 94.802,00 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất công trình công cộng: 546.710,00 m<sup>2</sup>
- Thời gian thực hiện: năm 2008 – 2014

**Cơ cấu vốn:**

- Vốn tự có: 50.000.000.000 đồng
- Vốn vay : 219.209.637.563 đồng
- Vốn khác: 936.090.555.515 đồng

**Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:**

Stt	Hạng mục	Giá trị
<b>1</b>	<b>Doanh thu thực</b>	<b>1.627.741.836.454</b>
	- Doanh thu có thuế VAT	1.750.806.715.000
	- Thuế VAT phải nộp	123.064.878.546
<b>2</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>1.205.300.193.078</b>
	- Chi phí xây dựng	732.907.866.957
	- Chi phí đền bù	193.716.000.000
	- Chi phí nộp tiền SDD	71.750.010.388
	- Chi phí kinh doanh	61.278.235.025
	- Chi phí lãi vay	145.648.080.709
<b>3</b>	<b>Lợi nhuận ròng của dự án</b>	<b>316.831.232.532</b>
<b>4</b>	<b>NPV</b>	<b>50.789.532.852</b> đồng
<b>5</b>	<b>IRR</b>	<b>28,3%</b>
<b>6</b>	<b>Chỉ số sinh lời (B/C)</b>	<b>1,096 &gt;1</b>
<b>7</b>	<b>Thời gian thu hồi vốn</b>	<b>6 năm 1 tháng</b>

**Hiện trạng dự án:** dự án đang triển khai đo đạc, khảo sát, lập bản đồ địa chính và bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

**Hình ảnh dự án:**





### 7.2.1.9 Dự án Khu đô thị sinh thái Đồn Điền - Thành phố Hạ Long

#### Cơ sở pháp lý:

– Văn bản số 4506/UBND-QH2 ngày 01/10/2007 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc chủ trương Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy lập quy hoạch, dự án Khu đô thị sinh thái Đồn Điền, phường Hà Khẩu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

#### Mô tả dự án:

– Khu đô thị sinh thái Đồn Điền tọa lạc tại phường Hà Khẩu, Tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh có diện tích 300 ha. Dự án bao gồm sân golf 120 ha và một khu dân cư mới với cơ sở hạ tầng được xây dựng hiện đại, đồng bộ như: hệ thống đường, công viên cây xanh, điện chiếu sáng...

– Vị trí của dự án chỉ cách đảo Tuần Châu khoảng 2,5 km, cách Vịnh Hạ Long khoảng 7 km theo đường biển. Dự án tạo ra một khu đô thị hoàn chỉnh, tập trung phát triển cảnh quan, đảm bảo mật độ cây xanh. NBB tập trung vào tiêu chí nghỉ dưỡng trong công tác thiết kế và quy hoạch.

#### Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 3.000.000,00 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất HTKT, công viên, cây xanh: 1.260.000,00 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất sân Golf: 1.200.000,00 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đất biệt thự: 540.000,00 m<sup>2</sup>
- Thời gian thực hiện: năm 2008 – 2015

#### Cơ cấu vốn:

- Vốn tự có : 80.000.000.000 đồng
- Vốn vay : 355.178.735.689 đồng
- Vốn huy động : 1.895.474.163.709 đồng

#### Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính của dự án:

Stt	Hạng mục	Tổng cộng
<b>1</b>	<b>Doanh thu thực</b>	<b>2.722.092.797.182</b>
	- Doanh thu có thuế VAT	2.924.000.000.000
	- Thuế VAT phải nộp	201.907.202.818
<b>2</b>	<b>Chi phí</b>	<b>2.330.652.899.398</b>
	- Chi phí xây dựng	1.538.855.651.031
	- Chi phí đền bù	150.000.000.000
	- Chi phí nộp tiền SĐĐ	255.000.000.000
	- Chi phí kinh doanh	116.960.000.000
	- Chi phí lãi vay	269.837.248.367

Stt	Hạng mục	Tổng cộng
3	Lợi nhuận ròng của dự án	293.579.923.338
	Trong đó, Lợi nhuận của NBB (tỷ lệ 60%)	176.147.954.003
4	Hiện giá lợi nhuận (NPV)	15.454.340.089
5	Tỷ suất nội hoàn (IRR)	22,28%
6	Chỉ số sinh lời (B/C)	1,02
7	Thời gian thu hồi vốn (T)	7 năm 1 tháng

**Hiện trạng dự án:** Dự án đang triển khai đo đạc, khảo sát, lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

Nhìn chung các dự án Công ty đang thực hiện có vị trí nằm trong quy hoạch tổng thể phát triển khu đô thị chủ yếu của Thành Phố Hồ Chí Minh, Thành phố Phan Thiết, Thành phố Hạ Long, Bạc Liêu. Hơn nữa, về mặt lợi ích kinh tế của các dự án thì khả năng đạt được là rất cao thể hiện qua tỷ suất lợi nhuận các dự án của Công ty từ 15,5% đến 29%).

### 7.2.2 Hoạt động xây lắp, xây dựng dân dụng

Bên cạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp là một trong những hoạt động chính của công ty bao gồm: xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng cơ sở khu đô thị, xây dựng các công trình thủy điện, xây dựng dân dụng, nhà ở, chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, các khu nghỉ mát, công trình văn hoá, các nhà máy, cảng v.v...

Công ty đã đảm nhận nhiều dự án xây dựng cầu đường quan trọng như: xây dựng cầu Cạn thuộc Dự án đường ô tô cao tốc Tp. Hồ Chí Minh – Trung Lương, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết, khu nhà ở Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh; Dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra các cán bộ chủ chốt của công ty đã tham gia nhiều công trình có quy mô lớn, yêu cầu về kỹ thuật cao trong lĩnh vực giao thông của Bộ Giao thông Vận tải và Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh như: cầu Bông Sơn, cầu Diêu Trì (Quốc lộ 1A), cầu Rạch Miễu (Tiền Giang – Bến Tre), cầu Bình Triệu 2 (Tp. Hồ Chí Minh), cầu Ông Thìn (Tp. Hồ Chí Minh)...

Trong năm 2006 doanh thu hoạt động xây lắp đạt 15,3 tỷ đồng chiếm 20,2% trong doanh thu thuần và năm 2007 doanh thu hoạt động xây lắp đạt 26,63 tỷ đồng chiếm 13,1% trong doanh thu thuần của công ty.

Với đội ngũ quản lý và công nhân có nhiều năm kinh nghiệm đã từng tham gia các dự án trọng điểm, các sản phẩm kinh doanh xây lắp của công ty được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng và mỹ thuật. Bên cạnh đó, với nhu cầu gia tăng trong việc đầu tư xây dựng các công trình giao thông, cơ sở hạ tầng đặc biệt là khu vực miền Đông Nam Bộ và miền Tây Nam Bộ cho thấy khả năng trong thời gian tới hoạt động xây lắp của công ty sẽ ngày càng phát triển và đóng góp tích cực kết quả kinh doanh của công ty.

### 7.2.3 Hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ

Để đa dạng hóa lĩnh vực ngành nghề hoạt động, công ty cũng đã mở rộng hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ nhằm chủ động hơn trong việc cung ứng nguyên vật liệu cho các dự án và các công trình mà công ty thực hiện. Trong năm 2006, doanh thu từ hoạt động này đạt 18,5 tỷ đồng chiếm 24,5% trong doanh thu thuần và năm 2007 là 43,66 tỷ đồng tương ứng 21,6% trong doanh thu thuần.

Công ty hiện có 2 dây chuyền đúc công ly tâm và hệ thống sản xuất gạch lát nền via hè đủ cung cấp cho toàn bộ các dự án xây dựng hạ tầng của công ty và các đối tác.

Ngoài ra, hiện nay công ty đang triển khai các công việc khai thác mỏ đá Tà Zôn tại tỉnh Bình Thuận. Với việc sở hữu và khai thác mỏ đá Tà Zôn trong thời gian tới, 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.

#### **Dự án khai thác, sản xuất đá xây dựng tại Mỏ đá Tà Zôn (tỉnh Bình Thuận):**

Ngày 16/07/2007, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được UBND tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận đầu tư dự án khai thác, chế biến đá xây dựng tại mỏ đá Tà Zôn tại xã Hồng Sơn, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Dự án khai thác đá xây dựng tại mỏ đá Tà Zôn có diện tích khu vực khai thác là 5,99 ha, công suất khai thác khoảng 54.000 m<sup>3</sup>/năm (đá nguyên khối), tương đương 70.000 m<sup>3</sup>/năm (đá thành phẩm). Các sản phẩm chủ yếu như:

- Đá 0 x 4: 21.000 m<sup>3</sup>/năm;      - Đá 4 x 6:                      21.000 m<sup>3</sup>/năm
- Đá 1 x 2: 18.200 m<sup>3</sup>/năm;      - Đá mi đi kèm:              9.800 m<sup>3</sup>/năm

Thời gian khai thác: từ năm 2007 đến hết năm 2027 (20 năm)

Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 7,45 tỷ đồng

Doanh thu và lợi nhuận dự kiến hàng năm:

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Các chỉ tiêu	Giá trị
1	Tổng doanh thu	6.419.000.000
2	Tổng chi phí	4.494.859.000
3	Lợi nhuận trước thuế	1.924.141.000
4	Lợi nhuận sau thuế	1.385.382.000
5	LNST/Tổng doanh thu	21,58%
6	LNST/Tổng vốn đầu tư	18,60%

#### **7.2.4 Sản xuất điện**

Thực hiện kế hoạch mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất điện năng, tháng 04/2007 công ty đã tiếp nhận dự án nhà máy thủy điện Đá Đen (tỉnh Phú Yên) với một số nội dung chính:

#### **Dự án Nhà máy Thủy điện Đá Đen tỉnh Phú Yên**

##### **Cơ sở pháp lý dự án**

- Văn bản số 1281/CV-NLDK ngày 22/03/2004 của Bộ Công nghiệp về việc thỏa thuận phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thủy điện Đá Đen.
- Giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 1234/CN-UBND ngày 25/07/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Phú Yên.
- Văn bản số 13447/SNN ngày 27/12/2006 của Sở NN và PTNT tỉnh Phú Yên về việc kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án.
- Văn bản số 3218/CV-EVN-KH ngày 30/07/2002 của Tổng Công ty Điện lực Việt Nam về việc thỏa thuận mua bán điện.
- Quyết định số 568/QĐ-KHDA ngày 06/04/2007 của Tổng Giám đốc Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 về việc giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư dự án Nhà máy thủy điện Đá Đen thuộc tỉnh Phú Yên.
- Quyết định số 35/QĐ-HĐQT ngày 08/08/2007 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án thủy điện Đá Đen.

##### **Giới thiệu dự án**

Tên dự án: Thủy điện Đá Đen thuộc huyện Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên

Quy mô dự án: Thủy điện Đá Đen thuộc công trình cấp III, công suất lắp máy 8MW, điện lượng trung bình năm là  $31,9 \times 10^6$  kwh.

Địa điểm xây dựng: xã Hòa Mỹ Tây, huyện Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Mục tiêu của dự án: Bổ sung thêm nguồn điện tại chỗ, nâng cao chất lượng cung cấp điện, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng phát triển kinh tế xã hội trên phạm vi toàn tỉnh trong một thời gian nhất định.

Kinh phí và thời gian thực hiện: Bằng nguồn vốn tự có và nguồn vốn vay tín dụng, dự kiến thời gian thi công trong 02 năm.

NBB đã nhận bàn giao dự án tháng 04/2007 (Biên bản bàn giao ngày 24/04/2007)

**Tổng mức đầu tư:**
*Đơn vị tính: ngàn đồng*

Stt	Hạng mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT 10%	Giá trị sau thuế
<b>I</b>	<b>Vốn đầu tư (1+2+3+4+5)</b>	<b><u>146.605.037</u></b>	<b><u>11.240.425</u></b>	<b><u>157.845.462</u></b>
1	Chi phí xây dựng	79.367.612	7.936.761	87.304.373
2	Chi phí thiết bị	47.690.475	1.359.739	49.050.214
3	Chi phí đền bù GPMB, tái định cư	107.703		107.703
4	Chi phí quản lý dự án và chi phí khác	12.458.054	1.245.805	13.703.860
a	Chi phí quản lý dự án	4.805.337	480.534	5.285.871
b	Chi phí khác	7.652.718	765.272	8.417.989
5	Dự phòng phí	6.981.192	698.119	7.679.311
<b>II</b>	<b>Lãi vay</b>	<b><u>10.377.397</u></b>		<b><u>10.377.397</u></b>
1	Vốn vay thương mại	8.517.468		8.517.468
2	Vốn ngoại tệ	1.859.929		1.859.929
	<b>Tổng mức đầu tư (I+II)</b>	<b>156.982.434</b>	<b>11.240.425</b>	<b>168.222.858</b>

**Báo cáo thu nhập dự kiến:**
*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị
<b>I</b>	<b>Hiệu quả điện năng</b>	
1	Điện năng phát (GWH)	957
2	Điện thương phẩm (GWH)	943
3	Doanh thu	633.457
4	Doanh thu tính thuế tài nguyên	659.852
<b>II</b>	<b>Các chi phí</b>	
1	<b>Tổng chi phí trực tiếp</b>	<b>200.964</b>
1.1	Chi phí quản lý vận hành	43.982
1.2	Chi phí khấu hao	156.982
2	<b>Các khoản thuế</b>	<b>13.197</b>
3	Chi phí tài chính trả lãi vay	63.133
4	<b>Tổng chi phí</b>	<b>277.295</b>
5	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>356.163</b>
6	<b>Thuế thu nhập</b>	<b>83.247</b>
7	<b>Tổng lợi nhuận ròng</b>	<b>272.916</b>
8	<b>Lợi nhuận bình quân hàng năm</b>	<b>9.747</b>

**Các chỉ tiêu phân tích hiệu quả tài chính:**

Stt	Chỉ tiêu kinh tế - tài chính	Đơn vị tính	Giá trị
I	<i>Theo quan điểm dự án</i>		
1	NPV	tỷ đồng	12,33
2	IRR	%	11,21
3	B/C		1,081
4	Thời gian hoàn vốn	Năm	9
5	Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	Năm	21
II	<i>Theo quan điểm chủ đầu tư</i>		
1	NPV	tỷ đồng	6,659
2	IRR	%	11,02
3	B/C		1,04
4	Thời gian hoàn vốn	Năm	13
5	Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	Năm	24

**Hiện trạng dự án:** Công tác giải tỏa đền bù đã thực hiện xong, đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở và bản vẽ thi công. Hiện đang tiến hành các hạng mục phụ trợ (hệ thống cấp điện, đường công vụ...). Sau khi hoàn thành các hạng mục phụ trợ, sẽ tiến hành triển khai đồng loạt các hạng mục chính (hồ chứa, kênh dẫn...).

**Thác nước suối Đá Đen**



**Phối cảnh nhà máy**



**7.2.5 Góp vốn thành lập Công ty liên doanh, liên kết**

Ngoài các hoạt động kể trên, NBB tham gia góp vốn thành lập các công ty liên kết và đầu tư tài chính vào các công ty hoạt động trong những ngành có liên quan và hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh của NBB. Tuy nhiên, hoạt động tham gia góp vốn thành lập các công ty liên kết và đầu tư tài chính của NBB tập trung trên ba tiêu chí sau:

- Mang tính chiến lược giúp mở rộng hoặc hỗ trợ hoạt động kinh doanh Bất động sản của NBB.
- Các dự án có khả năng sinh lời cao.



- Các dự án liên quan đến lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng và có thể tạo ra luồng tiền đều đặn cho NBB trong tương lai.

**Các công ty liên kết và đầu tư tài chính:**

- Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu
- Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng 533
- Công ty Cổ phần đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi
- Công ty Cổ phần đầu tư Saigon Highland
- Góp vốn thành lập Công ty BOT thực hiện Dự án đầu tư xây dựng mở rộng Tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Phan Rang-Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.

**7.2.5.1 Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu**

Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu được thành lập trên cơ sở Thỏa thuận hợp tác liên doanh giữa CIENCO 1 – CIENCO 5 – CIENCO 6 ngày 31/12/2002.

Quyết định thành lập số 729/2003/QĐ-BGTVT ngày 19/03/2003 của Bộ Giao thông vận tải, trong đó cho phép các bên gồm:

- Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 1 (CIENCO 1)
- Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5)
- Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 6 (CIENCO 6)

được tham gia thành lập Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu để đầu tư xây dựng và khai thác Cầu Rạch Miễu theo hình thức đầu tư Xây dựng-Vận hành-Chuyển giao trong nước (BOT)

Trụ sở chính của công ty: xã An Khánh, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Vốn điều lệ: 133.470 triệu đồng, với các mức đóng góp của bên tham gia như sau:

Tên thành viên	Vốn góp (đ)	Tỷ lệ
- Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 1 (CIENCO 1)	68.070.000.000	51%
- Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5)	33.368.000.000	25%
<i>Đơn vị được ủy quyền đầu tư: Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy</i>		
- Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 6 (CIENCO 6)	32.032.000.000	24%
<b>Tổng cộng</b>	<b>133.470.000.000</b>	<b>100%</b>

Theo Nghị quyết số 687/NQ-HĐQT ngày 23/04/2007 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5) quyết định chuyển giao toàn bộ quyền đầu tư của Cienco 5 tại Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu sang Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy. Hiện tại NBB đã góp vốn 10 tỷ đồng và dự kiến kế hoạch góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án.

**Dự án BOT Cầu Rạch Miễu**

### Địa điểm dự án

Cầu Rạch Miễu nằm trên quốc lộ 60 vượt qua sông Tiền nối liền các tỉnh Tiền Giang và Bến Tre, nằm cách phà Rạch Miễu hiện tại về phía thượng lưu khoảng 1 km.

