

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN 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 BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

*Đăng ký niêm yết số: 85./ĐKNY do Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
cấp ngày 28 tháng 04 năm 2010*

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

Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay

Địa chỉ: P 705 Toà nhà Hanoi Tung Sing Square, số 02 Ngô Quyền
P. Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 39264951 Fax: (84.) 04.3926.4952

Email: info@ninhvanbay.vn

Website: www.ninhvanbay.vn

Công ty cổ phần chứng khoán Thăng Long

Địa chỉ: 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84.4) 3726 2600 Fax (84.4) 3726 2601

Website: www.thanglongsc.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Bà. Ngô Thị Thanh Hải – Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Số điện thoại: (84.4) 39264951

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN 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 HẸM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



Ninhvanbay®

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102051941 (số cũ 0103013874) do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2006, đăng ký sửa đổi lần thứ 5 ngày 12 tháng 02 năm 2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

(Đăng ký niêm yết số: 85.../QĐ-SGDHCM do Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 07 năm 2010.)

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

Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay

Địa chỉ: P 705 Toà nhà Hanoi Tung Sing Square, số 02 Ngô Quyền, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 39264951 Fax: (84.) 04.3926.4952

Email: info@ninhvanbay.vn

Website: www.ninhvanbay.vn

Công ty cổ phần chứng khoán Thăng Long

Địa chỉ: 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84.4) 3726 2600 Fax (84.4) 3726 2601

Website: www.thanglongsc.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ và tên: Ngô Thị Thanh Hải – Chức vụ: Kế Toán Trưởng

Số điện thoại: (84.4) 39264951

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0102051941 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 26 tháng 9 năm 2006, đăng ký sửa đổi lần thứ 5 ngày 12 tháng 02 năm 2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU **TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng
Tổng số lượng niêm yết:	50.500.000 cổ phần
Tổng giá trị niêm yết:	505.000.000.000 đồng (theo mệnh giá)

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH



Địa chỉ: Phòng 1501, Tầng 15, Tòa nhà 17T-1, Trung Hòa, Nhân Chính, Hà Nội

Điện thoại: 84 4 3783 2991 Fax: 84 4 3783 2990/5

Website: www.ifcvietnam.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THĂNG LONG



Địa chỉ: 273 Kim Mã, Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 84 4 3726 2600 Fax: 84 4 3726 2601

Website: www.thanglongsc.com.vn

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Lầu 2, PetroVietNam, số 1-5 Lê Duẩn, Q. 1, TP. HCM

Điện thoại: 84 8 3910 6411 Fax: 84 8 3910 6153

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	1
1.	Rủi ro về kinh tế:.....	1
2.	Rủi ro về luật pháp:	1
3.	Rủi ro đặc thù:	2
4.	Rủi ro khác:	3
II.	GIẢI THÍCH CÁC TỪ NGỮ VÀ TỪ VIẾT TẮT	4
III.	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
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	8
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	8
2.	Cơ cấu tổ chức công ty	10
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty (trang sau)	11
4.	Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 14/04/2010, danh sách cổ đông (tên, địa chỉ, số CMND, số ĐKKD (nếu có)) nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ:	15
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết:	17
6.	Hoạt động kinh doanh	20
6.1	Chiến lược phát triển kinh doanh.....	20
6.2	Các sản phẩm và dịch vụ của Ninh Vân Bay:.....	21
6.3	Nguyên vật liệu	40
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	45
7.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất:	45
7.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	48
8.	Tình hình hoạt động tài chính	49
8.1.	Các chỉ tiêu cơ bản.....	49

8.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	51
9. Tài sản	52
10. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	53
11. Chính sách đối với người lao động	60
12. Chính sách cổ tức	62
13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	62
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư của Công ty giai đoạn 2010 – 2014:	79
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:	90
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết:	
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:	91
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	92
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	99
VII. PHỤ LỤC	100

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế:

Rủi ro về tăng trưởng kinh tế: Kinh tế Việt Nam sau nhiều năm tăng trưởng cao (GDP 5 năm từ 2002 – 2007 đều trên 7%) đã giảm tốc vào cuối năm 2008 do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái toàn cầu. GDP năm 2009 đạt mức tăng trưởng là 5,32%. Tuy nhiên, theo đánh giá chung của nhiều chuyên gia kinh tế trong và ngoài nước thì kinh tế Việt Nam sẽ hồi phục và tăng trưởng tốt từ năm 2010 trở đi (dự kiến trong năm 2010 sẽ tăng trưởng từ 6,5 – 7%)

Rủi ro về lạm phát: Tăng giảm lạm phát sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí đầu vào của doanh nghiệp và ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong năm 2009, Chính phủ đã tiến hành kiểm soát tốt được tình hình lạm phát, đảm bảo tỉ lệ lạm phát năm 2009 dưới mức 1 con số (chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2009 theo nguồn Tổng cục thống kê là 6.88%). Tuy nhiên, trong những năm sắp tới, tỉ lệ lạm phát dự kiến sẽ ở mức cao hơn và ảnh hưởng một phần tới chi phí nguyên vật liệu đầu vào của các dự án mà NVB đang triển khai. Nhận thức được vấn đề đó, trong quá trình khảo sát, lập dự toán các dự án của mình, NVB cũng đã dự trù cả phần chi phí này.

Rủi ro về lãi suất: Hiện nay, NVB chưa tiến hành sử dụng nhiều nợ vay cho hoạt động kinh doanh của mình nhưng trong thời gian tới khi các dự án lớn được đẩy mạnh triển khai NVB sẽ tiến hành sử dụng nợ vay nhằm gia tăng hiệu quả thông qua đòn bẩy tài chính vì vậy sự biến động về lãi suất cũng ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của NVB.