### Hình ảnh dự án:



### Quy mô dự án

Dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận quy mô đầu tư trong tổng thể báo cáo nghiên cứu tiền khả thi cầu Rạch Miễu tại Công văn số 952/CP-CN ngày 22/10/2001, cụ thể:

- Quy mô công trình được thiết kế vĩnh cửu bằng BTCT và BTCT dự ứng lực
- Tần suất thiết kế  $P = 1\%$
- Tổng chiều dài cầu và đường hai đầu cầu : 8.331,05 m
- Tải trọng thiết kế : HL93, có xét đến đoàn xe Ô tô H-30, xe hai bánh XB-80, người  $300\text{kg/m}^2$  (tương đương HL93)
- Động đất : cấp 6 theo khu vực
- Khổ cầu :  $K = (2 + 2 \times 3,5 + 2) \text{ m} = 11 \text{ m}$ , cho 2 làn xe ô tô và 2 làn xe thô sơ và người đi bộ. Tổng bề rộng mặt cầu  $B = 12 \text{ m}$ , phần cầu dây văng có bề rộng  $B = 15 \text{ m}$  (để bố trí cáp dây văng và đảm bảo ổn định hầm)
- Tĩnh không thông thuyền : dòng chính phía Mỹ Tho chiều cao thông thuyền  $H = 37,5 \text{ m}$ ,  $B = 110 \text{ m}$  cho tàu 10.000 DWT đi một luồng và cho tàu 5.000 DWT đi hai luồng thỏa mãn  $H = 30 \text{ m}$ ,  $B = 200 \text{ m}$ ); Dòng chính thông thuyền cấp III với chiều cao  $H = 7 \text{ m}$ ,  $B = 50 \text{ m}$ .
- Dốc dọc cầu lớn nhất  $I = 4,5\%$ .
- Đường hai đầu cầu : Cấp quản lý cấp III, cấp kỹ thuật 60.

**Chủ quản đầu tư:** Bộ Giao thông vận tải.

**Hình thức đầu tư:** Đầu tư theo phương thức Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao.



**Tổng vốn đầu tư ban đầu: 696.560 triệu đồng**

Theo quyết định số 735/QĐ-BGTVT ngày 5/7/2006 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án cầu Rạch Miễu – quốc lộ 60 tỉnh Tiền Giang và Bến Tre:

**- Tổng mức đầu tư của dự án được điều chỉnh là : 988.417 triệu đồng**

✓ **Phần vốn NSNN : 570.481 triệu đồng**, chiếm 57,72%, đầu tư vào các hạng mục chi phí giải phóng mặt bằng; các chi phí khác (rà phá bom mìn, chuẩn bị đầu tư, lập thiết kế kỹ thuật và bản vẽ thi công, tư vấn giám sát thi công, chuyển giao công nghệ, quản lý phí ...) và các hạng mục xây lắp sau :

- Cầu số 1: Toàn bộ phần cầu dẫn từ trụ T20 đến mố M37; kết cấu phần dưới từ mố M<sub>0</sub> đến trụ T55 trụ 9 đến T12; phần dầm dây văng từ trụ T17 đến T20; xây lắp khác.
- Cầu số 2: phần dầm hộp liên tục đúc hẫng từ trụ T39 đến T44.
- Các công trình khác: Trạm thu phí; nâng cấp đường 883; đường cảng, công vụ.
- Đường, công trình cầu nhỏ: Toàn bộ phần đường dẫn; cầu Ba Lai; cầu Km3+670

✓ **Phần vốn BOT : 417.936 triệu đồng**, chiếm 42,28% đầu tư cho các hạng mục xây lắp sau :

- Cầu số 1: Toàn bộ kết cấu phần trên cầu dẫn từ mố M<sub>0</sub> đến trụ T17; 06 trụ móng cọc khoan nhồi từ trụ T6 đến trụ T8 và trụ T13 đến trụ T16; kết cấu phần dưới nhịp dầm dây văng từ T17; T18; T19; T20; xây lắp phụ trợ khác.
- Cầu số 2: Kết cấu phần trên từ mố M38 + M58 + các trụ từ T39 đến T57; xây lắp phụ trợ khác.
- Các công trình khác: Điện chiếu sáng; cầu thang xuống cồn Tân Vinh + kè; bãi khởi công.

**Phần vốn BOT gồm hai khoản**

- Ba mươi phần trăm (30%) phần vốn BOT tương ứng **125.380 triệu đồng** là phần vốn do các thành viên của Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu góp vào.
- Bảy mươi phần trăm (70%) phần vốn BOT tương ứng **292.556 triệu đồng** là vốn vay tín dụng của Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

**Tổ chức khai thác và sử dụng công trình**

Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu là đơn vị được quyền tổ chức thu phí giao thông theo thời gian quy định là 18 năm 5 tháng. Trong đó:

- ✓ Thời gian thu phí và hoàn vốn BOT là 15 năm 5 tháng.
- ✓ Thời gian thu phí tạo lợi nhuận cho Chủ đầu tư BOT là 3 năm.

Thời gian thu phí hoàn vốn Ngân sách nhà nước được thu sau khi Chủ đầu tư BOT thu xong hoàn vốn và tạo lợi nhuận phần vốn BOT.

**Tiến độ thực hiện xây dựng**

- ✓ Đã hoàn thành cầu dẫn số 1, cầu dẫn số 2 và đường vào cầu.
- ✓ Đang thi công nhịp dầm văng và toàn bộ công trình.
- ✓ Dự kiến thông xe kỹ thuật vào ngày 30/04/2009.

**7.2.5.2 Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533**

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533 là công ty hoạt động trong lĩnh vực: Khảo sát địa chất, địa hình, thủy văn các công trình giao thông, xây dựng, thủy lợi; Lập báo cáo đầu tư, dự án đầu tư, báo cáo kinh tế kỹ thuật; Thiết kế kỹ thuật và thiết kế bản vẽ thi công các công trình giao thông, xây dựng, thủy lợi, công nghiệp, điện, thủy điện và cơ sở hạ tầng cụm dân cư; Thí nghiệm, kiểm định đánh giá chất lượng công trình; Tư vấn đầu tư xây dựng điện, Tư vấn giám sát và quản lý dự án; Thẩm tra thiết kế, tổng dự toán...

Vốn điều lệ : 15.000.000.000 đồng (Mười lăm tỷ đồng).

Tỷ lệ góp vốn của NBB : 22,67% vốn điều lệ.

Hiện nay NBB và Công ty CP TVXD 533 đang hợp tác đầu tư Khu đô thị Tam Phú, Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam với quy mô 207 ha, cơ cấu vốn góp như sau:

- Công ty CP TVXD 533 tham gia 51% vốn tự có.
- Công ty CPĐT NBB tham gia 49% vốn tự có.

**7.2.5.3 Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi**

Công ty cổ phần đầu tư khoáng sản Quảng Ngãi là công ty hoạt động trong lĩnh vực khai thác, chế biến khoáng sản, khai thác chế biến lâm sản, san lấp mặt bằng, thi công các công trình dân dụng, gia dụng...

Vốn điều lệ : 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng).

Tỷ lệ góp vốn của NBB : 18% vốn điều lệ

Hiện nay Công ty đang sở hữu 02 Mỏ đá vật liệu xây dựng, 04 mỏ đất, 01 mỏ Thiếc và đang xin chủ trương thăm dò mỏ Titan trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

**7.2.5.4 Công ty Cổ phần Đầu tư Saigon Highland**

Công ty cổ phần đầu tư Saigon Highland là công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình đường bộ, dân dụng, thủy lợi...

Vốn điều lệ : 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng).

Tỷ lệ góp vốn của NBB : 19,9% vốn điều lệ

Các dự án đang tham gia:

- ✓ Dự án Khu đô thị đường Nguyễn Văn Linh, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai
- ✓ Dự án BOT tuyến tránh Quốc lộ 1A qua Thị trấn La Hà, tỉnh Quảng Ngãi.

**7.2.5.5 Dự kiến Góp vốn liên doanh thành lập Công ty BOT thực hiện Dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A qua Tp. Phan Rang – Tháp Chàm.**

Hợp đồng liên doanh số 323/2008/HĐLD ngày 07/7/2008 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. HCM (CII) về việc đầu tư xây dựng mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Phan Rang – Tháp Chàm theo hình thức BOT. Qua đó Liên doanh NBB và CII tiến hành thành lập Công ty Cổ phần BOT để trực tiếp điều hành, quản lý dự án với cơ cấu vốn góp 2 bên như sau:

- Công ty CPĐT NBB góp 60% vốn điều lệ.
- Công ty CPĐT HTKT TP.HCM góp 40% vốn điều lệ.

### **Dự án mở rộng tuyến tránh quốc lộ 1A qua Tp. Phan Rang – Tháp Chàm:**

#### **Giới thiệu:**

- Tên dự án: Mở rộng tuyến tránh quốc lộ 1A đoạn qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.
- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền: Cục Đường bộ Việt Nam.
- Tổ chức tư vấn lập dự án: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533.
- Địa điểm xây dựng: Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận.
- Điểm đầu: Km 1551+400 – QL 1A (tại Ngã ba Cà Đú).
- Điểm cuối: Km 1561+00 – QL 1A (tại Ngã ba Long Bình).
- Hình thức đầu tư: đầu tư xây dựng – kinh doanh (khai thác) – chuyển giao (BOT).

#### **Quy mô:**

- Tổng chiều dài tuyến:  $L = 8.307$  Km.
- Chiều rộng nền đường  $B_n = 29$  m.
- Vận tốc thiết kế:  $V_{TK} = 70$  km/h
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 566,3 tỷ đồng.

#### **Các công việc đã và đang triển khai tại dự án:**

- Ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thiết kế (Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng 533) tiến hành khảo sát địa chất, địa hình lập dự án đầu tư.
- Dự thảo hợp đồng BOT để chuẩn bị ký kết với Cục Đường bộ Việt Nam.
- Ký hợp đồng với Trung tâm Phát triển Quỹ đất Ninh Thuận để thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

### **7.3. Nguyên vật liệu**

#### **a. Nguồn nguyên vật liệu**

Hoạt động chính của công ty là trong 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.

#### **Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho công ty**

<b>NHÀ CUNG CẤP</b>	<b>SẢN PHẨM</b>
- Công ty Cổ phần Nhân Luật - Công ty Kim khí Việt Đà - Công ty TNHH TM Hùng Cường - Công ty Thép POMINA - Công ty Thép Miền Nam	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 Gạch Đồng Tâm - Công ty KTXD và VLXD Cotec	Xi măng, thép, sắt, cáp dự ứng lực, neo
- 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

NHÀ CUNG CẤP	SẢN PHẨM
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Đá Hóa An</li> <li>- Công ty TNHH Hoàng Huynh</li> <li>- Công ty Vật tư Rạch Gầm</li> </ul>	Đá, cát
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Nhựa Bình Minh</li> <li>- Công ty Nhựa Minh Hùng</li> </ul>	Sản phẩm ống nhựa
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Cổ phần Cơ khí Lữ Gia</li> <li>- Công ty Thiết bị điện AC</li> <li>- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An</li> <li>- Công ty TNHH SX – TM – XD Điện Minh Hòa</li> </ul>	Sản phẩm điện
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Sika Việt Nam</li> <li>- Công ty TNHH MBT Việt Nam</li> <li>- Công ty TNHH Tấm cách nhiệt</li> </ul>	Phụ gia, chống thấm, trang trí nội thất
<ul style="list-style-type: none"> <li>- TOTO Việt Nam</li> <li>- Pacific Craftworks</li> <li>- Công ty Gỗ Hoà Bình</li> </ul>	Vật liệu trang trí nội thất

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

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 theo chiều hướng tăng 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 via 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, công ty có thể đảm nhận cung cấp nguồn vật liệu đá cho các công trình trên địa bàn địa phương và các vùng lân cận.

#### **7.4. Chi phí sản xuất**

Công tác tài chính tại công ty luôn được quản lý chặt chẽ. Hàng tháng việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được thực hiện trực tiếp bởi Kế toán trưởng dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí.

**Tỷ trọng các loại chi phí của công ty so với doanh thu thuần qua các năm 2005, 2006, 2007 và 9 tháng đầu năm 2008 như sau:**

*Đơn vị tính: 1.000 đồng*

Yếu tố	Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007		9 tháng 2008	
	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT
Giá vốn hàng bán	4.157.794	95,94	69.532.601	91,93	164.108.509	81,00	71.746.952	50,49
Chi phí bán hàng	-	-	207.107	0,27	1.904.319	0,94	621.162	0,44
Chi phí QLDN	83.832	1,93	2.630.695	3,48	7.310.206	3,61	5.566.456	3,92
Chi phí tài chính	1.348	0,03	24.966	0,03	1.026.149	0,51	0	0,00
<b>Tổng</b>	<b>4.242.974</b>	<b>97,91</b>	<b>72.395.369</b>	<b>95,71</b>	<b>174.349.183</b>	<b>86,05</b>	<b>77.934.570</b>	<b>54,85</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 30/09/2008 của NBB.*

*Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005.*

Tỷ trọng chi phí/doanh thu thuần của công ty giảm từ 97,71% năm 2005 xuống 86,05% năm 2007 do có sự giảm đáng kể của khoản mục giá vốn hàng bán.

Tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần giảm từ 91,93% năm 2006 xuống 81,0% năm 2007 là do tỷ trọng giá vốn hàng bán của hoạt động kinh doanh bất động sản trên doanh thu thuần giảm từ 51,56% năm 2006 xuống 47,71% năm 2007, tỷ trọng giá vốn hàng

bán của hoạt động xây lắp trên doanh thu thuần giảm từ 16,22% năm 2006 xuống 11,97% năm 2007 và tỷ trọng giá vốn hàng bán của hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu và dịch vụ trên doanh thu thuần giảm từ 24,15% năm 2006 xuống 21,32% năm 2007. Điều này chứng tỏ Công ty đã tiết kiệm được các khoản chi phí, rút ngắn thời gian triển khai và thi công xây lắp các dự án, công trình.

Đối với các khoản tỷ trọng chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng và chi phí tài chính so với doanh thu của năm 2007 tăng so với năm 2005 là do công ty chuyển hướng hoạt động chính của công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản nên đã làm gia tăng tỷ trọng các khoản chi phí này.

### **7.5. Trình độ công nghệ**

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

- **Công nghệ thi công và xử lý nền móng**
  - ✓ Công nghệ khoan cọc nhồi; Công nghệ hạ ép cọc và ép rung các loại.
- **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 – 80 m.
  - ✓ 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:
    - Loại Climbing System (CB): Sử dụng cầu tháp để kéo trượt hệ thống cốp pha sắt ở bên ngoài tòa nhà.
    - Loại Auto Climbing System (ACS): Sử dụng kích thủy lực để tự động kéo trượt cốp pha sắt ở bên ngoài tòa nhà.

- ✓ Ưu khuyết điểm:
  - 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.
  - An toàn khi thi công bên ngoài tòa nhà.
  - Không cần lắp đặt giàn giáo bên ngoài từ mặt đất lên các tầng trên.

▪ **Công nghệ thi công cầu:**

- ✓ Công nghệ thi công dầm bê công 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:
  - 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.
  - Có khả năng sử dụng lại hệ thống thiết bị từ công trình này đến công trình khác có cùng quy mô.
  - 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.
  - Thời gian chu trình thi công một nhịp thông thường 7- 9 ngày.
  - Có khả năng chịu áp lực cho các cầu nằm trên đường cong với bán kính nhỏ nhất  $R_{\min}=250m$ .

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

- ✓ Xây, tô, trát, láng, ốp lát gạch đá, lắp đặt mái, làm trần, vách trang trí, lắp đặt cửa, sơn hoàn thiện với nhiều chủng loại vật liệu truyền thống lẫn hiện đại có quy trình



thi công bảo đảm năng suất chất lượng và hiệu quả cao. Với bề dày kinh nghiệm tổ chức thi công những công trình có quy mô lớn, tiêu chuẩn chất lượng cao như chung cư, khu phố, biệt thự, chung cư, khu nghỉ dưỡng...

- ✓ Thi công các hệ thống điện, cấp thoát nước, cung cấp gas, hệ thống báo động, hệ thống chống sét, phòng cháy chữa cháy, hệ thống mạng vi tính...

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

### **7.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm 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. Ngoài ra, NBB ký kết các hợp đồng tư vấn thiết kế, tư vấn xây dựng với các công ty quốc tế có tên tuổi trong lĩnh vực nhằm tạo ra một sản phẩm có chất lượng cao, đáp ứng được nhu cầu đối với người tiêu dùng.

Trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng, phòng Quản lý sản xuất và phòng Kế hoạch – 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 bất động sản, 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.

### **7.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

- Về mặt quản lý chất lượng công trình

Công ty chú trọng duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm số một, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo quy

phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Việc thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu công trình được thực hiện thông qua phòng quản lý sản xuất của Công ty và công ty tư vấn giám sát trong nước và nước ngoài.

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

- Về mặt nghiệm thu công trình

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

### **7.8. Hoạt động Marketing**

Chính sách marketing 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 ngày càng cao và đa dạng của khách hàng 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: NBB xây dựng sản phẩm dựa trên kết quả nghiên cứu thị trường của phòng thương mại và ý kiến tư vấn thiết kế của công ty thiết kế nước ngoài. Phương châm của NBB trong việc xây dựng sản phẩm là đảm bảo sản phẩm có độ tiện ích và mỹ thuật cao và đảm bảo chất lượng cũng như độ bền của công trình. Cùng với các nghiên cứu thị trường về giá cả các sản phẩm tương tự trong cùng phân khúc thị trường, NBB tiến hành xây dựng chính sách sản phẩm, giá cả sao cho chất lượng/giá cả mang tính cạnh tranh nhất. NBB áp dụng chính sách đa dạng hóa sản phẩm và chính sách giá đa dạng nhằm đáp ứng các nhu cầu khác nhau của các nhóm khách hàng tiềm năng. Ngoài ra, NBB có ký kết các hợp đồng hợp tác với các ngân hàng thương mại nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng nếu có nhu cầu vay vốn để mua sản phẩm.
- 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 bất động sản. 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. Ngoài ra, các khách hàng có nhu cầu mua sản phẩm có thể tìm thấy những thông tin đầy đủ và cần thiết trên trang web của NBB.

- Hoạt động xây dựng thương hiệu: Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để NBB tồn tại và phát triển. Do vậy, công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình trên thị trường:
  - ✓ Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến phân phối.
  - ✓ Các bộ phận thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, sản xuất, tiếp thị... đều nhất quán trong chính sách xây dựng thương hiệu, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu.
  - ✓ Công ty tăng cường việc sử dụng các công ty tư vấn, công ty PR...

Công ty đã xây dựng được thương hiệu của mình trên thị trường các tỉnh, thành Miền trung và Miền Nam. Hiện nay, Công ty tiếp tục duy trì thị trường truyền thống và đang xây dựng thương hiệu tại các tỉnh, thành Phía Bắc và các tỉnh thành lân cận khác.

- Quan hệ cộng đồng (PR):

Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, NBB 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. Hưởng ứng mục tiêu xóa đói giảm nghèo của tỉnh Bình Thuận, công ty đã trao tặng 01 tỷ đồng vào Quỹ xóa đói giảm nghèo của tỉnh và trao tặng các căn nhà tình nghĩa, tình thương cho các gia đình chính sách.

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

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



### 7.10. Các dự án và hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Các hợp đồng xây lắp đang được thực hiện (Với tư cách nhà thầu):

Stt	Tên hợp đồng/Dự án	Trị giá/Tổng mức đầu tư (đ)	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian thực hiện	Đối tác trong hợp đồng

Stt	Tên hợp đồng/Dự án	Trị giá/Tổng mức đầu tư (đ)	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian thực hiện	Đối tác trong hợp đồng
1	Công trình Sài Gòn – Trung Lương	50.000.000.000	Công trình giao thông	2005 – 2008	Tổng công ty XDCTGT 5
2	Hợp đồng xây dựng	57.713.020.000	Xây dựng CSHT	2005 – 2008	QĐT phát triển cơ sở hạ tầng Bình Thuận

(Nguồn: NBB)

Các dự án công ty đang thực hiện:

Stt	Tên Dự án	Quy mô (ha)	Tổng mức đầu tư dự kiến (tr.đồng)	Sản phẩm/dịch vụ	Thời gian thực hiện	Địa điểm
<b>A</b>	<b>CÁC DỰ ÁN ĐỊA ỐC</b>					
<b>I</b>	<b>Dự án đang đầu tư</b>					
1	Dự án Khu dân cư – TTTM Bắc Phan Thiết	4,13	303.786	Khu dân cư - TTTM	2005 – 2009	Phan Thiết, Bình Thuận
2	Dự án Khu dân cư P.2, thị xã Bạc Liêu, Bạc Liêu	50,23	309.311	Khu dân cư - TTTM	2006 – 2012	Phường 2, TX Bạc Liêu
3	Dự án căn hộ cao tầng Carina Plaza	1,94	914.477	Căn hộ cao tầng	2007 – 2011	P.16, Q8, Tp.HCM
4	Dự án căn hộ cao tầng City Gate Towers	1,90	1.708.048 <sup>(a)</sup>	Căn hộ cao tầng	2007 – 2013	P.16, Q8, Tp.HCM
5	Dự án căn hộ cao tầng NBB Garden I	3,95	2.538.125 <sup>(b)</sup>	Căn hộ cao tầng	2007 – 2014	P.16, Q8, Tp.HCM
6	Dự án Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, Quảng Ninh	40,62	458.473	Khu Biệt thự	2008 – 2014	Hạ Long, Quảng Ninh
7	Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	7,00	5.255.008	Căn hộ cao tầng	2008 - 2013	P.16, Q8, Tp.HCM
<b>II</b>	<b>Dự án chuẩn bị đầu tư</b>					
8	Khu đô thị mới Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	98,6	1.205.300	Khu dân cư	2008 – 1014	TT Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
9	Dự án Khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ Long	240	2.330.652 <sup>(c)</sup>	Khu đô thị sinh thái	2008 – 2015	Hạ Long, Quảng Ninh

Stt	Tên Dự án	Quy mô (ha)	Tổng mức đầu tư dự kiến (tr.đồng)	Sản phẩm/ dịch vụ	Thời gian thực hiện	Địa điểm
10	Khu văn phòng cho thuê tại Phan Thiết	0,75	662.000	Cao ốc	2009-2059	Phan Thiết, Bình Thuận
11	Khu nghỉ dưỡng cao cấp De Lagi-Bình Thuận	274	2.487.000	Khu đô thị	2008-2016	TT Lagi, Bình Thuận
12	Khu đô thị Tam Phú-Tam Kỳ-Quảng Nam	207	1.680.446 <sup>(d)</sup>	Khu đô thị	2008-1015	Tp.Tam Kỳ, Quảng Nam
<b>B CÁC DỰ ÁN CÔNG NGHIỆP VÀ BOT</b>						
<b>I Dự án đang đầu tư</b>						
13	Dự án Nhà máy thủy điện Đá Đen	8 MW	168.222	Nhà máy thủy điện	2008 – 2009	Phú Yên
14	Nhà máy phụ tùng ô tô		30.000	Phụ tùng Ô tô	2007	Đà Nẵng
15	Dự án BOT Cầu Rạch Miễu	n/a	988.400	Công trình giao thông	2008	Tiền Giang-Bến Tre
16	Dự án Khai thác, chế biến đá xây dựng tại Mỏ đá Tà Zôn	70.000 m <sup>3</sup> /năm	7.450	Đá xây dựng	20 năm	Bình Thuận
<b>II Dự án chuẩn bị đầu tư và đang tiếp thị</b>						
17	Dự án Tuyến tránh Quốc lộ 1A qua TX Phan Rang-Tháp Chàm	n/a	566.300 <sup>(e)</sup>	Xây dựng BOT CSHT – Thu phí	Thi công 2009-2010	Phan Rang, Ninh Thuận

(Nguồn: NBB)

<sup>(a)</sup> Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật TP.HCM (CII) tham gia góp vốn đầu tư với tỷ lệ vốn tự có tương ứng 30%.

<sup>(b)</sup> Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật TP.HCM (CII) tham gia góp vốn đầu tư với tỷ lệ 40% vốn tự có tương ứng 150 tỷ đồng.

<sup>(c)</sup> Công ty CP Vườn Việt tham gia góp vốn đầu tư với tỷ lệ 40% vốn tự có tương ứng 48 tỷ đồng

<sup>(d)</sup> Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy tham gia góp vốn đầu tư với tỷ lệ 49% vốn tự có

<sup>(e)</sup> Thời gian dự án là 30 năm, trong đó thời gian xây dựng công trình là 02 năm (dự kiến 2009 – 2010).

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

**8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong các năm gần nhất**

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2005 <sup>(*)</sup>	Năm 2006	Năm 2007	9 tháng 2008
Tổng giá trị tài sản	278.408.639.336	338.847.664.744	709.970.437.580	854.666.245.815
Doanh thu thuần	4.333.757.897	75.637.269.305	202.602.334.462	142.098.749.078
Lợi nhuận từ HĐKD	120.990.673	3.369.923.547	40.642.448.483	67.293.244.213
Lợi nhuận khác	5.167.702	85.103.704	20.950.487	1.095.140.079
Lợi nhuận trước thuế	126.158.375	3.455.027.251	40.663.398.970	68.388.384.292
Lợi nhuận sau thuế	89.658.030	2.486.695.622	29.275.478.166	47.827.800.581
Tỷ lệ lợi nhuận chia cổ tức	0%	0%	38,74%	-
Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	0%	0%	12% <sup>(**)</sup>	-

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và Báo cáo tài chính hợp nhất tại thời điểm 30/09/2008 của NBB.*

*Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005.*

*(\*\*) Năm 2007 công ty đã chia cổ tức là 12% trên vốn điều lệ, trong đó tạm ứng đợt 1 là 6% trên vốn điều lệ 35 tỷ đồng và chia cổ tức đợt 2 là 6% trên vốn điều lệ là 154 tỷ đồng.*

Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy chính thức hoạt động theo hình thức công ty cổ phần từ giữa năm 2005 vì thế kết quả kinh doanh trong năm rất thấp và hoàn toàn xuất phát từ hoạt động xây lắp, là nhiệm vụ chính của Chi nhánh Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 tại tỉnh Bình Thuận – tiền thân của công ty.

Trong năm 2006, công ty chuyển hướng kinh doanh vào lĩnh vực bất động sản với dự án đầu tiên là Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết, dự án đã được thực hiện đúng tiến độ và từ giữa năm 2006 công ty đã bắt chuyển giao sổ đỏ cho nhà đầu tư vì thế doanh thu trong năm 2006 tăng đột biến lên đến 75,63 tỷ đồng và lợi nhuận gộp đạt 6,1 tỷ đồng trong đó hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm đến 46,1% trên tổng lợi nhuận gộp.

Công ty đã có sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu từ hoạt động xây lắp sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản khi thị trường này có dấu hiệu sôi động trở lại và đã đạt được kết quả khả quan khi năm 2007 mà doanh thu đã tăng 1,67 lần so với năm 2006 và lợi nhuận sau thuế đạt 29,27 tỷ đồng do nguồn thu chủ yếu từ dự án Bắc Phan Thiết và 9 tháng năm 2008 lợi nhuận sau thuế đạt 47,82 tỷ đồng đạt 73,25% kế hoạch năm 2008. Với kết quả kinh doanh tốt như

vậy, công ty vẫn đảm bảo được tỷ suất lợi nhuận cho cổ đông dù công ty vừa tăng vốn từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng.

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

### **Thuận lợi**

- **Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được thành lập năm 2005, trên cơ sở kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận.** Mặc dù là đơn vị mới được thành lập, nhưng đã phần nào khẳng định vị thế của mình trên thị trường kinh doanh bất động sản. Trong những năm qua hoạt động kinh doanh của công ty luôn mang lại hiệu quả và hiện nay Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được đánh giá là đơn vị hoạt động hiệu quả nhất trong Cienco 5. Trong thời gian tới, công ty tiếp tục tập trung đầu tư vào các dự án bất động sản tại khu vực TP.HCM và một số tỉnh thành khác, đồng thời mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực liên quan đến xây dựng cơ sở hạ tầng.
- **Chiến lược kinh doanh:** với định hướng trở thành một trong những tập đoàn Bất động sản hàng đầu của Việt Nam, NBB tập trung vào phát triển các dự án Bất động sản công ty đang sở hữu đồng thời tìm kiếm các dự án có tiềm năng khác. Bên cạnh hoạt động chính, NBB tham gia góp vốn vào các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng, các dự án xây dựng nhà máy điện và phát huy kinh nghiệm và khả năng thi công trong việc thi công các dự án khác nhằm tạo luồng tiền đều đặn cho NBB trong tương lai, phục vụ hoạt động chính là Bất động sản.
- **Về tài chính:** nhằm nâng cao khả năng huy động vốn, NBB đang thực hiện hoàn tất các thủ tục hồ sơ phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 154 tỷ đồng lên 210 tỷ đồng nhằm tạo điều kiện thuận lợi trong việc chủ động nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án. Ngoài ra, công ty còn có khả năng huy động vốn bằng hình thức vay ngân hàng, liên doanh cùng với các doanh nghiệp, nhà đầu tư và phát hành các công cụ nợ khác như trái phiếu công trình.

### **Khó khăn**

- Hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản. Hiện nay, dưới chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cho vay rất cao làm hạn chế khả năng vay nợ của các công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản nói chung và NBB nói riêng
- Vì là đơn vị mới thành lập, nên trong một thời gian ngắn công ty chưa thể hiện được thương hiệu của mình trên thị trường kinh doanh bất động sản.
- Do mới thành lập, nên công ty chưa đủ hồ sơ kinh nghiệm để tham gia đấu thầu các công trình xây dựng có quy mô lớn.



- Ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản là ngành đòi hỏi công ty phải có lưu lượng vốn lớn và dài hạn. Vì vậy, nếu không chủ động được nguồn tài chính thì công ty sẽ gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

### **9.1. Vị thế của công ty trong ngành**

Được kế thừa vị thế và kinh nghiệm của Cienco 5, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy 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, vị thế lớn của công ty thể hiện ở uy tín cũng như năng lực về tài chính đối với các đối tác hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Ngoài ra, công ty còn có cơ sở vật chất kỹ thuật được trang bị đầy đủ, trình độ công nghệ hiện đại, đội ngũ cán bộ - nhân viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều năm kinh nghiệm, am hiểu thị trường.

#### **❖ Về năng lực tài chính**

Tổng giá trị tài sản của NBB vào thời điểm 31/12/2007 là 709,97 tỷ đồng tăng 109,52% so với thời điểm 31/12/2006 và vốn chủ sở hữu của công ty là khoảng 383,38 tỷ đồng tăng 3.305,89% so với 31/12/2006, với cơ cấu cổ đông của công ty và Ban lãnh đạo năng động, có 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.

Lợi thế về năng lực tài chính cho phép công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án phục vụ nhu cầu của khách hàng và đảm bảo tiến độ thời gian thực hiện.

#### **❖ Về thị trường hoạt động**

Công ty là một doanh nghiệp được thành lập từ việc chuyển Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận với trụ sở chính tại Tp. Hồ Chí Minh và 05 Chi nhánh tại Quảng Ninh, Phú Yên, Bình Thuận, Tp. Hồ Chí Minh và Bạc Liêu. Hiện tại, thị trường hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty chủ yếu là Tp. HCM, Phan Thiết, vùng Đông Nam Bộ, miền Tây Nam Bộ và các công trình giao thông, xây dựng dân dụng, công nghiệp theo các dự án thuộc Bộ Giao thông Vận tải và các dự án công ty là chủ đầu tư.

Trong thời gian tới dự báo thị trường của công ty cũng được mở rộng ra các tỉnh miền trung, miền bắc, thị phần của công ty sẽ có thể tăng lên khi các dự án công ty đang chuẩn bị triển khai và đi vào khai thác.

#### **❖ Về bộ máy quản trị, điều hành**

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng

nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hội nhập. Với việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế, NBB đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.

#### ❖ Về nguồn nhân lực

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt 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 công ty qua những năm hoạt động.

Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của công ty so với các công ty xây dựng khác. Với một môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp công ty đã thu hút nhiều nhân tài đến với công ty. Nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, công ty hoàn toàn có thể triển khai những chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

### 9.2. Triển vọng phát triển của ngành

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 và sản xuất điện. Do vậy, triển vọng phát triển của các ngành này là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của NBB.

Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế trong tương lai có ảnh hưởng đến sự phát triển của các ngành kinh tế, 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. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 7% như mấy năm gần đây, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp, thị trường quản lý bất động sản do đó có rất nhiều tiềm năng. 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 rất lớn và chủ yếu là nhà ở cao cấp. Khi mà luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản trong nước.

Cùng với sự hình thành các khu dân cư mới của TP. HCM ở những năm gần đây sẽ tạo ra cơ hội kinh doanh cho các công ty như ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ, các doanh nghiệp kinh doanh hàng tiêu dùng, mỹ phẩm, nhà hàng sang trọng và sẽ kéo theo nhu cầu thuê văn phòng của các công ty, doanh nghiệp trong khu vực dân cư mới này.

Tính đến hết quý II/2008, thị trường cho thuê văn phòng TP. HCM đang đang có những diễn biến rất sôi động. Cao ốc văn phòng ở trung tâm TP. HCM đạt loại A chỉ có 5 tòa nhà với diện

tích khoảng 99.618m<sup>2</sup>, các cao ốc thuộc loại B có 19 tòa nhà với tổng diện tích cho thuê khoảng 297.146 m<sup>2</sup>, các cao ốc loại C với tổng diện tích cho thuê khoảng 355.654m<sup>2</sup>, còn lại là các cao ốc không xếp loại.

Nhu cầu thuê cao ốc văn phòng ở TP. HCM đang tăng cao, theo thông tin từ các công ty kinh doanh bất động sản, công suất cho thuê các tòa nhà loại A ở khu vực trung tâm thành phố đạt trên 95%, các tòa nhà loại B, loại C khác đạt trên 90% và khoảng 80%. Về giá cả cho thuê, nếu chưa kể thuế VAT thì giá của các cao ốc loại A từ 65 - 75 USD/m<sup>2</sup>/tháng, các cao ốc loại B từ 40 - 45 USD/m<sup>2</sup>/tháng và các cao ốc loại C là từ 30-39 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Theo dự đoán của các công ty quản lý và cho thuê bất động sản, nhu cầu thuê cao ốc văn phòng tại TP.HCM vẫn ngày một tăng cao, nguồn cung mặc dù có sự gia tăng nhanh nhưng vẫn chưa đáp ứng đủ nhu cầu, đặc biệt là cao ốc văn phòng loại A và loại B.