2. Rủi ro về luật pháp:

Mọi hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật thuế thu nhập cá nhân...Việc niêm yết trên thị trường chứng khoán là những lĩnh vực còn rất mới mẻ. Luật và các văn bản dưới luật quy định về các vấn đề này còn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó nếu có sự thay đổi thì sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh và giao dịch cổ phiếu của Công ty.

Việc thay đổi luật pháp cũng như thủ tục hành chính sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi cũng như tiến độ thực hiện dự án đầu tư và hoạt động kinh

doanh của công ty. Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu ngày càng cao của xã hội. NVB phát triển trong ngành du lịch, là ngành công nghiệp không khói hiện đang nhận được sự ủng hộ của Chính phủ và xã hội.

3. **Rủi ro đặc thù:**

Rủi ro về đối tượng khách hàng: Ninh Vân Bay hiện đang tập trung vào mảng kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Loại hình kinh doanh này đòi hỏi doanh nghiệp phải cung cấp dịch vụ chất lượng cao và khá kén chọn khách. NVB có lợi thế đã có nhiều kinh nghiệm phát triển khu du lịch cao cấp, có đối tác quản lý nước ngoài có năng lực trong việc phát triển mạng lưới khách hàng, nên có lợi thế cạnh tranh so với các khu nghỉ dưỡng cao cấp khác. Đồng thời, NVB cũng có kế hoạch mở rộng sang các đối tượng khách hàng có mức thu nhập trung bình, nhưng số lượng nhiều hơn

Rủi ro về quy hoạch của vùng miền: Quy hoạch phát triển tổng thể của từng khu du lịch sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới vị trí địa thế cảnh quan của các khu du lịch nghỉ dưỡng. NVB có lợi thế là các khu nghỉ dưỡng đều được khảo sát kỹ lưỡng, phù hợp với kế hoạch phát triển của vùng và nằm khá độc lập so với các khu du lịch xung quanh vì vậy rủi ro này đối với NVB không nhiều

Rủi ro về kinh doanh sản phẩm mới: Bên cạnh đó sản phẩm của Công ty trong thời gian tới là Thẻ nghỉ dài hạn. Loại sản phẩm này đã phổ biến trên thế giới, tuy nhiên đây là một loại sản phẩm mới xuất hiện tại Việt Nam. Vì vậy, để sản phẩm này được biết đến và được khách hàng chấp nhận tại thị trường Việt Nam không phải là điều dễ dàng.

Rủi ro liên quan đến việc tái cấu trúc vốn: Trong năm 2009, Ninh Vân Bay tiến hành 3 đợt tăng vốn lên 505 tỷ đồng. Theo đó, phần vốn tăng thêm chủ yếu để đầu tư vào hai Công ty con là Công ty cổ phần du lịch Hồng Hải và Công ty TNHH Hai Dung. Giá trị đầu tư vào Công ty TNHH Hai Dung là 204.742.800.000 đồng, tương đương với tỷ lệ góp vốn là 90% vốn điều lệ, đầu tư vào Công ty Cổ phần du lịch Hồng Hải là 276.402.660.000 đồng, tương đương tỷ lệ góp vốn là 51% vốn điều lệ. Việc đầu tư vào hai công ty này căn cứ vào báo cáo định giá tài sản góp vốn do Công ty Cổ phần định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam (VVIC) thực hiện, đây là công ty có đủ điều kiện định giá của Bộ Tài Chính và đã có uy tín trên thị trường định giá tại Việt Nam.

Đối với khoản lợi thế thương mại phát sinh từ việc góp vốn vào các công ty con, xem chi tiết tại báo cáo hợp nhất đã kiểm toán của Công ty Ninh Vân Bay.

4. Rủi ro khác:

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất v.v...), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.

II. GIẢI THÍCH CÁC TỪ NGỮ VÀ TỪ VIẾT TẮT

Trong bản cáo bạch này, các từ ngữ và các từ viết tắt dưới đây có nghĩa điển giải như sau:

1. Từ ngữ:

Tổ chức niêm yết	Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay
Tổ chức Tư vấn niêm yết	Công ty cổ phần Chứng khoán Thăng Long - Chi nhánh TP.HCM
Công ty	Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay
Ninh Vân Bay	Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay
Bản cáo bạch	Bản công bố thông tin của Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay 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
Điều lệ	Điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua
Vốn điều lệ	Số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay
Các Báo cáo tài chính	Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007, 2008 của Công ty cổ phần xây dựng Tuấn Phong và báo cáo tài chính kiểm toán Hợp nhất năm 2009 của Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
Cổ đông	Các chủ sở hữu là cá nhân hoặc tổ chức nắm giữ cổ phần của Công ty
Sổ cổ đông	Chứng chỉ do Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay phát hành nhằm xác nhận quyền sở hữu phần vốn góp trong Công ty
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn

lại của Công ty sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính

Đại hội đồng cổ đông	Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
Hội đồng quản trị	Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
Ban Kiểm soát	Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
Ban Tổng Giám đốc	Ban Tổng Giám đốc của Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
Người có liên quan	<p>Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây:</p> <ul style="list-style-type: none">✕ Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của cá nhân;✕ Tổ chức mà trong đó có cá nhân là nhân viên, Giám đốc, chủ sở hữu trên mười phần trăm số cổ phiếu lưu hành có quyền biểu quyết;✕ Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc, các Phó Giám đốc và các chức danh quản lý khác của tổ chức đó;✕ Người mà trong mối quan hệ với người khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi người đó hoặc cùng với người đó chịu chung một sự kiểm soát;✕ Công ty mẹ, Công ty con;✕ Quan hệ hợp đồng trong đó một người là đại diện cho người kia

Những thuật ngữ khác (nếu có) mà không được liệt kê ở trên sẽ được hiểu theo quy định trong luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005, luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 19/01/2007 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

2. Các chữ viết tắt

TSC	Công ty cổ phần chứng khoán Thăng Long
NVB	Ninh Vân Bay
WTO	World Trade Organisation – Tổ chức thương mại thế giới
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
UBCKNN	Ủy ban chứng khoán Nhà nước
BCTC	Báo cáo tài chính
Thuế GTGT	Thuế Giá trị gia tăng
Thuế TNDN	Thuế Thu nhập doanh nghiệp

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

1. Tổ chức niêm yết

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH NINH VÂN BAY

Ông: Hoàng Anh Dũng Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Vũ Ngọc Tú Chức vụ: Tổng Giám đốc kiêm Ủy viên HĐQT

Bà: Ngô Thị Thanh Hải Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà: Nguyễn Thị Thu Nguyệt 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 THĂNG LONG CN TP. HCM

Bà Thẩm Thị Thúy Chức vụ: Giám đốc chi nhánh

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần chứng khoán Thăng Long tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn niêm yết với Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay. 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 Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay cung cấp.

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin cơ bản về Công ty

Địa chỉ: P 705 Toà nhà Hanoi Tung Sing Square, số 02 Ngõ Quyền, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 39264951 Fax: (84.4) 39264952

Logo Công ty: 

Website: www.ninhvanbay.vn

Email: info@ninhvanbay.vn

1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tuấn Phong - được thành lập ngày 26/09/2006 theo giấy ĐKKD số 0103013874, hoạt động trong lĩnh vực Đầu tư, xây dựng các công trình xây dựng, mua bán vật liệu xây dựng, trang thiết bị nội thất với số vốn đăng ký ban đầu là 1.000.000.000 đồng.

Ngày 25 tháng 6 năm 2009 Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tuấn Phong đã họp và quyết định tăng vốn điều lệ lên 21 tỷ đồng.

Nhằm thực hiện việc tái cấu trúc Công ty, ngày 24 tháng 9 năm 2009 Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Tuấn Phong đã tiến hành tăng vốn điều lệ lên 265.000.000.000 đồng, đồng thời đổi tên thành Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay với ngành nghề là bất động sản du lịch, trong đó mũi nhọn là Du lịch cao cấp.

Ngày 16 tháng 11 năm 2009, Công ty chính thức tăng vốn điều lệ lên 505.000.000.000 đồng.

Ngày 20 tháng 01 năm 2010, ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã họp và ra Nghị quyết chào bán thêm 10 triệu cổ phần theo hình thức chào bán riêng lẻ, tổng vốn sau khi phát hành thêm sẽ là 605.000.000.000 đồng. Hiện tại vốn thực góp của Công ty là 505.000.000.000 đồng.

Tổng hợp quá trình tăng vốn của Công ty Ninh Vân Bay:

STT	Lần tăng vốn	Thời gian tăng vốn	Vốn điều lệ sau khi tăng (đồng)	Hình thức tăng vốn
1	Lần 1	25/6/2009	21.000.000.000	Phát hành thêm riêng lẻ cổ phiếu, các cổ đông góp vốn bằng tiền
2	Lần 2	24/9/2009	265.000.000.000	Phát hành thêm riêng lẻ cổ phiếu, các cổ đông góp 21.115.980.000 đồng bằng tiền và 243.884.020.000 đồng bằng cổ phiếu Công ty cp du lịch Hồng Hải.
3	Lần 3	16/11/2009	505.000.000.000	Phát hành thêm riêng lẻ cổ phiếu, các cổ đông góp vốn bằng tiền mặt.

Ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành
1	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, san lấp mặt bằng;
2	Sản xuất, xuất nhập khẩu trang thiết bị xây dựng và trang trí nội, ngoại thất;
3	Đại lý sơn, bột bả và các nguyên vật liệu khác;
4	Sản xuất, kinh doanh thiết bị vệ sinh, thiết bị xây dựng, nhôm, tôn, sắt, thép, vật liệu xây dựng khác;
5	Tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất), xúc tiến đầu tư thương mại;
6	Kinh doanh, tư vấn, lắp đặt, chế biến gỗ;
7	Kinh doanh văn phòng phẩm;
8	Vận chuyển hành khách, vận tải hàng hoá;
9	Xây dựng nhà các loại;
10	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
11	Hoàn thiện công trình xây dựng;
12	Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường)
13	Khách sạn (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke,

STT	Tên ngành
	vũ trường và kinh doanh bất động sản);
14	Biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
15	Bán buôn vàng, bạc và kim loại quý khác;
16	Bán lẻ vàng, bạc, đá quý và đá bán quý, đồ trang sức trong các cửa hàng chuyên doanh;
17	Bán buôn quặng kim loại;
18	Bán buôn kim loại khác;
19	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép;
20	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ các loại lâm sản Nhà nước cấm);
21	Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến
22	Bán buôn gạo, thực phẩm, đồ uống;
23	Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế);
24	Dịch vụ quản lý bất động sản;
25	Dịch vụ ủy thác mua bán hàng hóa;
26	Dịch vụ đại diện cho thương nhân.

Mục tiêu phát triển của Ninh Vân Bay:

Trở thành một Tập đoàn phát triển các sản phẩm bất động sản du lịch có chất lượng tốt nhất, đẹp nhất cho mọi thị trường đặc biệt hướng tới thị trường quốc tế.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005. Cơ sở hoạt động quản trị và điều hành của Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 18/12/2009.

Cơ cấu tổ chức của Công ty hiện tại gồm: Trụ sở chính, 02 chi nhánh/ văn phòng trực thuộc, 02 công ty con và 04 công ty liên kết.

Trụ sở chính Công ty:

Gồm văn phòng làm việc của Ban Tổng Giám đốc Công ty và các phòng, ban nghiệp vụ gồm: Ban hành chính – nhân sự, Ban Tài chính kế toán, Ban phát triển kinh doanh, Ban quan hệ công chúng, Ban quản trị rủi ro và pháp chế.