## 9.2.1 Ngành kinh doanh bất động sản

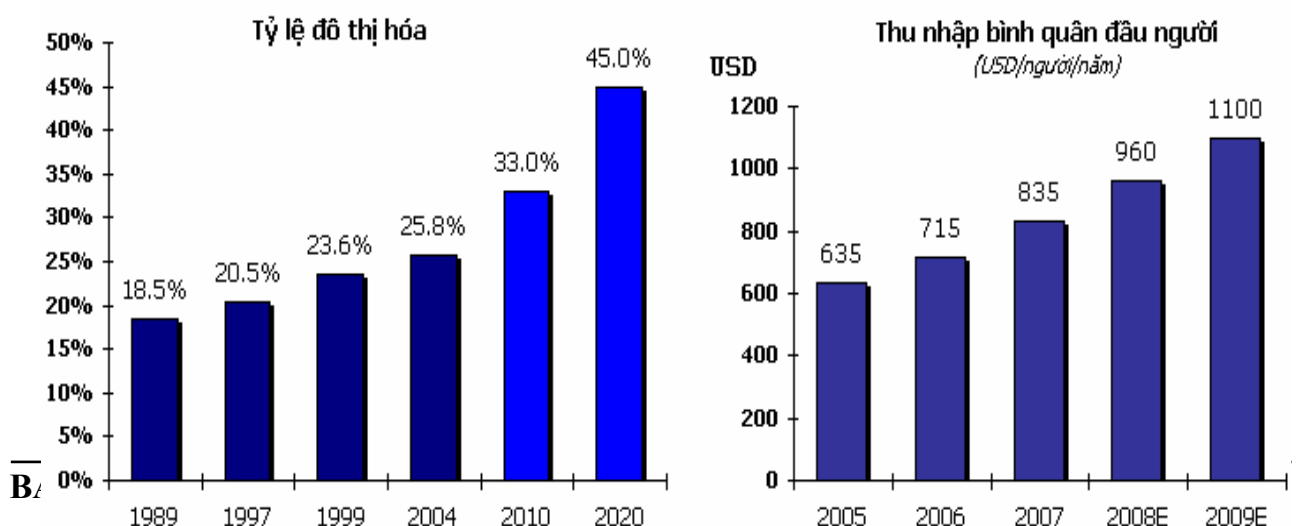
### a. Thị trường nhà ở và căn hộ cao cấp

Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m<sup>2</sup> sàn vào năm 2010 và 20m<sup>2</sup> sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sinh sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Là thành phố năng động, phát triển bậc nhất Việt Nam, Tp. Hồ Chí Minh đã thu hút một lượng rất lớn người lao động cũng như người dân đến làm ăn, sinh sống. Nhu cầu về nhà ở của người dân là rất lớn, trong đó có tỷ lệ cao nhu cầu về nhà ở và căn hộ cao cấp.

Thị trường bất động sản cũng là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hóa của cả nước. Tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam ngày càng cao, hiện nay vào khoảng 26% dân số đang ở đô thị. Tỷ lệ này được dự báo là sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới.

### Tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/dân số cả nước) và thu nhập bình quân đầu người



**(USD/người/năm) của Việt Nam**

Nguồn: - PGS.TS. Lưu Đức Hải, Viện trưởng Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn, Bộ Xây dựng

- Chiến lược Phát triển thành phố: Từ tầm nhìn tới Tăng trưởng và Xóa đói giảm nghèo.
- Phiên họp toàn thể II: Phát triển đô thị ở Việt Nam, KTS Trần Ngọc Chính, Vụ trưởng Vụ Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng, BXD. Số liệu 2010 và 2020 là dự báo.

Với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa như dự báo, bên cạnh tốc độ tăng trưởng số căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới cũng sẽ chứng kiến sự bùng nổ của thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu, các công ty nước ngoài thâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với đội ngũ chuyên gia nước ngoài hùng hậu. Nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này là rất lớn và tiêu chuẩn về nhà ở cao cấp của họ cũng rất cao.

Luật Nhà ở cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã về nước cư trú với thời hạn sáu tháng trở lên cũng được sở hữu một căn nhà riêng lẻ hoặc một căn hộ. Bên cạnh đó theo luật hiện hành thì đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm: người về đầu tư lâu dài; người có công với đất nước; các nhà văn hóa, nhà khoa học, chuyên gia về hoạt động thường xuyên và những người được phép hồi hương, cũng được mua nhà ở trong nước (Nghị định 81/2001/NĐ-CP ngày 5/11/2001).

Khi pháp luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản trong nước. Hiện có khoảng ba triệu kiều bào ở nước ngoài ở nước ngoài, trong đó có khoảng 100.000 kiều bào có nhu cầu mua và sở hữu nhà ở trong nước. So với mặt bằng thu nhập của người dân trong nước thì thu nhập của kiều bào thường cao, nên họ có yêu cầu cao hơn đối với vấn đề nhà ở, đó là những căn hộ cao cấp, biệt thự.

**b. Tình hình phát triển Trung tâm thương mại:**

Thị trường bán lẻ tại Việt Nam đang phát triển nhanh chóng, kinh doanh bán lẻ tăng với tốc độ trung bình khoảng 23%/năm.

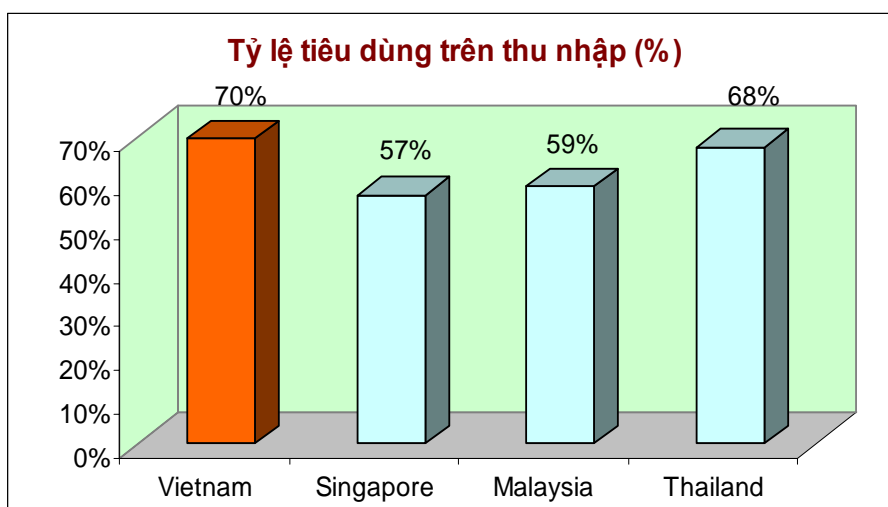
Tỷ lệ tiêu dùng trên thu nhập của người Việt Nam thuộc loại cao nhất ở Đông Nam Á, người Việt Nam tiêu dùng trung bình khoảng 70% thu nhập hàng tháng. Thu nhập trung bình của người Việt Nam ngày càng tăng, trong đó nhóm có tốc độ tăng thu nhập nhanh nhất trong khoảng 500USD đến 1.000USD/tháng.

Hiện nay thu nhập bình quân đầu người của Việt Nam đạt khoảng 835USD năm 2007 (nguồn: Tổng cục thống kê), dự kiến năm 2008 đạt trên 1.000 USD (nguồn: [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn)) và có tốc độ tăng trưởng thu nhập đến 15%/năm. Hơn nữa, lượng khách du lịch đến Việt Nam ngày càng tăng, trong năm 2006 có hơn 3,58 triệu, năm 2007 có hơn

4,17 triệu lượt khách du lịch nước ngoài đến Việt Nam và mức độ chi tiêu của họ cũng ngày càng tăng cao. Việt Nam được nhìn nhận là một thị trường bán lẻ sẽ bùng nổ trong tương lai.

Thị trường bán lẻ Việt Nam được đánh giá hấp dẫn thứ 3 thế giới theo chỉ số đánh giá về sự phát triển thị trường bán lẻ toàn cầu (GRDI) của công ty tư vấn thị trường bán lẻ AT Kearny (USA).

Với triển vọng tốt đẹp của thị trường bán lẻ, các nhà bán lẻ nước ngoài đang rất chú trọng đến thị trường Việt Nam và luôn có nhu cầu về mặt bằng để tiến hành kinh doanh. Trong khi đó, mức độ đầu tư xây dựng trung tâm thương mại hiện nay thấp. Có thể nói Việt Nam là một thị trường nhiều tiềm năng để đầu tư bất động sản.



*(Nguồn CB Richard Ellis)*

Thị trường trung tâm thương mại đang thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Doanh thu và lợi nhuận đem lại từ trung tâm thương mại rất cao do giá cho thuê tại các trung tâm thương mại cao và luôn có xu hướng tăng lên trong tương lai. Các nhà bán lẻ nước ngoài đang rất chú trọng đến thị trường Việt Nam và họ luôn trong tình trạng thiếu mặt bằng để tiến hành kinh doanh. Trong khi đó, mức độ đầu tư xây dựng trung tâm thương mại hiện nay thấp, có thể nói đây là một thị trường nhiều tiềm năng để đầu tư bất động sản.

**Một vài nhận định xu hướng phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới:**

Thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại sẽ có sự phát triển mạnh mẽ trong vài năm tới nhờ các nhân tố sau:

- Thứ nhất, Luật Kinh doanh bất động sản sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2007, tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Thứ hai, thị trường đang và sẽ có thêm nhiều sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp quốc tế, mạnh về vốn và kinh nghiệm.

- Thứ ba, nhiều ngân hàng đang chuẩn bị đưa ra các chương trình cho vay dài hạn và có chính sách ưu đãi cho người thu nhập ổn định.
- Thứ tư, các quy hoạch treo và dự án treo đang được rà soát và tiến tới phải xóa bỏ, nhường chỗ cho những dự án khả thi khác.
- Với tốc độ phát triển nhanh của khu vực kinh tế tư nhân và luồng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam ngày càng nhiều, tình hình bất cân đối về cung cầu của thị trường văn phòng cho thuê sẽ còn kéo dài trong vài năm nữa. Nhu cầu cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp cho thuê và mặt bằng sản xuất sẽ tăng cao do nhiều tập đoàn đa quốc gia thuộc các ngành, lĩnh vực khác nhau vào Việt Nam.
- Nhu cầu nhà ở cho mọi đối tượng cũng sẽ tăng mạnh do sự gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh. Nhu cầu phát triển hệ thống bất động sản về y tế, giáo dục đạt mức hiện đại, sang trọng cũng sẽ gia tăng với tốc độ lớn. Ngoài ra, xu hướng đầu tư về nước của Việt kiều cũng tạo ra nhu cầu về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng...
- Nhu cầu về khách sạn, nhà hàng, các trung tâm mua sắm, giải trí tăng nhanh không ngừng, do chi tiêu của người dân gia tăng và lượng du khách vào Việt Nam ngày một nhiều. Đây sẽ là yếu tố khiến cho thị trường bất động sản có thể phát triển mạnh trong thời gian tới.

### **9.2.2 Ngành xây dựng**

Sự phát triển của ngành xây dựng và tốc độ phát triển của nền kinh tế có mối quan hệ thuận chiều; một nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao, tốc độ đô thị hóa nhanh luôn đi cùng với các khoản đầu tư lớn cho cơ sở hạ tầng như công trình giao thông, dự án nhà ở, khu dân cư...

Những năm trở lại đây, Việt Nam được đánh giá là một trong những nền kinh tế tăng trưởng năng động nhất khu vực châu Á - Thái Bình Dương cũng như trên thế giới với tốc độ tăng trưởng khá cao và ổn định: năm 2002 đạt 7,1%; năm 2003 đạt 7,23%; năm 2004 đạt 7,7%; năm 2005 đạt 8,4%; năm 2006 đạt 8,17%, năm 2007 tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam là 8,48% (nguồn: Tổng cục thống kê) và dự kiến cả năm 2008 tăng trưởng GDP đạt khoảng 6,5% - 7% (nguồn: [www.chinhphu.vn](http://www.chinhphu.vn)). Trong thời gian tới tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam được dự đoán sẽ tiếp tục duy trì do nhiều điều kiện thuận lợi như: Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới, sự gia tăng đầu tư của khu vực tư nhân, gia tăng của nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, chính phủ tiếp tục thúc đẩy công cuộc cải cách thủ tục hành chính... Như vậy, đối với một nền kinh tế phát triển mạnh mẽ, tiềm năng phát triển của ngành xây dựng là rất lớn, đặc biệt là lĩnh vực thi công các công trình cơ sở hạ tầng, các dự án nhà ở, khu công nghiệp.

### 9.2.3 Ngành điện

#### a. Chiến lược phát triển ngành điện cho tới năm 2010, định hướng tới năm 2020

Đề định hướng cho quá trình phát triển ngành điện Việt Nam, ngày 5/10/2004 Thủ tướng Chính phủ đã ký quyết định 176/2004/QĐ-TTG phê duyệt Chiến lược phát triển ngành điện Việt Nam giai đoạn 2004-2010, định hướng đến 2020 với một số nội dung cơ bản như sau:

- Phát triển đồng bộ nguồn và lưới điện theo hướng hiện đại. Phát triển thủy điện, nhiệt điện than, nhiệt điện khí, điện nguyên tử..., kết hợp trao đổi, liên kết lưới điện với các nước trong khu vực. Trong đó, ưu tiên phát triển thủy điện, nhất là các công trình có lợi ích tổng hợp (cấp nước, chống lũ, chống hạn). Dự kiến đến năm 2010, tổng công suất các nhà máy thủy điện khoảng 10.000- 12.000 MW. Trong khi đó, nhiệt điện than sẽ có tổng công suất khoảng 4.400 MW và nhiệt điện khí sẽ có tổng công suất khoảng 7.000 MW đến năm 2010.
- Khuyến khích các nhà đầu tư trong, ngoài nước tham gia xây dựng các công trình nguồn điện và lưới điện phân phối theo các hình thức đầu tư: nhà máy điện độc lập (IPP), hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT), hợp đồng xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT), liên doanh, công ty cổ phần... Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) chỉ đầu tư những công trình phát điện có công suất từ 100 MW trở lên, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp khác đầu tư các công trình có công suất nhỏ hơn.
- Tăng cường quan hệ với các ngân hàng và các tổ chức tài chính quốc tế để vay vốn đầu tư, ưu tiên vay các nguồn vốn ODA có lãi suất thấp, thời gian trả nợ dài.
- Thực hiện cổ phần hoá, đa dạng hóa các loại hình sở hữu đối với các công ty trong ngành mà Nhà nước không cần nắm giữ 100% vốn, qua đó huy động vốn từ toàn xã hội thông qua việc góp vốn mua cổ phần.
- Nghiên cứu tham gia thị trường chứng khoán, phát hành trái phiếu trong và ngoài nước để đầu tư các công trình điện.
- Từng bước hình thành thị trường điện cạnh tranh trong nước theo lộ trình 3 giai đoạn, tiến tới thị trường bán lẻ điện cạnh tranh trong đó người mua điện có quyền lựa chọn người bán điện và giá điện. Nhà nước sẽ chỉ giữ độc quyền khâu truyền tải, xây dựng và vận hành các nhà máy thủy điện lớn, các nhà máy điện nguyên tử.

#### b. Tiềm năng thủy điện của nước ta và triển vọng phát triển ngành thủy điện

Việt Nam là một quốc gia được thiên nhiên ưu đãi có hệ thống sông ngòi phong phú, đa dạng trải khắp chiều dài đất nước nên rất thuận lợi cho việc phát triển thủy điện:

- ❖ Phía Bắc: hệ thống sông Hồng bao gồm sông Đà và các nhánh sông Lô – Gầm – Chảy, hệ thống sông Mã và sông Cả (Đông Bắc).



- ❖ Miền Trung: hệ thống sông Vu Gia - Thu Bồn, sông Sê San và Serepok (cao nguyên miền Trung), sông Ba (duyên hải miền Trung).
- ❖ Phía Nam: hệ thống sông Mê Kông, sông Đồng Nai.

Tổng lượng thủy năng dự trữ của Việt Nam trên lý thuyết đạt xấp xỉ 300 tỷ KWh/năm. Trong đó, lượng thủy năng thực tế có thể khai thác là khoảng 80.000 GWh/năm tức là tương đương với từ 18.000 MW đến 20.000 MW công suất. Phân bố lượng thủy năng có thể khai thác như sau: 64% nằm ở phía Bắc, 23% ở miền Trung và 13% nằm ở phía Nam. Tính tới thời điểm năm 2003, tổng công suất của các nhà máy thủy điện đã xây dựng là xấp xỉ 4.000 MW và các nhà máy đang xây dựng có tổng công suất gần 1.000 MW; hay nói cách khác mới chỉ có khoảng 1/4 tiềm năng thủy điện ở nước ta được khai thác để phục vụ sản xuất và dân sinh.

Tóm lại, nhu cầu và triển vọng phát triển ngành kinh doanh điện năng thông qua việc đầu tư thủy điện là rất khả quan.

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

Mục tiêu phát triển của công ty là trở thành một trong những tập đoàn hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao hơn của người dân, giải quyết vấn đề quy hoạch nhà ở và đô thị là một trong những quốc sách mà Nhà nước đang nỗ lực thực hiện.

Hướng phát triển của công ty trong việc bảo đảm và nâng cao chất lượng là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành mà Nhà nước đang khuyến khích nhằm chống lại những tiêu cực trong ngành đưa đến những công trình kém chất lượng.

Trên thế giới, các công ty xây dựng đều có xu hướng chuyển sang đầu tư bất động sản, dần dần phát triển mở rộng sang nhiều lĩnh vực kinh doanh có liên quan khác nhằm tăng tính hiệu quả trong việc sử dụng các nguồn lực.

Theo xu thế chung về hội nhập và cạnh tranh toàn cầu của thế giới cũng như nhu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam, trên nền tảng đã hình thành, NBB đang nỗ lực phấn đấu trở thành một trong những tập đoàn kinh tế hàng đầu ở Việt Nam, có uy tín đối với các đối tác quốc tế tạo tiền đề cho việc mở rộng phạm vi hoạt động sang các nước khác, thực hiện một cách thành công kế hoạch chiến lược phát triển của mình.

## **10. Chính sách đối với người lao động**

### **10.1 Số lượng người lao động trong công ty**

Tính đến ngày 30/09/2008, tổng số lao động của công ty là 401 người với cơ cấu lao động như sau:

<b>Yếu tố</b>	<b>30/09/2008</b>
Số lượng nhân viên	<b>401 người</b>
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>	<b>401 người</b>
▪ Đại học, cao đẳng	83 người
▪ Trung học chuyên nghiệp	16 người
▪ Công nhân kỹ thuật	52 người
▪ Lao động phổ thông	250 người

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

**Về tiền lương:** Công ty xây dựng quy chế lương riêng nhằm đáp ứng yêu cầu đặc thù hoạt động của công ty phù hợp quy định của pháp luật. Chính sách lương, thưởng đảm bảo khuyến khích sự đóng góp của người lao động vào hiệu quả hoạt động của toàn công ty. Hàng năm, công ty luôn duy trì việc tổ chức thi và nâng lương cho người lao động.

**Về công tác đào tạo:** Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hàng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo chuyên sâu với các nội dung:

- Tập trung và có kế hoạch đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng quản lý kinh tế và nghiệp vụ chuyên môn, đáp ứng tiêu chuẩn cán bộ, công nhân viên đối với từng chức danh quy định.
- Đối với cán bộ, công nhân viên chưa qua thực tiễn được thực hiện luân chuyển công việc, đưa xuống cơ sở một thời gian để rèn luyện, thử thách thêm trong thực tiễn.
- Đối với đội ngũ cán bộ lãnh đạo chủ chốt, được công ty chú trọng bồi dưỡng các kiến thức về quản lý kinh tế; về hợp tác, liên doanh, liên kết với nước ngoài; về quản lý và điều hành dự án; về pháp luật thuộc các lĩnh vực phụ trách; về tin học và ngoại ngữ. Đặc biệt ưu tiên đào tạo trình độ trên đại học để nâng cao về chuyên môn, phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và định hướng chiến lược phát triển của công ty.
- Hàng năm các phòng, ban, đơn vị trực thuộc tiến hành rà soát, kiểm điểm kết quả thực hiện kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong năm, xây dựng kế hoạch về công tác đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng cán bộ công nhân viên thuộc đơn vị mình cho năm sau và báo cáo cho Giám đốc để theo dõi, chỉ đạo.

**Về chế độ làm việc:** Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật về lao động như: chế độ làm việc 44 giờ/tuần và chế độ nghỉ ngơi hợp lý. Thời gian nghỉ phép, lễ tết, ốm, thai sản tuân thủ theo đúng quy định của Luật lao động.

## 11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Công ty được thành lập và đi vào hoạt động từ ngày 14/07/2005, nên trong năm 2005 và 2006 lợi nhuận công ty được giữ lại toàn bộ nhằm nâng cao khả năng tài chính, phát triển mở rộng hoạt động kinh doanh. Năm 2007 công ty đã chia cổ tức là 12% trên vốn điều lệ, trong đó tạm ứng đợt 1 là 6% trên vốn điều lệ 35 tỷ đồng và chia cổ tức đợt 2 là 6% trên vốn điều lệ là 154 tỷ đồng.

Trong giai đoạn tới để đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất hoạt động và phân nào bù đắp sự thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh, dự kiến công ty sẽ chia cổ tức 12 - 16% hàng năm trên vốn điều lệ, phần lợi nhuận còn lại được tích lũy để tái đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh.

## 12. Tình hình hoạt động tài chính

### 12.1 Các chỉ tiêu cơ bản

- **Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng dự tính của tài sản; tỷ lệ khấu hao áp dụng theo Quyết định 206/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 20 năm
Máy móc thiết bị	05 – 11 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Dụng cụ quản lý	03 – 05 năm

▪ **Mức lương bình quân**

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong công ty năm 2008 là: khoảng 5,5 triệu đồng/người/tháng. Đây là mức trung bình so với các doanh nghiệp cùng ngành và cùng địa bàn.

▪ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Hiện nay, công ty đang được các ngân hàng đánh giá rất cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng.

▪ **Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 30/09/2008 như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2005 (*)	Năm 2006	Năm 2007	30/09/2008
Thuế GTGT	-	429.204.040	-	154.113.480
Thuế TNDN	26.700.345	90.926.181	7.421.554.981	18.475.659.191
Thuế thu nhập cá nhân	-	334.830	29.800.000	(15.794.489)
Thuế tài nguyên	795.900	(265.300)	(265.300)	(265.300)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.496.245</b>	<b>520.199.751</b>	<b>7.451.089.681</b>	<b>18.613.712.882</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và báo cáo hợp nhất tại thời điểm 30/09/2008 của NBB.*

*Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005*

▪ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập Quỹ dự phòng tài chính theo quy định của Điều lệ công ty (theo Điều 43 Điều lệ hoạt động và tổ chức của NBB quy định Khoản trích Quỹ dự phòng tài chính không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty) và các quỹ khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Số dư các quỹ cuối năm 2005, 2006, 2007 và 30/09/2008 như sau:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2005*	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008
Quỹ dự phòng tài chính	-	272.814.724	1.736.288.206	1.736.288.206
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	5.255.339.434	5.255.339.434
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.276.318.437)	154.200.000	689.369.172	-
Lợi nhuận chưa phân phối	239.121.243	829.622.391	20.330.970.359	57.376.479.265
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	201.376.625.200	201.376.625.200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(1.037.197.194)</b>	<b>1.256.637.115</b>	<b>229.388.592.371</b>	<b>265.744.732.105</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và báo cáo tài chính hợp nhất 30/09/2008 của NBB

Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005

▪ **Tổng dư nợ vay ngân hàng**

Theo số liệu Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007:

- ✓ Đến thời điểm 31/12/07, Công ty có tổng nợ vay là 11.452.600.000 đồng, bao gồm:
  - Vay ngắn hạn : 0 đồng
  - Vay dài hạn đến hạn trả : 0 đồng
  - Vay dài hạn : 11.452.600.000 đồng (\*)

(\*) Đây là khoản vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam-Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 0142/HĐTD2-VIB625/07 ngày 22/11/2007. Hợp đồng có hạn mức tín dụng 30.767.000.000 đồng, thời hạn vay là 5 năm, lãi suất vay theo thời điểm giải ngân, bằng lãi suất tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ + 0,3%/tháng.

Mục đích vay: tài trợ đền bù đất và xây dựng cơ sở hạ tầng Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden I tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM.

- ✓ Đến thời điểm 30/09/08, Công ty có tổng nợ vay là 121.870.866.391 đồng, bao gồm:
  - Vay ngắn hạn : 41.870.866.391 đồng
  - Vay dài hạn đến hạn trả : 0 đồng
  - Vay dài hạn : 80.000.000.000 đồng (\*\*)

(\*\*) Đây là khoản vay của Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn theo Hợp đồng tín dụng số 0142/HĐTD2-VIB625/07 ngày 22/11/2007, hạn mức tín dụng là 87.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 5 năm.

Mục đích vay: tài trợ đền bù đất và xây dựng cơ sở hạ tầng Dự án Khu căn hộ cao tầng NBB Garden I tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM.

✓ Công ty luôn trả vốn gốc và lãi vay ngân hàng đúng hạn, không có khoản nợ vay nào quá hạn tại thời điểm 30/09/2008.

▪ **Tình hình công nợ hiện nay**

✓ **Các khoản phải thu**

*Đơn vị tính: ngàn đồng*

CHỈ TIÊU	31/12/2005 (*)		31/12/2006		31/12/2007		30/09/2008	
	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS
Phải thu của khách hàng	1.958.962	0,70	14.241.408	4,20	25.528.199	3,60	20.655.357	2,42
Trả trước cho người bán	753.040	0,27	5.382.051	1,59	11.471.319	1,61	10.806.169	1,26
Các khoản phải thu khác	892.668	0,32	1.342.518	0,40	12.552.878	1,77	18.364.478	2,15
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.604.670</b>	<b>1,29</b>	<b>20.965.978</b>	<b>6,19</b>	<b>49.552.397</b>	<b>6,98</b>	<b>49.826.004</b>	<b>5,83</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và Báo cáo tài chính hợp nhất 30/09/2008 của NBB*

*Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005*

✓ **Các khoản phải trả**

*Đơn vị tính: ngàn đồng*

CHỈ TIÊU	31/12/2005 (*)		31/12/2006		31/12/2007		30/09/2008	
	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>101.619.780</b>	<b>36,50</b>	<b>93.946.782</b>	<b>27,73</b>	<b>117.477.871</b>	<b>16,55</b>	<b>144.623.585</b>	<b>16,92</b>
Vay, nợ ngắn hạn	-	-	-	-	-	-	41.870.866	4,90
Phải trả cho người bán	91.459.431	32,85	37.608.838	11,10	69.822.986	9,83	46.954.698	5,49
Người mua trả tiền trước	500.000	0,18	6.241.134	1,84	12.689.109	1,79	32.574.202	3,81
Thuế và phải nộp NN	27.496	0,01	520.200	0,15	7.451.090	1,05	18.613.713	2,18
Phải trả công nhân viên	46.234	0,02	130.078	0,04	53.566	0,01	82.507	0,01
Phải trả nội bộ	-	-	34.000.000	10,03	-	-	-	-
Phải trả, phải nộp khác	9.586.618	3,44	15.446.533	4,56	27.461.121	3,87	4.527.599	0,53

CHỈ TIÊU	31/12/2005 (*)		31/12/2006		31/12/2007		30/09/2008	
	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS	Giá trị	%/ TTS
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>167.826.057</b>	<b>60,28</b>	<b>233.644.245</b>	<b>68,95</b>	<b>206.983.491</b>	<b>29,15</b>	<b>286.751.087</b>	<b>33,55</b>
Phải trả dài hạn người bán	-	-	47.437.825	14,00	-	-	-	-
Phải trả dài hạn nội bộ	94.861.704	34,07	68.811.737	20,31	-	-	-	-
Phải trả dài hạn khác	72.964.353	26,21	75.015.933	22,14	195.532.484	27,54	206.751.087(**)	24,19
Vay và nợ dài hạn	-	-	42.378.750	12,51	11.452.600	1,61	80.000.000	9,36
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	-	-	-	(1.593)	0,0002	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>269.445.837</b>	<b>96,78</b>	<b>327.591.028</b>	<b>96,68</b>	<b>324.461.362</b>	<b>45,70</b>	<b>431.374.672</b>	<b>50,47</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và báo cáo tài chính hợp nhất 30/09/2008 của NBB*

*(\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005*

*(\*\*) Các khoản phải trả dài hạn khác là khoản thu góp vốn từ khách hàng và thu góp vốn từ CII đầu tư vào các dự án.*

## 12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đvt	31/12/2005*	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008
<b>1. Khả năng thanh toán</b>					
Khả năng thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	lần	2,62	3,45	5,56	5,29
Khả năng thanh toán nhanh (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	0,12	0,35	1,51	0,53
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>					
Hệ số nợ/Tổng tài sản	lần	0,97	0,97	0,46	0,50
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	30,06	29,10	0,85	1,03
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>					
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bq	vòng	0,02	0,25	0,43	0,1 <sup>(i)</sup>
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	1,56	22,32	28,54	16,63
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>					
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,07	3,29	14,45	34,70
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn CSH bình quân	%	1,00	24,60	14,48	11,75 <sup>(ii)</sup>



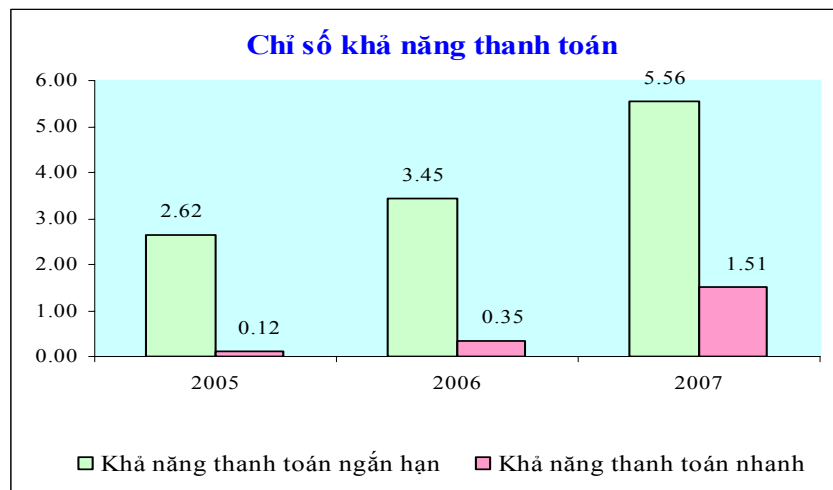
Chỉ tiêu	Đvt	31/12/2005*	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn ĐL bình quân	%	0,90	24,87	35,70	32,02 <sup>(iii)</sup>
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	0,03	0,73	4,12	5,77
Hệ số Lợi nhuận HĐKD/Doanh thu thuần	%	2,79	4,46	20,06	47,36
Vốn điều lệ	Tỷ đồng	10	10	154	154

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 của NBB và Báo cáo tài chính hợp nhất 30/09/2008 của NBB.

Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005

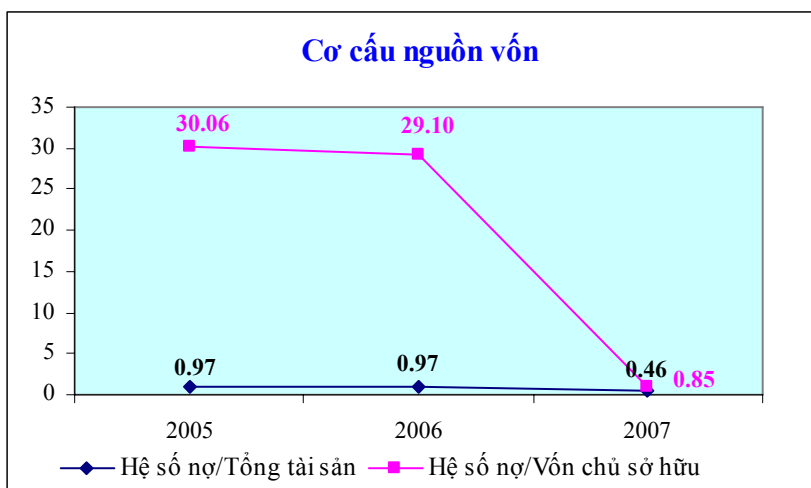
- (i) Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho cuối kỳ
- (ii) Lợi nhuận sau thuế/VCSH cuối kỳ
- (iii) Lợi nhuận sau thuế/VĐL cuối kỳ.

Khả năng thanh toán:



Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của công ty tăng qua các năm từ 2,62 lần năm 2005 tăng lên 3,45 lần năm 2006 và 5,56 lần năm 2007 và hệ số khả năng thanh toán nhanh của công ty qua các năm tăng từ 0,12 lần năm 2005 lên 1,51 lần năm 2007 cho thấy khả năng thanh toán cho các khoản nợ ngắn hạn đã cải thiện qua các năm và công ty luôn đảm bảo được khả năng thanh toán cho các khoản nợ ngắn hạn. Chênh lệch hệ số thanh toán nợ ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh là tương đối cao cho thấy hàng tồn kho có tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty là do Công ty chuyển hướng sang hoạt động kinh doanh bất động sản từ năm 2006 nên tài sản ngắn hạn của công ty tập trung là hàng tồn kho (giá trị đầu tư vào các dự án) và do đặc thù của ngành đầu tư kinh doanh bất động sản là các dự án thường có thời gian thực hiện dài. Chỉ tiêu khả năng thanh toán của NBB nằm trong giới hạn cho phép, thể hiện công ty có đầy đủ khả năng thanh toán nợ khi đến hạn.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:



Do đặc thù là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây lắp nên tài sản lưu động chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản (năm 2005 chiếm 95,76%; năm 2006 chiếm 95,72% và năm 2007 chiếm 75,4%). Mặt khác nợ phải trả cũng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn vốn (năm 2005 chiếm 96,78%; năm 2006 chiếm 96,68% và năm 2007 chiếm 45,70%). Hai yếu tố này tạo nên rủi ro tài chính tiềm ẩn đối với hoạt động của công ty. Vì vậy, huy động thêm vốn chủ sở hữu thông qua phát hành thêm cổ phiếu sẽ giúp công ty tái cơ cấu tài chính doanh nghiệp, nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo duy trì tốc độ phát triển cao.