Địa chỉ: P 705 Toà nhà Hanoi Tung Sing Square, số 02 Ngô Quyền, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Các chi nhánh/ văn phòng đại diện:

- Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh
- Chi nhánh tại Nha Trang

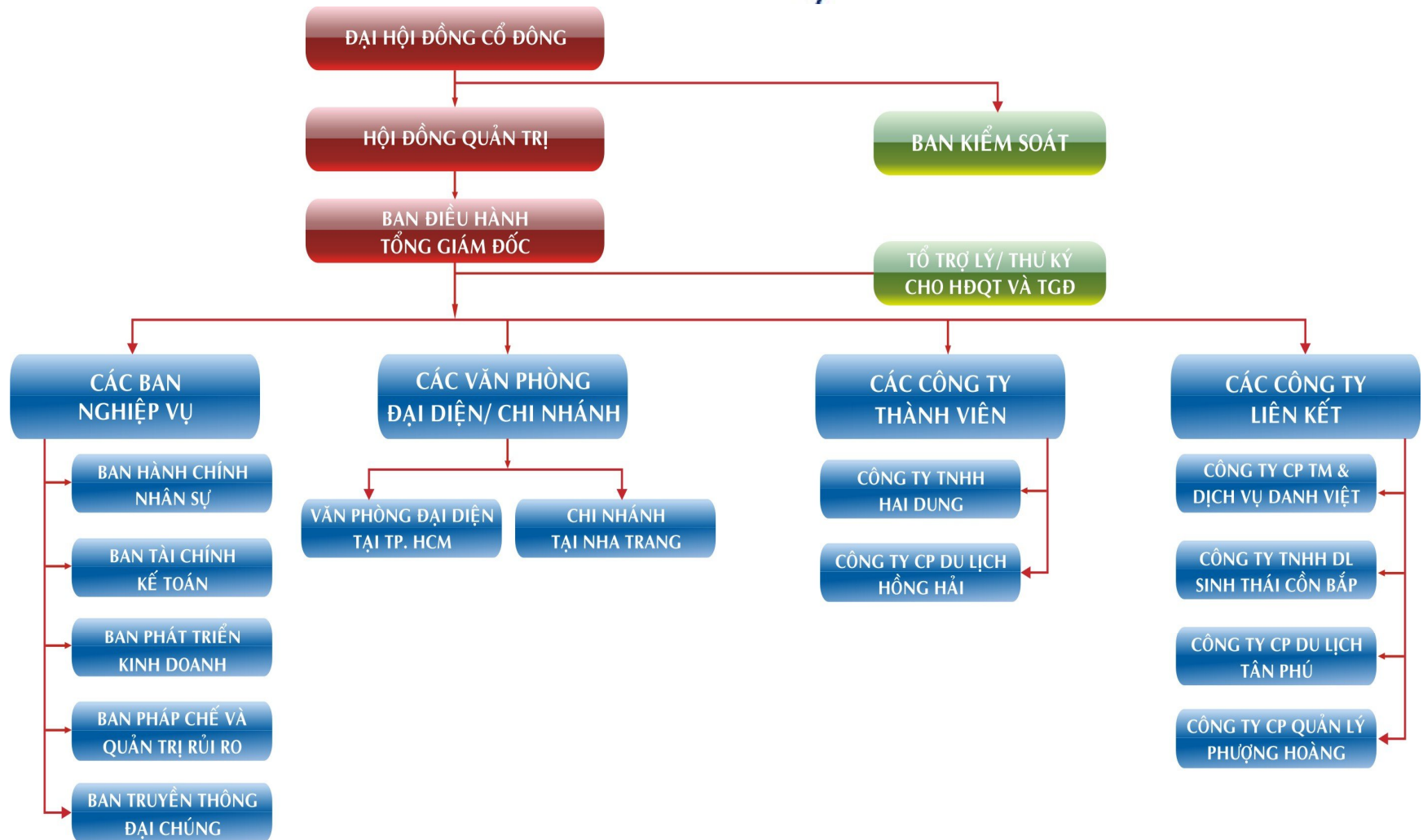
Các công ty con:

- Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
- Công ty TNHH Hai Dung

Các công ty liên kết:

- Công ty CP Du lịch Tân Phú .
- Công ty CP TM và dịch vụ Danh Việt
- Công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp
- Công ty Cổ phần quản lý Phượng Hoàng

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty (trang sau)



- **Đại hội đồng cổ đông:** gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền lực cao nhất của Công ty
- **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty. Các thành viên Hội đồng Quản trị được cổ đông bầu. Hội đồng Quản trị đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Danh sách Hội đồng quản trị bao gồm :

Họ và tên	Chức vụ
Hoàng Anh Dũng	Chủ tịch HĐQT
Lê Xuân Hải	Phó Chủ tịch HĐQT
Lê Thị Thu Hà	Ủy viên HĐQT
Nguyễn Nam Sơn	Ủy viên HĐQT
Vũ Ngọc Tú	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Đỗ Ngọc Quỳnh	Ủy viên HĐQT

- **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Danh sách Ban kiểm soát bao gồm :

Họ và tên	Chức vụ
Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng Ban
Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên BKS
Trần Thanh Thủy	Thành viên BKS

- **Ban Tổng Giám đốc:** là cơ quan điều hành Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện quyền và nghĩa vụ được giao.

Danh sách Ban Tổng giám đốc bao gồm :

Họ và tên	Chức vụ
Vũ Ngọc Tú	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
Đỗ Thị Thu	Phó Tổng giám đốc

- **Các phòng ban nghiệp vụ:** các phòng, ban nghiệp vụ có chức năng tham mưu và giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc, trực tiếp điều hành theo chức năng chuyên môn và chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc:
 - **Ban hành chính nhân sự:**

Quản trị và phát triển nguồn nhân lực phục vụ chiến lược phát triển, mục tiêu kinh doanh của công ty;

Quản trị hành chính văn phòng và hệ thống công nghệ thông tin bảo đảm phục vụ mục tiêu kinh doanh của công ty;
 - **Ban Tài chính – Kế toán:**

Tổ chức quản lý, khai thác, huy động và phát triển nguồn lực tài chính bảo đảm phục vụ các mục tiêu kinh doanh công ty.