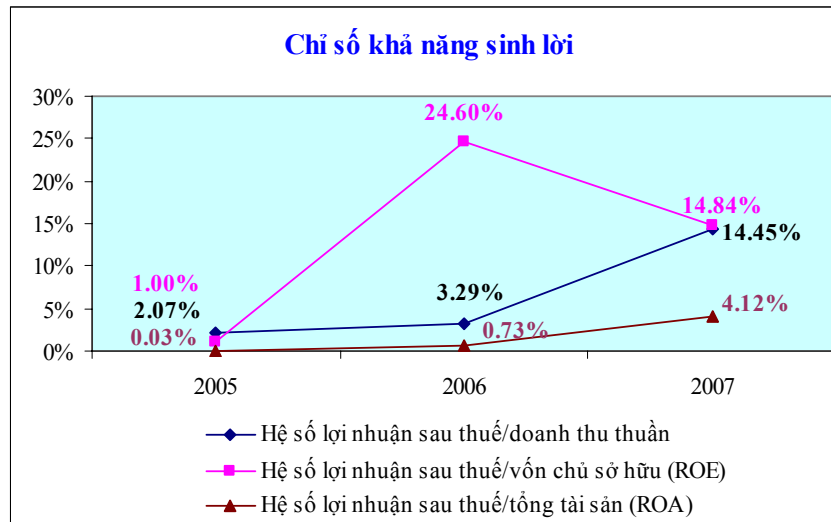
Tháng 3/2007, Công ty đã phát hành thêm 2.500.000 cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 10 tỷ đồng lên 35 tỷ đồng và trong quý 4/2007 công ty đã phát hành thêm 11.900.000 cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng nhằm bổ sung vốn, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Đây là lợi thế của công ty nhằm tạo ra một cơ cấu tài chính an toàn hơn, giảm bớt tỷ lệ nợ, đồng thời cải thiện hạn mức tín dụng và nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty khi tham gia đấu thầu và triển khai các dự án lớn.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

Số vòng quay hàng tồn kho bình quân của Công ty tăng mạnh qua các năm. Điều này chứng tỏ Công ty đã nâng cao hiệu quả kinh doanh, rút ngắn thời gian triển khai các dự án và thi công xây lắp các công trình.

Chỉ tiêu sinh lời của công ty:

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu: căn cứ bảng chi tiêu tài chính tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu tăng qua các năm, cụ thể năm 2006 là 3,29% tăng 1,22% so với năm 2005 và năm 2007 chỉ tiêu này là 8,93%. Điều này cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty đang ngày càng có hiệu quả. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) của công ty tăng mạnh qua các năm, cụ thể năm 2005 là 1%, năm 2006 là 22,09% tăng 21,09% so với năm 2005 và 2007 tỷ suất này đạt 14,84%.



So với các doanh nghiệp cùng ngành thì tỷ suất lợi nhuận trên nguồn vốn chủ sở hữu của công ty là khá cao. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty đã có sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu từ hoạt động xây lắp sang lĩnh vực kinh doanh bất động sản khi thị trường này có dấu hiệu sôi động trở lại và đã đạt được kết quả khả quan khi doanh thu năm 2007 đạt 202,6 tỷ đồng tăng 167,86% so với năm 2006.

Mặt khác, ta thấy hệ số ROE của công ty năm 2007 giảm so với năm 2006 là do Công ty mới thực hiện tăng vốn điều lệ vào cuối năm 2007 để thực hiện các dự án bất động sản nên hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu là chưa có ngay được vì thời gian đầu tư thực hiện các dự án của công ty là dài hạn.

Tuy nhiên, lợi nhuận sau thuế của công ty năm 2007 cũng đạt 29,27 tỷ đồng tăng 1.077,30% so với năm 2006 và tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ bình quân năm 2007 đạt 35,7% tăng 10,84% so với năm 2006. Cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh tốt và mức tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận rất cao, vì vậy công ty vẫn đảm bảo được tỷ suất lợi nhuận cho cổ đông dù công ty vừa tăng vốn từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng.

### **12.3 Giải trình về sự chênh lệch giữa số liệu đầu kỳ của Báo cáo kiểm toán năm 2006 và số liệu cuối kỳ của Báo cáo kiểm toán năm 2005**

Năm 2006, công ty bắt đầu áp dụng chế độ kế toán theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc ban hành chế độ kế toán doanh nghiệp, nên số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 và số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 có một số thay đổi, cụ thể như sau :

#### **a. Các khoản phải thu**

“Các khoản phải thu” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 4.175.753.958 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 3.604.669.729 đồng, giảm 571.084.229 đồng là do nguyên nhân sau: Chuyển phần “tạm ứng” trong mục “các khoản phải thu khác” vào “Tài sản ngắn hạn” là 571.084.229 đồng.

**b. Tài sản ngắn hạn khác**

“Tài sản ngắn hạn khác” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 4.370.106.889 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 4.941.191.118 đồng, tăng 571.084.229 đồng là do nguyên nhân sau: Tăng 571.084.229 đồng do chuyển phần “tạm ứng” vào phần “Tài sản ngắn hạn khác”.

**c. Đầu tư dài hạn khác**

“Đầu tư dài hạn khác” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 1.869.110.000 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 1.494.110.000 đồng, giảm 375.000.000 đồng là do: Giảm 375.000.000 đồng do tách chuyển vào khoản “Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh” đúng theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC.

**d. Nợ ngắn hạn**

“Nợ ngắn hạn” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 174.584.132.562 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 101.619.779.812 đồng, giảm 72.964.352.750 đồng là do chuyển phần “Khoản góp vốn của khách hàng” từ mục “Các khoản phải trả, phải nộp khác” (Báo cáo kiểm toán năm 2005) sang mục “Phải trả dài hạn khác” theo đúng tính chất nợ.

**e. Nợ dài hạn**

“Nợ dài hạn” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 94.861.703.968 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 167.826.056.718 đồng, tăng 72.964.352.750 đồng là do chuyển phần “Khoản góp vốn của khách hàng” từ mục “Các khoản phải trả, phải nộp khác” (Báo cáo kiểm toán năm 2005) sang mục “Phải trả dài hạn khác” theo đúng tính chất nợ.

**12.4 Giải trình ý kiến loại trừ trong báo cáo kiểm toán năm 2005 và 2006**

*(Xem chi tiết tại Công văn 28/CV ngày 30/08/2007 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) tại Phụ lục V đính kèm).*

**13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

**13.1 Hội đồng quản trị**

Stt	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành
2	Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên HĐQT
3	Bà Nguyễn Thị Cát Tiên	Thành viên HĐQT
4	Ông Trần Quang Trình	Thành viên HĐQT
5	Bà Võ Dư Ngọc Trân	Thành viên HĐQT
6	Ông Phạm Thanh Điền	Thành viên HĐQT
7	Ông Phan Ngọc Trí	Thành viên HĐQT

**13.1.1 Ông Đoàn Tường Triệu - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc điều hành**

- Họ và tên : **ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 26/11/1971
- Nơi sinh : Quảng Trị
- Số CMND : 271306262 ngày cấp: 03/06/2005 nơi cấp: CA Tỉnh Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Quảng Trị
- Địa chỉ thường trú : 292/25 Đường Bình Lợi, P.13, Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Điện thoại di động : 0907 577577
- Trình độ văn hóa : 12/12
- 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 xây dựng công trình giao thông 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 tổ chức niêm yết:
  - ✓ Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Các chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:
  - ✓ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB;
  - ✓ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008):
  - Sở hữu : 1.300.000 cổ phần tương ứng 8,44% VDL
  - Đại diện : 1.050.000 cổ phần tương ứng 6,82% VDL

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không

- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### 13.1.2 Ông Hoàng Hữu Tương - Thành viên HĐQT

- Họ và tên : **HOÀNG HỮU TƯƠNG**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 05/12/1970
- Nơi sinh : Đông Hà, Quảng Trị.
- Số CMND : 024021391 ngày cấp : 14/05/2002 nơi cấp : CA TP. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Đông Hà, Quảng Trị
- Địa chỉ thường trú : 15, Lô CO Cư Xá 30-4, Điện Biên Phủ, P.25, Bình Thạnh, HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Số điện thoại di động: 0946336668
- Trình độ văn hóa : 12/12
- 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 và 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 tổ chức niêm yết:
  - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Nguyên Hưng Phát.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008) :
  - Sở hữu : 550.000 cổ phần tương ứng 3,57% VDL
  - Đại diện : Không có

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **13.1.3 Bà Nguyễn Thị Cát Tiên - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : **NGUYỄN THỊ CÁT TIÊN**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 26/07/1984
- Nơi sinh : Thành phố Đà Nẵng
- Số CMND : 201496182 ngày cấp : 14/06/2007 nơi cấp : CA Đà Nẵng
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thành phố Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú : 78 Hoàng Văn Thụ, Tp. Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Số điện thoại di động: 0905223471
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Du lịch
- Quá trình công tác:
  - Từ 2004 – 7/2005: Nhân viên kinh doanh 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 tổ chức niêm yết:
  - Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Nhân viên kinh doanh Công ty TNHH TM & DV Minh Toàn
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008):
  - Sở hữu : 250.000 cổ phần tương ứng 1,62% VDL
  - Đại diện : không có

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không



- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

#### **13.1.4 Ông Trần Quang Trình - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : **TRẦN QUANG TRÌNH**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: 02/08/1969
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Số CMND : 022181105 ngày cấp : 25/09/2002 nơi cấp : CA Tp. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thành phố Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 49A Đường Nhiêu Tứ, P.7, Q.Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38648757
- Số điện thoại di động: 0903 335568
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học Vật lý
- Quá trình công tác:
  - Từ 1991 – 1994 : Chuyên viên giám định hàng hóa xuất nhập khẩu, Công ty giám định hàng hóa xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh
  - Từ 1995 – 2000 : Phó Giám đốc kinh doanh Công ty TNHH Hiệp Thanh chuyên về xuất khẩu gạo nuôi trồng thủy sản tại Huyện Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ
  - Từ 2001 – 2002 : Trưởng Văn phòng giao dịch bất động sản, Công ty cổ phần nhà đất Đô Thị Mới, chuyên môi giới tiếp thị đất trong các khu dự án tại Tp. HCM
  - Từ 2003 – 2005 : Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh Công ty cổ phần nhà đất Đô Thị Mới
  - Từ 2006 – 3/2007: Chủ tịch Hội đồng quản trị-Giám đốc Công ty Cổ phần nhà đất An Gia, chuyên tư vấn tiếp thị môi giới bất động sản
  - Từ 3/2007 - nay : Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:
  - 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 TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008)

- Sở hữu : 450.000 cổ phần tương ứng 2,92% VDL
- Đại diện : không có

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan :  
Em: Trần Quang Thuận: sở hữu 5.000 cổ phần  
Em: Trần Quang Thuận: sở hữu 13.000 cổ phần
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : không
- Các khoản nợ đối với công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **13.1.5 Bà Võ Dư Ngọc Trân - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : **VÕ DƯ NGỌC TRÂN**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 30/03/1972
- Nơi sinh : Long Điền, Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Số CMND : 024986358 ngày cấp : 05/09/2008 nơi cấp : CA TP.HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Bà Rịa - Vũng Tàu
- Địa chỉ thường trú : 59/4A Phan Đăng Lưu, P.7, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Số điện thoại di động: 0905 887273
- Trình độ văn hóa : 12/12
- 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. Hồ Chí Minh
  - 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 tổ chức niêm yết:
  - 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 cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008):
  - Sở hữu : 1.800.000 cổ phần tương ứng 11,69% VDL
  - Đại diện : Không có

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : không
- Các khoản nợ đối với công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **13.1.6 Ông Phạm Thanh Điền - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : **PHẠM THANH ĐIỀN**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 08/09/1973
- Nơi sinh : Bình Định
- Số CMND : 260689736 ngày cấp : 28/08/2001 nơi cấp : CA Bình Thuận
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Cát Minh – Phù Cát – Bình Định
- Địa chỉ thường trú : Đội I, Tân Xuân, Hàm Tân, Bình Thuận
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 35172420
- Số điện thoại di động: 0903 037999
- Trình độ văn hóa : 12/12
- 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 tổ chức niêm yết:
  - 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 TNHH SX-TM-DV Thái Bảo.
  - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH SX-TM-DV Thái Bảo – Bình Thuận
  - Thành viên HĐQT Công ty CPĐT khoáng sản Quảng Ngãi.
  - Thành viên HĐQT Công ty CP Kho cảng xăng dầu Hàng không Miền Nam
  - Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008) :
    - Sở hữu : 1.050.000 cổ phần tương ứng 6,82% VDL
    - Đại diện : không có
- Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
  - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
  - Các khoản nợ đối với Công ty : không
  - Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
  - Hành vi vi phạm pháp luật : không

#### **13.1.7 Ông Phan Ngọc Trí - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : **PHAN NGỌC TRÍ**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 23/02/1967
- Nơi sinh : Việt Nam
- Số CMND/Passport : E7570527 ngày : 20/11/2000 nơi cấp : Adelaide (Úc)
- Quốc tịch : Úc
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Việt nam
- Địa chỉ thường trú : 18 Wilson Street, Mansfield Park SA 5012, South Australia
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : +61883809878
- Số điện thoại di động : 0419814129
- Trình độ văn hóa : 12/12
- 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 – nay : Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:
  - Thành viên HĐQT 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 cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008):
  - Sở hữu : 508.460 cổ phần tương ứng 3,3% VDL
  - Đại diện : Không có

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### 13.2 Ban kiểm soát

Stt	Họ và Tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng BKS
2	Bà Nguyễn Thị Thu Hoa	Thành viên BKS
3	Bà Trần Thị Mai Trang	Thành viên BKS

#### 13.2.1 Bà Nguyễn Quỳnh Hương – Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên : **NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 23/01/1980
- Nơi sinh : Hà Nội
- Số CMND : 023753035 ngày cấp : 29/02/2000 nơi cấp: CA TP. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Nội

- Địa chỉ thường trú : 67/55 Hoàng Hoa Thám, P6, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
  - Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38279488
  - Điện thoại di động : 0909 868681
  - Trình độ văn hóa : 12/12
  - Trình độ chuyên môn: 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 – TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
    - Từ 2006 - hiện tại : 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 tổ chức niêm yết:
    - Trưởng BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
  - Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
    - Phó giám đốc Quỹ Vietbridge Capital Holdings – TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
  - Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008) :
    - Sở hữu : 10.000 cổ phần tương ứng 0,06% VDL
    - Đại diện : Không có.
- Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:
    - Quỹ Vietbridge Capital Holdings – TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam: sở hữu 862.500 cổ phần tương ứng 5,60% vốn điều lệ.
  - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
  - Các khoản nợ đối với Công ty : không
  - Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
  - Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **13.2.2 Bà Nguyễn Thị Thu Hoa – Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên : **NGUYỄN THỊ THU HOA**
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 02/03/1969
- Nơi sinh : Phong Nẫm, Phan Thiết, Tỉnh Thuận Hải.

- Số CMND : 260589390 ngày cấp : 19/11/1986 nơi cấp : CA Thuận Hải
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Phong Năm, Tp. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.
- Địa chỉ thường trú : 34 Hải Thượng Lãn Ông, Tp. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (062) 3833696 – 3819 172
- Điện thoại di động : 0903 044497
- Trình độ văn hóa : 12/12
- 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 CTCP đầu tư Năm Bảy Bảy
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:
  - Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Giám đốc Công ty TNHH Hoàng Huỳnh
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008) :
  - Sở hữu : 350.000 cổ phần tương ứng 2,27% VDL
  - Đại diện : Không có

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **13.2.3 Bà Trần Thị Mai Trang - Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên : **TRẦN THỊ MAI TRANG**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 16/11/1983
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Số CMND : 023688929 ngày cấp : 05/06/1999 nơi cấp : CA TP. HCM



- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Nghệ An
- Địa chỉ thường trú : 6 Nguyễn Trung Trực , P.5, Q.Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Điện thoại di động : 0988 203469
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 2006 – nay : Nhân viên Hành chính nhân sự CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy
  - Từ 2007 – nay : Thành viên BKS Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:
  - Thành viên BKS Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
  - Nhân viên Hành chính nhân sự Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008)
  - Sở hữu : 1.500 cổ phần tương ứng 0,001% VDL
  - Đại diện : không có

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### 13.3 Ban Giám đốc

Stt	Họ và Tên	Chức vụ
1	Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành
2	Ông Nguyễn Viết Nam Anh	Giám đốc Sản xuất
3	Ông Nguyễn Phúc	Giám đốc Dự án
4	Ông Trần Văn Hữu	Giám đốc Tài chính

#### 13.3.1 Ông Đoàn Tường Triệu – Giám đốc Điều hành

(Xem 12.1.1 Chủ tịch HĐQT)

**13.3.2 Ông Nguyễn Việt Nam Anh – Giám đốc Sản xuất**

- Họ và tên : **NGUYỄN VIỆT NAM ANH**
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 13/12/1969
- Nơi sinh : Quảng Nam
- Số CMND : 211802804 ngày cấp : 08/06/2000 nơi cấp : CA Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú : 382/65 Quang Trung, P. 10, Q. Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Số điện thoại di động : 0937 577577
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư cầu đường, Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác :
  - Từ 1992 – 1995 : Nhân viên kỹ thuật - Phòng QLCL kỹ thuật Công ty 508
  - Từ 8/1995 – 12/1995 : Cán bộ thiết kế Xí nghiệp tư vấn xây dựng Công ty 508
  - Từ 01/1996 – 02/1996 : Chủ nhiệm thiết kế Xí nghiệp tư vấn XD Công ty 508
  - Từ 03/1996 – 03/1997 : Phó phòng quản lý chất lượng kỹ thuật Công ty 508
  - Từ 04/1997 – 05/1998 : Phó giám đốc xí nghiệp tư vấn xây dựng công ty 508
  - Từ 06/1998 – 02/1999 : Giám đốc xí nghiệp tư vấn xây dựng công ty 508
  - Từ 03/1999 – 07/2000 : Giám đốc xí nghiệp tư vấn xây dựng công ty 508 kiêm Giám đốc công trường 932 – Công ty 508
  - Từ 08/2000 – 12/2000 : Giám đốc chi nhánh Công ty 508 tại Tp. HCM
  - Từ 01/2001 – 12/2004 : Phó giám đốc Công ty 508 kiêm Giám đốc chi nhánh Công ty tại Tp. Hồ Chí Minh.
  - Từ 12/2004 – 7/2005 : Giám đốc Công ty 508
  - Từ 7/2005 – 11/2005 : Phó giám đốc Ban Điều hành dự án Sài Gòn – Trung Lương – Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5.
  - Từ 11/2005 – nay : Giám đốc sản xuất Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:
  - Giám đốc sản xuất Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008) :