Tổ chức, thực hiện công tác hạch toán kế toán phù hợp với các quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành và thực tế kinh doanh của Công ty.
 - **Ban phát triển kinh doanh:**

Lập kế hoạch, tổ chức, quản lý và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;

Quản lý và triển khai các hoạt động Marketing các sản phẩm công ty kinh doanh.
 - **Ban quan hệ công chúng**

Xây dựng hình ảnh Doanh nghiệp và sản phẩm của Doanh nghiệp trước công chúng

Tổ chức, quản lý và triển khai các hoạt động truyền thông, đối ngoại để xây dựng và quảng bá hình ảnh, thương hiệu của Công ty

Cung cấp cho các cổ đông, các quỹ đầu tư, các tổ chức tín dụng các thông tin hữu ích liên quan đến hoạt động sản xuất – kinh doanh của Công ty cũng như các thông tin khác;

Thực hiện công tác quan hệ với các cơ quan quản lý nhà nước, Ủy ban chứng khoán, Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM để cung cấp các văn bản, thông tin theo yêu cầu;
 - **Ban quản trị rủi ro và pháp chế**

Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty và xây dựng, giám sát thực hiện các chính sách, phương pháp quản trị rủi ro trong doanh nghiệp (rủi ro từ hệ thống, con người, tài chính, kinh doanh...)

Kiểm toán các hoạt động sản xuất của toàn công ty nhằm phát hiện các sai lỗi và kiến nghị điều chỉnh hệ thống để bảo đảm hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty và các phòng ban về công tác pháp lý, xử lý các tình huống pháp lý và tranh tụng (nếu có), quản lý các hồ sơ pháp lý, hợp đồng của Công ty.

4. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 14/04/2010, danh sách cổ đông (tên, địa chỉ, số CMND, số ĐKKD (nếu có)) nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ:

4.1. Cơ cấu cổ đông đến thời điểm 14/4/2010

	Cơ cấu vốn	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ sở hữu
I	Pháp nhân	6.156.000	61.560.000.000	12,2%
	Cá nhân	44.344.000	443.440.000.000	87,8%
	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
II	Cổ đông trong nước	50.500.000	505.000.000.000	100%
	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
III	Cổ đông trong Công ty	23.533.867	235.338.670.000	46,6%
	Cổ đông ngoài Công ty	26.966.133	269.661.330.000	53,4%
	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
	Tổng cộng	50.500.000	505.000.000.000	100%

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

TT	Họ tên, tổ chức	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ %
01	Hoàng Anh Dũng	Số 45/2 Quang Trung, P. Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hoà	225260479	6.957.160	13,78%
02	Lê Xuân Hải	Căn số 3, tầng 20, nhà G03, Khu đô thị Nam Thăng Long, P. Xuân La, Q. Tây	011715088	7.124.778	14,11%

		Hồ, Hà Nội			
03	Vũ Ngọc Tú	Số 26, ngõ 154/39 đường Ngọc Lâm, P. Ngọc Lâm, Q. Long Biên, Hà Nội	011797128	3.851.787	7,63%
04	Hoàng Lê Việt	Số 45/2 Quang Trung, P. Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hoà	B0576983	5.149.840	10,20%
	Tổng cộng			23.083.565	45,72%

4.3. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Tên cổ đông sáng lập	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số cổ phần	Tỷ lệ
Hoàng Anh Dũng	Số 45/2 Quang Trung, P. Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hoà	225260479	6.957.160	13,78%
Lê Xuân Hải	Căn số 3, tầng 20, nhà G03, Khu đô thị Nam Thăng Long, P. Xuân La, Q. Tây Hồ, Hà Nội	011715088	7.124.778	14,11%
Lê Thị Minh Hạnh	Số 204, đường Âu Cơ, P. Quảng An, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội	010304995	65.000	0,13%
Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Số 26, ngõ 154/39 đường Ngọc Lâm, P. Ngọc Lâm, Q.	011950447	40.000	0,08%

	Long Biên, Hà Nội			
Lư Hồng Trung	Số 79, ngõ 449	010479183	2.495.861	4,94%
Vũ Ngọc Tú	Số 26, ngõ 154/39 đường Ngọc Lâm, P. Ngọc Lâm, Q. Long Biên, Hà Nội	011797128	3.851.787	7,63%
Hoàng Lê Việt	Số 45/2 Quang Trung, P. Lộc Thọ, Nha Trang, Khánh Hoà	B0576983	5.149.840	10,20%
Tổng cộng			25.684.426	50,86%

Căn cứ vào quy định tại Điều 84 Khoản 5 Luật Doanh nghiệp 2005: "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 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...". Như vậy, thời hạn hiệu lực của việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập được xác định đến hết ngày 26/9/2009.

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

5.1. Công ty mẹ: không có

5.2. Công ty con:

- **Công ty cổ phần du lịch Hồng Hải:**

Địa chỉ: thôn Văn Đăng, xã Vĩnh Lương, thành phố Nha Trang, Khánh Hoà

Vốn điều lệ: 35.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay theo cam kết: 51%

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay: 51% (kể từ ngày 01/12/2009)

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3703000424 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Khánh Hoà cấp ngày 13 tháng 12 năm 2008.

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh khu du lịch sinh thái; làng du lịch; ăn uống; dịch vụ giặt là; kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế, đại lý lữ hành; dịch vụ thể thao giải trí; cho thuê hội trường, kinh doanh bất động sản...

Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải là chủ đầu tư dự án Six Senses Ninh Van Bay.

- **Công ty TNHH Hai Dung**

Địa chỉ: ấp Bến Cộ, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Vốn điều lệ: 110.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay theo cam kết: 90%

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay hiện tại: 90% kể từ ngày 01/12/2009

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4702002143 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10 tháng 4 năm 2006.

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh nhà nghỉ, nhà hàng ăn uống; tổ chức biểu diễn nghệ thuật; cho thuê phòng họp; dịch vụ giặt ủi; mua bán hàng mỹ nghệ, hàng lưu niệm, hàng mây tre lá; rượu và thuốc lá điếu nội địa; đầu tư khu du lịch sinh thái; kinh doanh bất động sản; đấu giá bất động sản...

Công ty TNHH Hai Dung hiện là chủ đầu tư dự án Six Senses Saigon River.

5.3. Công ty liên kết:

- **Công ty cổ phần Du lịch Tân Phú**

Địa chỉ: số 26, tổ 58, phường Dịch Vọng, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội

Vốn điều lệ: 150 tỷ đồng

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay theo cam kết: 51%

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay hiện tại: 17.67%

Thời điểm bắt đầu góp vốn: tháng 2 năm 2010

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102792890 (số cũ 0103025527) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp ngày 25 tháng 06 năm 2008.

Ngành nghề kinh doanh: Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế. Dịch vụ là thủ tục visa, hộ chiếu, đại lý bán vé máy bay, vé tàu hoả, tàu thủy. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, khu nghỉ dưỡng, khu du lịch sinh thái, khu vui chơi giải trí, cơ sở lưu trú du lịch, dịch vụ ăn uống và các dịch vụ phục vụ khách du lịch. Xây dựng các công trình dân dụng. sản xuất mua bán vật liệu xây dựng, thiết bị trang trí nội, ngoại thất, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ trạm khắc. Dịch vụ tắm hơi, xông hơi, xoa bóp. Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp....

Dự án đang triển khai: Dự án Khu du lịch Ana madara Ninh Bình Resort & Spa

- **Công ty cổ phần Du lịch Danh Việt**

Địa chỉ: 7 đường 3a, phường Tân Thuận Đông, quận 7, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 35.125.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay theo cam kết: 45%

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay hiện tại: 10 %

Thời điểm bắt đầu góp vốn: tháng 2 năm 2010

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0304993374 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 28 tháng 12 năm 2009.

Ngành nghề kinh doanh: Mua bán cây cảnh, vật liệu xây dựng, tranh ảnh, máy móc- thiết bị - dụng cụ ngành công – nông nghiệp và xây dựng, thiết bị - dụng cụ làm vườn. Trồng cây xanh. Trang trí nội – ngoại thất. Dịch vụ vườn cảnh, hòn non bộ. Dịch vụ quản lý nhà chung cư – nhà cao tầng. Dịch vụ vệ sinh dân dụng – công nghiệp. Dịch vụ giữ xe. Mua bán, sửa chữa, bảo trì xe máy – ô tô – cơ giới (không gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở). Mua bán, lắp đặt thiết bị truyền hình cáp, thiết bị điện – điện tử. Quảng cáo thương mại. Môi giới thương mại. Kinh doanh nhà ở. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư – đô thị - công nghiệp. Kinh doanh phát triển khu du lịch (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán rượu (không kinh doanh dịch vụ ăn uống). Kinh doanh khách sạn đạt tiêu chuẩn sao, nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở). Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế. Mua bán hàng thủ công mỹ nghệ, hàng trang trí nội thất, văn phòng phẩm, hàng may mặc, đồ trang sức, giày dép. Hoạt động câu lạc bộ thể dục, thể thao: lướt ván, ca nô (không hoạt động tại trụ sở). Dịch vụ giặt ủi. Dịch vụ truy cập internet (không hoạt động tại trụ sở)./.

Dự án đang triển khai: Dự án Khu du lịch sinh thái cao cấp Lạc Việt (Lac Viet New Tourist City)

- **Công ty TNHH Du lịch sinh thái Côn Bắp**

Địa chỉ: Côn Bắp, Phường Cẩm Nam, TP. Hội An, Tỉnh Quảng Nam

Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay theo cam kết: 45%

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay hiện tại: 10 %

Thời điểm bắt đầu góp vốn: tháng 02 năm 2010

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4000491891 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Nam cấp ngày 05 tháng 05 năm 2008.

Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ khách sạn, dịch vụ lưu trú ngắn ngày; cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; đại lý du lịch; điều hành tua du lịch; hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề.

Dự án đang triển khai: Dự án Ana Mandara Hội An

- **Công ty cổ phần Quản lý Phương Hoàng**

Địa chỉ: số 132 – 134 Điện Biên Phủ, phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay theo cam kết: 25%

Tỷ lệ sở hữu của Ninh Vân Bay hiện tại: 7,5%

Thời điểm bắt đầu góp vốn: tháng 02 năm 2010

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 0309349879 do Sở kế hoạch và đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 08 năm 2009.

Ngành nghề kinh doanh: Khách sạn đạt tiêu chuẩn sao (không hoạt động tại trụ sở); biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày (không hoạt động tại TP. Hồ Chí Minh); hoạt động tư vấn quản lý, tư vấn (trừ tư vấn tài chính, kế toán); quản lý bất động sản; lập dự án đầu tư

6. Hoạt động kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển bất động sản du lịch, đầu tư xây dựng các khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp tại Việt Nam và khu vực bao gồm: kinh doanh khai thác các loại hình dịch vụ du lịch, lưu trú cao cấp, kinh doanh thẻ nghỉ dưỡng, kinh doanh bất động sản du lịch cao cấp

6.1 Chiến lược phát triển kinh doanh

Từ một khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay, Công ty đang triển khai thực hiện 05 Dự án tại Nha Trang, Đồng Nai, Ninh Bình, Hội An, Bình Thuận là những vị trí hết sức thuận lợi. Để có được bước phát triển này, Công ty đã xây dựng cho mình chiến lược phát triển kinh doanh hợp lý, tầm nhìn dài hạn qua hai giai đoạn:

Giai đoạn 2002-2008: Tập trung phát triển về du lịch với việc triển khai khu nghỉ đẳng cấp quốc tế là Six Senses Ninh Vân Bay - đây cũng là một trong những phân khúc thị trường khó tính nhất trong ngành du lịch. Đây cũng là quá trình tạo dựng thương hiệu Ninh Vân Bay cho thị trường du lịch trong nước và quốc tế, với trên 12 giải thưởng của các tổ chức, tạp chí nổi tiếng về du lịch trên thế giới như : Elite Traveler (giải thưởng Top 101 căn hộ và biệt thự tuyệt vời nhất thế giới.- Top 5 danh sách địa điểm nghỉ dưỡng thuần khiết); Luxury Travel (giải thưởng danh sách vàng của Úc 2006 - 20 Spa nước ngoài tốt nhất); World Travel Awards (Khu nghỉ dưỡng Spa hàng đầu Việt Nam)...

Giai đoạn 2009- 2014: Trên cơ sở nền tảng thành công của khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay, Công ty tiếp tục đầu tư vào các khu nghỉ cao cấp khác, được vận hành và quản lý bởi những thương hiệu du lịch hàng đầu thế giới. Đồng thời, Công ty điều chỉnh chiến lược phát triển kinh doanh dựa trên ba lĩnh vực chính: Du lịch nghỉ dưỡng – Bất động sản Du lịch – thẻ nghỉ dài hạn. Ba lĩnh vực này có giá trị tương hỗ lẫn nhau, bảo đảm nguồn vốn hiện tại cũng như các lợi ích phát triển dài hạn của Công ty.

6.2 Các sản phẩm và dịch vụ của Ninh Vân Bay:



Ninh Vân Bay tập trung chủ yếu vào hoạt động liên quan đến du lịch nghỉ dưỡng bao gồm kinh doanh khai thác chuỗi các khu nghỉ dưỡng, kinh doanh

bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và kinh doanh thẻ du lịch với các loại thẻ nghỉ dài hạn như “Vacation Ownership” hay “Fraternal Ownership”.

a. Hoạt động kinh doanh khai thác chuỗi các khu du lịch nghỉ dưỡng

Mảng hoạt động kinh doanh này hiện nay được Ninh Vân Bay triển khai thực hiện tại trên cả 3 miền Bắc, Trung, Nam với miền Bắc là khu nghỉ Ana Mandara Ninh Bình, miền Trung với Six Senses Ninh Van Bay và Miền Nam là Six Senses Sài Gòn River thông qua các Công ty thành viên và công ty liên kết là Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải và Công ty TNHH Hai Dung và Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú. Trong tương lai, chuỗi khu nghỉ cao cấp này sẽ vẫn tiếp tục được mở rộng tại Bình Thuận, Phú Quốc, Huế và Đà Lạt.

Hoạt động kinh doanh này đã được khẳng định về chất lượng sản phẩm cũng như đẳng cấp quốc tế với tiêu chí “mang lại cho khách hàng những cảm giác bất tận”.

Các khu nghỉ dưỡng của NVB đều đạt chuẩn cao cấp với thiết kế kiến trúc độc đáo, gắn kết môi trường và thân thiện với thiên nhiên, đội ngũ nhân viên phục vụ được đào tạo theo đúng tiêu chuẩn quốc tế.

Đối với mỗi một dự án trước khi quyết định đầu tư đều được nghiên cứu kỹ lưỡng tổng thể mọi mặt của dự án (xã hội, hạ tầng, quy hoạch, thị trường, địa chất, cảnh quan...) để đảm bảo được sản phẩm đạt yêu cầu về đẳng cấp và thị trường tại khu vực đó. Chính yếu tố này đem lại cho NVB sự ổn định về thị trường trong quá trình khai thác cũng như một hệ thống tài sản bền vững và đây cũng là một bí quyết kinh doanh của Công ty.

Các Dự án của Công ty hiện nay không tập trung theo một khu vực cố định, mà hết sức đa dạng về vị trí địa lý, có những dự án tại vùng ven biển, có dự án ven sông, ven núi, phù hợp với khách hàng mục tiêu của Công ty. Các Dự án đều có sự khác biệt, với nhiều nét mới, nét sáng tạo so với các dự án khác cùng loại, qua đó, tăng khả năng cạnh tranh và sự hấp dẫn đối với du khách. Nếu như du khách đến với Six Senses Ninh Van Bay, được hưởng thụ khung cảnh thiên nhiên hoang dã, thì dự án Six Senses Sài Gòn River lại được trải nghiệm hình ảnh đồng bằng sông Cửu Long, khi đến với Ana Mandara Ninh Bình, thì đó là một hình ảnh một làng quê Bắc Bộ, bước đến Ana Mandara Hội An, thì đó là hình ảnh phố cổ Hội An của thế kỷ 21. Các vấn đề từ ý tưởng thiết kế, xây dựng được hoàn thiện, chi tiết rất công phu, tạo cho du khách những trải nghiệm khó quên.

Đồng thời, trong chiến lược kinh doanh của mình, một nguyên tắc đề ra của Công ty khi thực hiện vào mỗi dự án là phải có kết hợp chặt chẽ giữa chủ đầu tư và đối tác quản lý. Trong đó, chủ đầu tư chịu trách nhiệm ĐẦU TƯ – THIẾT KẾ - XÂY DỰNG, đối tác nước ngoài chịu trách nhiệm TƯ VẤN – THIẾT KẾ - QUẢN LÝ. Việc kiểm soát được quy trình phát triển dự án Bất động sản du lịch từ lập dự án – thiết kế - xây dựng quản lý của Công ty chính là điểm mấu chốt đem lại thành công cho các dự án bất động sản du lịch cao cấp. Hiện nay, dự án Six Senses Ninh Vân Bay và Six Senses Sai Gon River đều do Tập đoàn Six Senses của Thái Lan quản lý.