- Sở hữu : 90.000 cổ phần tương ứng 0,58% VDL
- Đại diện : không có

*Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan :  
Vợ Nguyễn Thị Thanh Bình: sở hữu 18.500 cổ phần.
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **13.3.3 Ông Nguyễn Phúc – Giám đốc Dự án**

- Họ và tên : **NGUYỄN PHÚC**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 02/04/1960
- Số CMND : 024719349 ngày cấp 31/05/2007 nơi cấp: Tp. HCM
- Nơi sinh : Cát Sơn, Phù Cát, Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Cát Sơn, Phù Cát, Bình Định
- Địa chỉ thường trú : 75/1 Phan Văn Hân, F17, Q Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Điện thoại di động : 0985 577577
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:
  - 1983-1990: Nhân viên kỹ thuật - Công ty xây dựng cầu đường 508
  - 1990-1992: Giám đốc công trường 925 – Công ty 508
  - 1992-1994: Phó giám đốc Chi nhánh công ty 508 tại Tp. HCM
  - 1994-1996: Giám đốc chi nhánh công ty 508 tại Bình Thuận
  - 1996-1998: Giám đốc Công ty xây dựng công trình 586 – Tổng công ty XDCTGT 5
  - 1999-2001: Phó giám đốc chi nhánh tổng công ty XDCTGT 5 tại Tp. Hồ Chí Minh
  - 2001-2003: Giám đốc chi nhánh tổng công ty XDCTGT 5 tại Tp. Hồ Chí Minh
  - 2004-2005 : Giám đốc công ty XDCT 518 – Tổng công ty XDCTGT 5

- 2005-09/2007: Phó giám đốc Ban điều hành dự án đường cao tốc Sài Gòn Trung Lương – Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5.
- 09/2007- Nay : Giám đốc dự án Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy
- Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:
- Giám đốc dự án Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008) :
  - Sở hữu : 20.000 cổ phần tương ứng 0,13% VDL
  - Đại diện: không có
- Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

#### **13.3.4 Ông Trần Văn Hữu – Giám đốc Tài chính**

- Họ và tên : **TRẦN VĂN HỮU**
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 01/01/1964
- Số CMND : 025010484 ngày cấp 28/7/2008 nơi cấp: Tp. HCM
- Nơi sinh : Đại Quang, Đại Lộc, Quảng Nam
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Đại Quang, Đại Lộc, Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú : 703/6 Lạc Long Quân, P.10, Q.Tân Bình, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Điện thoại di động : 0933 577577
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
  - 1985 - 1990: Trưởng phòng kế hoạch Công ty VTTH huyện Giàng, tỉnh Quảng Nam
  - 1990 - 1994: Kế toán tổng hợp Xí nghiệp in – Nhà xuất bản Đà Nẵng

- 1994 - 1996: Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty 508 - Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 tại Đà Nẵng
  - 1996 - 1997: Phó Kế toán trưởng Tổng công ty XDCTGT 5
  - 1997 - 2001: Kế toán trưởng Công ty 503 - Tổng Công ty XDCTGT 5
  - 2001 - 2003: Phó giám đốc Công ty 503 - Tổng Công ty XDCTGT 5
  - 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 tổ chức niêm yết:
    - 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 Cổ phần 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.
  - Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/09/2008) :
    - Sở hữu : 70.000 cổ phần tương ứng 0,45% VDL
    - Đại diện : không có
- Cam kết nắm giữ 100% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng đầu tiên kể từ ngày niêm yết, 50% tổng số cổ phần đang nắm giữ trong 06 tháng tiếp theo.*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: không
  - Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
  - Các khoản nợ đối với Công ty : không
  - Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
  - Hành vi vi phạm pháp luật : không.

#### **13.4 Kế toán trưởng**

##### **Bà Nguyễn Thị Anh Thư - Kế toán trưởng**

- Họ và tên : **NGUYỄN THỊ ANH THƯ**
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 14/01/1973
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Số CMND : 024085996 ngày cấp : 03/01/2003 nơi cấp : CA TP. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam

- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Tây
- Địa chỉ thường trú : 51/511 Nguyễn Văn Nghi, P.7, Q. Gò Vấp, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 38433381
- Điện thoại di động : 0908 615330
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính kế toán  
Cử nhân Kinh tế chuyên ngành 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 – kế toán 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 tổ chức niêm yết:
  - Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: không có
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 30/9/2008) :
  - Sở hữu : 0 cổ phần
  - Đại diện : không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

#### 14. Tài sản

**Tài sản cố định của công ty theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2008:**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Danh mục tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>22.059.329.066</b>	<b>17.202.378.314</b>	<b>93,00%</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	14.176.142.823	12.865.401.461	59,77%
2	Máy móc thiết bị	3.959.133.050	2.373.609.510	16,69%

3	Phương tiện vận tải	2.883.507.330	1.624.287.677	12,16%
4	Dụng cụ quản lý	1.040.545.863	339.079.666	4,39%
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>1.660.188.000</b>	<b>1.648.188.000</b>	<b>7,00%</b>
1	Quyền sử dụng đất	1.648.188.000	1.648.188.000	6,95%
2	Phần mềm	12.000.000	0	0,05%
<b>Tổng Cộng</b>		<b>23.592.058.589</b>	<b>18.850.566.314</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất tại ngày 30/09/2008 của NBB*

### Danh sách nhà cửa, vật kiến trúc:

Stt	Địa điểm	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
1	01 Nguyễn Văn Đậu, P. 5, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM (Diện tích sàn: 206 m <sup>2</sup> , Diện tích xây dựng: 540 m <sup>2</sup> )	Văn phòng công ty	Chủ sở hữu
2	Số 47 Trần Hưng Đạo, Phường Bến Thủy, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Văn phòng chi nhánh	Thuê
3	Số B17-B19 Hòa Bình, P. 3, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu	Văn phòng chi nhánh	Thuê
4	Tổ 5, Khu 9A, Đường Hạ Long, P. Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, Quảng Ninh	Văn phòng chi nhánh	Thuê
5	54 Đường số 10, Phường 8, Tp. Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên (Diện tích đất: 3.405 m <sup>2</sup> ; DTXD: 2.210 m <sup>2</sup> )	Văn phòng chi nhánh	Chủ sở hữu

*(Nguồn NBB)*

## 15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2008 – 2010

### 15.1 Cơ sở thực hiện kế hoạch giai đoạn 2008 – 2010

#### 15.1.1 Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, nguy cơ thách thức

##### Điểm mạnh

- NBB được sự quan tâm và hỗ trợ toàn diện từ Cienco 5 nhất là trong lĩnh vực tìm kiếm và hỗ trợ các dự án bất động sản và xây lắp.
- Đội ngũ nhân sự gắn bó với sự phát triển của công ty, có kinh nghiệm và trình độ chuyên môn tốt
- Công ty luôn nghiên cứu và đưa ra các chiến lược phù hợp với từng khu vực.
- Có thế mạnh trong việc thành lập các công ty thành viên, liên doanh với các đối tác hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh.
- Thương hiệu NBB ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư XD, kinh doanh bất

động sản.

### **Điểm yếu**

- Chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Mới thành lập nên còn chưa có nhiều kinh nghiệm trong việc đấu thầu những công trình có quy mô lớn.
- Trình độ công nghệ, năng lực xây dựng của Công ty còn thấp, chưa tự thực hiện được những công trình có quy mô lớn.
- Thiếu vốn đầu tư là tình trạng hiện nay của Công ty cũng như tất cả các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng vì tổng vốn đầu tư cho mỗi dự án quá lớn.

### **Cơ hội**

- Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và ổn định, nhu cầu nhà ở của người dân cũng tăng theo, mở ra cơ hội phát triển của thị trường bất động sản.
- Thị trường bất động sản tiếp tục hồi phục trở lại trong những năm sắp tới.
- Nhu cầu về trung tâm thương mại tiếp tục cao cùng với sự phát triển của thị trường bán lẻ.

### **Nguy cơ, thách thức**

- Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một vấn đề quan trọng, đó là: chính sách thuế phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản;
- Các công ty kinh doanh bất động sản trong nước và nước ngoài ngày càng nhiều cho ra đời nhiều sản phẩm chất lượng cao cạnh tranh gay gắt.
- Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng rất khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản.
- Công tác thực hiện khâu giải tỏa đền bù cho các dự án ngày càng khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân không dễ.
- Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở, chung cư. Sự biến động của giá vàng cũng ảnh hưởng đến việc tiêu thụ các sản phẩm bất động sản.

#### **15.1.2 Đầu tư vào các dự án**

Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị của Công ty đã thông qua các dự án NBB tiếp tục triển khai đầu tư trong giai đoạn 2008 – 2012, cụ thể như sau:

#### **Bảng tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư các dự án trong giai đoạn 2008 – 2012**

*Đơn vị: triệu đồng*

Stt	Dự án	2008	2009	2010	2011	2012	Cộng
1	Khu DC TTTM Bắc Phan Thiết	36,848	37,789	-	-	-	74,637



Stt	Dự án	2008	2009	2010	2011	2012	Cộng
2	Khu DC Phường 2, TX Bạc Liêu	81.959	74.723	60.357	-	-	217.039
3	Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza	204.461	276.087	253.432	82.654	-	816.633
4	Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	11.011	363.284	457.018	709.443	2.598	1.543.353
5	Khu căn hộ cao tầng NBB Garden I	124.931	46.287	407.021	440.329	593.039	1.611.607
6	Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	238.000	101.040	450.976	1.216.062	1.363.014	3.369.090
7	Khu du lịch Đồi thủy sản Quảng Ninh	1.602	54.904	146.773	116.271	110.622	430.171
8	Khu đô thị mới Sơn Tịnh Quảng Ngãi	1.814	188.311	210.587	168.243	222.774	791.727
9	Khu đô thị ST Đồn Điền Quảng Ninh	540	171.292	197.960	311.939	226.912	908.643
10	Nhà máy thủy điện Đá Đen	30	64	63,56	-	-	157,56
	<b>Tổng cộng</b>	<b>664.385</b>	<b>1.276.028</b>	<b>2.184.188</b>	<b>3.044.941</b>	<b>2.518.958</b>	<b>9.688.500</b>

(Nguồn : Báo cáo đầu tư các dự án của NBB)

### 15.1.3 Doanh thu dự kiến các dự án

#### Bảng tổng hợp nguồn thu dự kiến các dự án trong giai đoạn 2008 – 2012

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Dự án	2008	2009	2010	2011	2012	Cộng
1	Khu DC TTTM Bắc Phan Thiết	126.973	92.079	-	-	-	219.052
2	Khu DC Phường 2, TX Bạc Liêu	61.561	143.697	98.087	66.506	36.130	405.981
3	Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza	100.907	277.368	495.477	283.557	-	1.157.309
4	Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	-	44.352	553.297	746.764	703.103	2.047.516
5	Khu căn hộ cao tầng NBB Garden I	-	-	167.337	548.926	855.824	1.572.087
6	Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	-	41.735	278.849	1.020.217	2.138.795	3.479.596
7	Khu du lịch Đồi thủy sản Quảng Ninh	-	-	19.950	90.474	166.636	277.060
8	Khu đô thị mới Sơn Tịnh Quảng Ngãi	-	-	50.805	186.507	267.009	504.321
9	Khu đô thị ST Đồn Điền Quảng Ninh	-	-	-	123.738	217.812	341.550
10	Nhà máy thủy điện Đá Đen	-	-	-	25.713	25.713	51.426
	<b>Tổng cộng</b>	<b>289.441</b>	<b>599.231</b>	<b>1.663.802</b>	<b>3.092.402</b>	<b>4.411.022</b>	<b>10.055.898</b>

### 15.2 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2008 - 2010

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của NBB đối với các ngành kinh doanh mũi nhọn, lợi thế cạnh tranh của công ty và tiềm năng phát triển thị trường của các ngành mà công ty hiện đang kinh doanh, đầu tư, kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hợp nhất của công ty giai đoạn từ 2008 – 2010, cụ thể như sau:

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Vốn chủ sở hữu	439.536	711.238	1.094.939
Vốn điều lệ	154.000	210.000	300.000
Tổng Doanh thu thuần	228.087	270.051	919.873
Tốc độ tăng doanh thu	12,58%	18,40%	240,63%

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2008</b>	<b>Năm 2009</b>	<b>Năm 2010</b>
Lợi nhuận trước thuế	91.120	125.100	210.619
Tốc độ tăng lợi nhuận	124,08%	37,29%	68,36%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	65.290	88.029	135.365
Tỷ lệ LNST/Doanh thu	28,63%	32,60%	14,72%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ <sup>(1)</sup>	42,40%	48,37%	53,08%
Tỷ lệ LNST/VCSH <sup>(2)</sup>	15,87%	15,30%	14,99%
Cổ tức (đồng/cp/năm) <sup>(3)</sup>	1.400	1.400	1.600

**Ghi chú:**

- (1) Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế tính trên vốn điều lệ được tính trên vốn điều lệ bình quân
- (2) Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu được tính trên vốn chủ sở hữu bình quân
- (3) Năm 2008 công ty NBB dự kiến tỷ lệ chia cổ tức là 14% (1.400 đồng/cổ phiếu/năm) căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông NBB đã thông qua ngày 18/04/2008.

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

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng GDP trên 7%/năm. Việc thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và gia nhập WTO là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển. Do vậy, có thể đưa ra những nhận định khả quan sự phát triển chung của nền kinh tế Việt Nam trong thời gian tới cũng như triển vọng phát triển nhanh của ngành kinh doanh bất động sản, xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ, hoạt động đầu tư tài chính. Về phía công ty, NBB đã mạnh dạn tiến hành đầu tư, trang bị kỹ thuật công nghệ hiện đại, xây dựng thương hiệu và từng bước hoàn thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ đáp ứng ngày càng cao nhu cầu đa dạng của khách hàng cũng như nâng cao năng lực cạnh tranh trong quá trình phát triển kinh doanh của công ty.

Một số dự án của công ty trong các lĩnh vực như kinh doanh khai thác bất động sản, khai thác điện, sản xuất vật liệu xây dựng cũng hứa hẹn đem lại lợi nhuận lớn trong thời gian tới.

Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà công ty đã đề ra trong giai đoạn 2008 - 2010 có tính khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm công ty đề ra nhằm đảm bảo được mức lợi tức cho các cổ đông cũng như mục tiêu tái đầu tư phát triển của công ty.

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

**17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết**

Thực hiện Nghị quyết số 28/2008/ĐHĐCĐ ngày 18/04/2008 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2007 Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 154 tỷ đồng lên 210 tỷ đồng, hiện tại Công ty đang nộp Hồ sơ chào bán cổ phiếu (5.600.000 cổ phiếu) ra công chúng lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, với nội dung phương án phát hành như sau:

- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số cổ phần phát hành : 5.600.000 cổ phần, trong đó:
  - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 3.080.000 cổ phần
  - Chào bán cho các nhà đầu tư chiến lược: 2.520.000 cổ phần

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

Không có.

**V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT**

- 1. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông**
- 2. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu**
- 3. Tổng số cổ phiếu niêm yết : 15.400.000 cổ phiếu**
- 4. Số lượng cổ phiếu hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc tổ chức niêm yết**

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	Thời gian bị hạn chế chuyển nhượng
1	Cổ đông HĐQT, BKS, BGD và KTT	7.499.960	100% số cổ phiếu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50 % trong thời gian 6 tháng tiếp theo.
2	Cổ đông mua cổ phần với giá ưu đãi (CBCNV và CBCNV đã nghỉ việc)	400.000	Hạn chế chuyển nhượng đến 31/12/2008
3	Cổ đông chiến lược (Thành viên HĐQT và BGD)	3.400.000	Hạn chế chuyển nhượng 07 năm (20/11/2014)
4	Ông Thân Đức Trung (Thành viên BKS đã từ nhiệm)	10.000	Hạn chế chuyển nhượng 03 năm (18/04/2008-18/04/2011)

#### 4.1. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật

Số lượng cổ phiếu các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc và Kế toán trưởng của công ty là 7.499.960 cổ phiếu cam kết không chuyển nhượng 100% số lượng cổ phiếu mà các thành viên này nắm giữ trong thời gian 06 tháng kể từ khi niêm yết và 50% số cổ phiếu trên trong thời gian 06 tháng tiếp theo.

#### 4.2. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Tổ chức niêm yết

- Căn cứ Biên bản số 09/2007/BB-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 09/04/2007 và theo Thông báo số 08/2007/TB – HĐQT về việc phát hành cổ phần với giá ưu đãi cho cán bộ - công nhân viên thì số lượng cổ phiếu (400.000 cổ phiếu) phát hành cho cán bộ công nhân viên trong đợt chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 31/12/2008.
- Theo Nghị quyết số 9B/QĐ-HĐQT ngày 10/04/2007 của Hội đồng quản trị và Hợp đồng mua bán cổ phiếu với các cổ đông là nhà đầu tư chiến lược trong đợt phát hành riêng lẻ thì việc hạn chế chuyển nhượng thực hiện như sau: Số lượng cổ phiếu của cổ đông chiến lược theo Hợp đồng mua bán cổ phần đã ký kết: thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc công ty là 3.400.000 cổ phiếu cam kết nắm giữ toàn bộ số cổ phiếu được mua với tư cách là cổ đông chiến lược trong thời hạn 07 năm kể từ ngày ký Hợp đồng đến 20/11/2014.
- Theo Điều 8b Điều lệ tổ chức và hoạt động của NBB thì số lượng cổ phiếu của Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát không được chuyển nhượng trong suốt thời gian tại chức và (06) sáu tháng sau khi kết thúc nhiệm kỳ. Trường hợp khi chưa hết nhiệm kỳ thành viên HĐQT, BKS từ chức thì số cổ phiếu của thành viên từ chức không được chuyển nhượng trong vòng ba năm kể từ ngày từ chức.

#### 5. Giá niêm yết dự kiến

Giá niêm yết dự kiến là: **45.000 đồng/cổ phiếu.**

#### 6. Phương pháp tính giá

Việc xác định giá tham chiếu niêm yết của cổ phiếu NBB dựa trên cơ sở các thông tin, tài liệu được cung cấp đầy đủ và rõ ràng; tham chiếu giá trị sổ sách công ty; khả năng phát triển của công ty trong tương lai.

##### 6.1. Phương pháp P/BV (Price/Book Value)

**Giá trị sổ sách của công ty tại thời điểm 30/9/2008**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VNĐ
Tổng giá trị theo sổ sách	<b>419.744.732.105</b>

Vốn Điều lệ hiện tại	154.000.000.000
Mệnh giá một cổ phần	10.000
Số cổ phần hiện hành	15.400.000
<b>Thư giá/cổ phần (BV)</b>	<b>27.256</b>

### Xác định hệ số thị giá trên thư giá (P/BV):

P/BV<sub>tham chiếu</sub>: Chỉ số P/BV của công ty được tham chiếu bởi các công ty tương đương trong cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM như HBC, HDC, NTL, SC5, SJS, TDH. Chỉ số P/BV bình quân của các công ty này được tính như sau:

Stt	Tên Công ty	Mã chứng khoán	Giá (P) <sup>(*)</sup>	BV	P/BV
1	CTCP Địa ốc Hòa Bình	HBC	18.600	35.467	0,52
2	CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu	HDC	25.100	17.321	1,45
3	CTCP Phát triển Đô thị Từ Liêm	NTL	42.000	12.724	3,30
4	CTCP Xây Dựng Số 5	SC5	29.000	17.080	1,70
5	CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	SJS	67.000	29.471	2,27
6	CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	TDH	36.700	38.516	0,95
@	<b>Hệ số P/BV bình quân</b>				<b>1,70</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính Quý 3/2008 của các Công ty và Bản tin Thị trường chứng khoán số 206 ngày 07/11/2008 của SGDCK TP.HCM.

(\*) Giá (P) là giá đóng cửa của các cổ phiếu ngày 06/11/2008.

Theo cách tính trên thì chỉ số P/BV bình quân của các công ty cùng ngành với NBB là 1,7. Tuy nhiên, trên cơ sở thận trọng và tình hình thị trường chứng khoán hiện tại, NBB quyết định hệ số P/BV hợp lý của Công ty là 1,5.

### Định giá cổ phiếu NBB theo phương pháp so sánh P/BV

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Thư giá/cổ phần (BV) tại 30/09/2008	<b>27.256</b>
2	Hệ số P/BV (NBB)	1,5
<b>3</b>	<b>Giá cổ phiếu (3 = 1 x 2) (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>40.884</b>

Như vậy, với phương pháp tính giá cổ phiếu theo phương pháp so sánh P/BV thì giá trị của cổ phiếu NBB là 40.884 đồng/cổ phần.

### 6.2. Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do doanh nghiệp (FCFF)

**Dự báo hoạt động kinh doanh:**

Doanh thu của NBB được dự báo căn cứ vào các dự án đầu tư và kế hoạch doanh thu dự kiến của mỗi dự án trong giai đoạn 2008 – 2012, cụ thể:

- Năm 2008, doanh thu chủ yếu đến từ dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết, Dự án Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza (Dự án Hùng Thanh).
- Năm 2009 có thêm nguồn từ dự án Bạc Liêu, Carina Plaza, City Gate Towers (Dự án Hoàng Thành) và dự án NBB Garden III.
- Năm 2010 – 2012, đưa vào khai thác các dự án như NBB Garden I, Dự án Đồi thủy sản Quảng Ninh, Khu dân cư Sơn Tịnh, Dự án Khu đô thị Sinh thái Đồn Điền Hạ Long.

Chi phí bán hàng và chi phí doanh nghiệp được ước tính tăng dần theo các năm khi quy mô hoạt động của công ty ngày càng lớn.

Chi phí lãi vay được tính dựa vào dư nợ từng năm.

**Dự báo bảng cân đối kế toán:**

NBB sẽ tăng vốn điều lệ từ 154 tỷ đồng lên 210 tỷ đồng, tức tăng 56 tỷ đồng trong quý 1/2009. Và dự kiến Công ty sẽ phát hành tăng vốn trong năm 2010 lên 300 tỷ đồng và trong năm 2012 lên 500 tỷ đồng để đáp ứng nhu cầu đầu tư dự án, trong đó đáng chú ý là các dự án Căn hộ cao tầng NBB Garden I, NBB Garden III và Dự án Đồn Điền Hạ Long.

Khoản mục tồn kho và ứng trước được dự báo dựa vào nguyên tắc ghi nhận doanh thu đặc thù của ngành bất động sản. Công ty thực hiện khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng.

Giá trị hiện tại ròng được tính toán dựa trên cơ sở số liệu dự báo của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy trong 5 năm (từ năm 2008 đến năm 2012) và các giả định sau:

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của NBB vẫn diễn ra bình thường trong các năm tiếp theo.
- Từ năm 2013 trở đi, hoạt động sản xuất kinh doanh của NBB ổn định với dòng tiền không đổi và tỷ lệ tăng trưởng dài hạn 6%/năm.

Với các giả định và dự báo nêu trên, giá trị cổ phiếu của NBB được xác định là **56.439 đồng/cổ phần**.

Phương pháp chiết khấu dòng tiền là phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp dựa trên cơ sở các dòng tiền thu được từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong tương lai của doanh nghiệp. Phương pháp này cho phép xác định giá trị của các doanh nghiệp đang hoạt động có hiệu quả và có khả năng phát triển trong tương lai đặc biệt là các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, bảo hiểm... Việc áp dụng phương pháp chiết khấu dòng



tiền sẽ giải quyết được một phần các vướng mắc trong việc xác định lợi thế thương mại của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, do đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy là trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư dự án cho nên các dòng tiền từ hoạt động kinh doanh trong tương lai là rất khó xác định, phụ thuộc vào dòng tiền và dòng đời của các dự án đầu tư. Vì vậy, việc áp dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền trong việc xác định giá cổ phiếu của công ty sẽ có những hạn chế về tính chính xác và những rủi ro nhất định.

### 6.3. Phương pháp P/E (Price/Earning Per Share)

**Giá niêm yết dự kiến** = EPS x P/E tham chiếu

Trong đó :

$$\text{Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)} = \frac{\text{Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số cổ phiếu đang lưu hành bình quân}}$$

**Lợi nhuận trên mỗi cổ phần (EPS) của NBB (giai đoạn 01/10/2007 đến 30/09/2008):**

Stt	Chỉ tiêu	Từ 01/10/2007 đến 30/09/2008
1	Lợi nhuận sau thuế (đồng)	64.940.811.576
2	Số cổ phiếu lưu hành bình quân (cổ phần)	13.085.205
3	<b>Lợi nhuận trên mỗi cổ phần (EPS) (3 = 2 x 1) (đồng)</b>	<b>4.963</b>

**Xác định hệ số thị giá trên thu nhập mỗi cổ phần (P/E):**

P/E tham chiếu : Chỉ số P/E của cổ phiếu công ty được tham chiếu bởi cổ phiếu của các công ty tương đương trong cùng ngành đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM như HBC, HDC, NTL, SC5, SJS, TDH. Chỉ số P/E bình quân theo vốn hóa thị trường của các công ty này được tính như sau:

Stt	Tên Công ty	Mã Chứng khoán	EPS điều chỉnh	Giá* (P)	P/E
1	CTCP Địa ốc Hòa Bình	HBC	920	18.600	20,32
2	CTCP Phát triển Nhà Bà Rịa – Vũng Tàu	HDC	5.170	25.100	4,86
3	CTCP Phát triển Đô thị Từ Liêm	NTL	5.530	42.000	7,60
4	CTCP Xây Dựng Số 5	SC5	4.280	29.000	6,78
5	CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà	SJS	8.010	67.000	8,37
6	CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	TDH	5.340	36.700	6,87

<b>@</b>	<b>P/E bình quân</b>	<b>8,42</b>
----------	----------------------	-------------

(Nguồn: Bản tin thị trường chứng khoán số 206 ngày 07/11/2008 của SGDCK TP.HCM)

(\*) Giá (P) là giá đóng cửa các cổ phiếu tại ngày 06/11/2008.

### Định giá cổ phiếu NBB theo phương pháp so sánh P/E

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	<b>4.963</b>
2	Hệ số P/E (NBB)	8,42
<b>3</b>	<b>Giá cổ phiếu (3 = 1 x 2) (đồng/cổ phần)</b>	<b>41.788</b>

Như vậy, với phương pháp tính giá cổ phiếu theo chỉ số P/E thì giá trị của cổ phiếu NBB là 41.788 đồng/cổ phần.

### Xác định giá niêm yết dự kiến:

Theo phương pháp P/BV, giá trị cổ phần của NBB đạt 40.884 đồng/cổ phần. Phương pháp này chỉ tính đến giá trị nội tại vào thời điểm hiện nay của Công ty chứ không xét đến hiệu quả mang lại từ các dự án đầu tư trong tương lai của công ty.

Đối với phương pháp chiết khấu dòng tiền, giá trị cổ phần NBB đã được tính đến tiềm năng tăng trưởng trong tương lai. Phương pháp này định giá cổ phần của NBB đạt 56.439 đồng/CP.

Theo phương pháp P/E, giá trị cổ phần của NBB đạt 41.788 đồng/CP. Đây là mức giá tương đối tốt tuy nhiên phương pháp P/E cũng có hạn chế là khi thị trường biến động (Ngày 07/11/2008 VN-Index đóng cửa với mức 365,97 điểm) thì chỉ số P/E của ngành cũng biến động theo, do đó chỉ số P/E phần nào đó cũng mang tính chất thời điểm. Đồng thời chỉ số P/E của ngành cũng không phản ánh hết sự khác nhau của NBB so với các công ty trong cùng ngành.

Bảng tổng hợp kết quả định giá:

Stt	Phương pháp định giá	Giá cổ phiếu (đồng/cổ phần)
1	P/BV (Price/Book Value)	40.884
2	FCFF (Free Cash Flow to the Firm)	56.439
3	P/E (Price/Earning Per Share)	41.788
<b>@</b>	<b>Giá cổ phiếu bình quân</b>	<b>46.370</b>

Giá trị cổ phiếu theo kết quả định giá được lấy theo giá trung bình của ba phương pháp trên là: 46.370 đồng/cổ phần.

Trên cơ sở giá cổ phiếu NBB bình quân, NBB quyết định sử dụng mức giá **45.000 đồng/cổ phần** là giá khởi điểm dự kiến khi niêm yết cổ phiếu NBB trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.



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

Theo Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam và thông tư 90/2005/TT-BTC ngày 17/10/2005 của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành Quyết định số 238/QĐ-TTg, tổ chức cá nhân nước ngoài mua bán chứng khoán trên Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của một tổ chức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài có thể thay đổi theo các quy định của pháp luật tại thời điểm tương ứng.

## **8. 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.
- 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 Đá 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.
- Theo thông tư số 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế GTGT và thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán trên lãnh thổ Việt Nam:
  - ✓ Các tổ chức, cá nhân đầu tư được miễn thuế thu nhập cá nhân và thu nhập doanh nghiệp đối với khoản thu nhập từ cổ tức được nhận.
  - ✓ Các cá nhân đầu tư sẽ được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ việc đầu tư vào cổ phần của doanh nghiệp niêm yết.

- ✓ Tổ chức đầu tư trong và ngoài nước có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc mua, bán cổ phiếu của doanh nghiệp niêm yết.
- ✓ Tổ chức đầu tư nước ngoài không đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu.

**VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT****TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT****Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt (VDSC)**

Trụ sở: Lầu 3 – 4 – 5 Estar Building, 147 – 149 Võ Văn Tần, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 62992006 Fax: (84.8) 62992007

Website: <http://www.vdsc.com.vn>

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN****Công ty dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Chi nhánh TP.HCM (AASC) nay là Công ty TNHH dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 38205944 Fax: (84.8) 38205942

Website: <http://www.aascs.com.vn>

**VII. PHỤ LỤC**

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 đăng ký lần đầu ngày 04 /07/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 15/5/2008.
- 2. Phụ lục II:** Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.
- 3. Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- 4. Phụ lục IV:** Các báo cáo tài chính:
  - Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2006, 2007 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
  - Báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007 và Báo cáo tài chính hợp nhất tại Quý I, Quý II và Quý III/2008 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.
- 5. Phụ lục V:** Tài liệu khác
  - Công văn số 28/CV ngày 30/08/2007 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) ý kiến về các khoản ngoại trừ trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2005 và 2006 của NBB.
  - Cam kết không chuyển nhượng cổ phiếu của Ông Thân Đức Trung – Thành viên BKS đã từ nhiệm.
  - Cam kết không chuyển nhượng cổ phiếu của Bà Nguyễn Quỳnh Hương – Trưởng Ban kiểm soát.
  - Cam kết điều kiện thành viên BKS và sửa đổi Điều lệ công ty.
  - Giới thiệu các Văn bản pháp lý liên quan đến tổ chức niêm yết:

Stt	Số văn bản	Tên văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành
1	153/2007/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh bất động sản	Chính phủ	15/10/2007
2	123/2007/NĐ-CP	Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất	Chính phủ	27/07/2007
3	90/2006/NĐ-CP	Nghị định quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở	Chính phủ	06/09/2006
4	04/2006/TT-BXD	Hướng dẫn thực hiện Quy chế Khu đô thị mới ban hành theo Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ	Bộ Xây dựng	18/08/2006
5	63/2006/QH11	Luật kinh doanh bất động sản	Quốc hội	12/07/2006
6	02/2006/NĐ-CP	Nghị định số 02/2006/NĐ-CP ngày 05/01/2006 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế Khu đô thị mới	Chính phủ	05/01/2006
7	56/2005/QH11	Luật nhà ở	Quốc hội	29/11/2005
8	95/2005/TT-BTC	Thông tư hướng dẫn thực hiện các quy định của pháp luật về lệ phí trước bạ	Bộ Tài chính	26/10/2005
9	01/2005/TT-BTNMT	Thông tư hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai	Bộ TNMT	13/04/2005
10	117/2004/TT-BTC	Thông tư hướng dẫn thực hiện Nghị định số 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất	Bộ Tài chính	07/12/2004
11	198/2004/NĐ-CP	Nghị định của chính phủ về thu tiền sử dụng đất	Chính phủ	03/12/2004
12	197/2004/NĐ-CP	Nghị định của chính phủ về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất	Chính phủ	03/12/2004
13	188/2004/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất	Chính phủ	16/11/2004
14	181/2004/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai	Chính phủ	29/10/2004
15	182/2004/NĐ-CP	Nghị định của chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai	Chính phủ	29/10/2004
16	16/2003/QH11	Luật Xây dựng 2003	Quốc hội	10/12/2003
17	13/2003/QH11	Luật Đất đai 2003	Quốc hội	10/03/2003
18	59/2005/QH11	Luật Đầu tư 2005	Quốc hội	29/11/2005

Stt	Số văn bản	Tên văn bản	Cơ quan ban hành	Ngày ban hành
19	61/2005/QH11	Luật Đấu thầu	Quốc hội	29/11/2005
20	33/2005/QH11	Luật Dân sự	Quốc hội	14/06/2005
21	108/2006/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư	Chính phủ	22/09/2006
22	16/2005/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình	Chính phủ	07/02/2005
23	209/2004/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng	Chính phủ	16/12/2004
24	99/2007/NĐ-CP	Nghị định của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng	Chính phủ	13/06/2007
25	05/2007/TT-BXD	Thông tư của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình	Bộ Xây dựng	25/07/2007
26	1751/BXD-VP	Công văn của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình	Bộ xây dựng	14/08/2007
27	08/2007/TT-BXD	Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn lập thẩm định, phê duyệt quy chế quản lý kiến trúc đô thị	Bộ Xây dựng	10/09/2007
28	06/2007/TT-BXD	Thông tư của Bộ Xây dựng hướng dẫn hợp đồng trong hoạt động xây dựng	Bộ Xây dựng	25/07/2007
29	08/2005/NĐ-CP	Nghị định Chính phủ về Quy hoạch xây dựng	Chính phủ	24/01/2005
30	112/2006/NĐ-CP	Nghị định Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 16/2005/NĐ-CP	Chính phủ	29/9/2006
31	78/2007/NĐ-CP	Nghị định Chính phủ về đầu tư theo hình thức Xây dựng-Kinh doanh-Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng-Kinh doanh-Chuyển giao, Hợp đồng Xây dựng-Chuyển giao	Chính phủ	11/5/2007
32	19/2008/QĐ-QBND	Quyết định về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Tp. HCM	UBND Tp. HCM	21/3/2008
33	13/2008/TT-BXD	Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản	Bộ xây dựng	21/5/2008

**CHỮ KÝ**

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2008

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**

Kế toán trưởng



Trưởng Ban kiểm soát



Chủ tịch Hội đồng quản trị  
kiểm Giám đốc điều hành

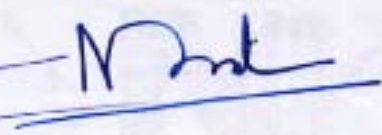


NGUYỄN THỊ ANH THƯ NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG

Giám đốc Dự án



Giám đốc Sản xuất



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU


Giám đốc tài chính



NGUYỄN PHÚC

NGUYỄN VIỆT NAM ANH

TRẦN VĂN HỮU

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN 



NGUYỄN MIÊN TUẤN