Ngày 12/1/2010 vừa qua Ninh Vân Bay và Tập đoàn quản lý Six Senses Hotels, Resorts & Spa đã ký kết thoả thuận hợp tác chiến lược, nâng tầm quan hệ bạn hàng lên quan hệ đối tác. Với trên 15 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản lý du lịch cao cấp và hiện đang quản lý 26 khu nghỉ và 41 Spa trên toàn thế giới, Six Senses sẽ hỗ trợ kỹ thuật cho Ninh Vân Bay trong việc phát triển các khu nghỉ dưỡng cao cấp tại Việt Nam, quản lý, điều hành các khu nghỉ dưỡng cao cấp của Ninh Vân Bay trong thời hạn 30 năm kể từ ngày ký thoả thuận.

Đối tượng khách hàng chính của các khu nghỉ là khách hàng cao cấp bao gồm khách quốc tế và khách trong nước trong đó khách quốc tế chiếm đa số. Trong thời gian tới, bên cạnh việc hình thành các khu nghỉ mới, Ninh Vân Bay cũng mở rộng hoạt động quảng cáo marketing nhằm thu hút hơn nữa đối tượng khách hàng trong nước.

a.1. Khu nghỉ dưỡng cao cấp Six Senses Ninh Van Bay

Tổng quan về khu nghỉ:

Khu du lịch sinh thái **Six Senses Ninh Van Bay** đặt tại Khu vực Bãi Lớn và Bãi Nhỏ, xã Ninh Vân, huyện Ninh Hoà cách thành phố Nha Trang 8 km. Khu vực có địa hình là thung lũng nhìn ra biển, được bao bọc bởi rừng nguyên sinh, các dải núi đá cao, các đảo và nhiều bãi tắm thiên nhiên với tiêu chuẩn của Khu du lịch sinh thái Quốc tế 5 sao, được thiết kế và kiến trúc mang đậm bản sắc truyền thống văn hoá, lịch sử hướng về cội nguồn của dân tộc Việt Nam.

Khu nghỉ bắt đầu được xây dựng từ năm 2002, đã hoàn thành và đi vào hoạt động từ năm 2005 bao gồm 55 ha đất thuê ngoài đảo, 95 ha mặt nước biển. Dự án đã có 58 biệt thự cao cấp

Khu du lịch sinh thái **Six Senses Ninh Van Bay** hiện đang được Công ty cổ phần du lịch Hồng Hải thuê Công ty Six Senses Hotels, Resorts & Spas của Thái Lan quản lý, điều hành.

✎ **Một số hình ảnh về khu nghỉ:**

Cảnh quan chung của khu nghỉ:



Khu Biệt Thự:

Six Senses Ninh Van Bay tĩnh lặng và tách biệt với thế giới bên ngoài, không phải là đảo nhưng du khách sẽ có cảm giác như sống trên đảo bởi cách duy nhất để đến khu Resort này là bằng đường thủy. Six Senses Ninh Van Bay trông gần gũi với một làng quê Việt Nam với những ngôi nhà gỗ 2 tầng được lợp bởi lá dừa, nội thất mộc mạc nhưng tiện nghi với bồn tắm gỗ, vòi tắm ngoài trời, tường nhà xây dạng gỗ ghề, bàn ghế thô sơ, các thiết bị hiện đại được ngụy trang bởi các vật dụng đơn sơ hướng về thiên nhiên tạo ra cảm giác như đang ở giữa một làng quê.

TT	Loại biệt thự	Số lượng	Đặc điểm
1	Beach Pool Villa: biệt thự trên bãi biển	35	Diện tích: 600 m2/biệt thự 01 phòng ngủ, 01 phòng tắm và 01 phòng khách Hành lang có mái che 01 bể bơi 01 hầm rượu mini
2	Hilltop Villa: biệt thự trên núi	8	Diện tích: 600 m2/biệt thự 01 phòng ngủ, 01 phòng tắm và 01 phòng khách 01 bể bơi 01 hầm rượu mini
3	Water Villa With Rockery: Biệt thự nước có hòn non bộ	5	Diện tích: 600 m2/biệt thự 01 phòng ngủ, 01 phòng tắm và 01 phòng khách 01 bể bơi 01 hầm rượu mini
4	Rock Villa: Biệt thự trên đá	4	Diện tích: 600 m2/biệt thự 01 phòng ngủ, 02 phòng tắm và 01 phòng khách 01 bể bơi 01 hầm rượu mini
5	Spa Suite Villa: Biệt thự có phòng Spa riêng	5	Diện tích: 800 m2/biệt thự 01 phòng ngủ, 01 phòng tắm và 01 phòng khách 01 bể bơi 01 gian Spa Có phòng xông hơi 01 hầm rượu mini
6	Presidential Villa: Biệt thự tổng thống	1	Diện tích: 1000 m2/biệt thự 01 phòng ngủ đặc biệt, 02 phòng tắm và 01 phòng khách 01 bể bơi

			01 gian Spa Có phòng xông hơi 01 gian phòng ăn 01 hầm rượu mini
--	--	--	--

Tiêu chuẩn đầu tiên của khu nghỉ mát mang tiêu chuẩn quốc tế này là tuyệt đối bảo tồn thiên nhiên. Số lượng cây rừng bị chặt, tảng đá bị dỡ bỏ khi xây dựng khu nghỉ được hạn chế một cách tối thiểu nhất. Các ngôi nhà ở đây nằm nương theo thế từng cái cây, hòn đá. Bài trí ở đây đơn giản nhưng trang thiết bị lại hiện đại, xa hoa, đáp ứng được nhu cầu sinh hoạt cao cấp của du khách quốc tế. Vật dụng chủ yếu là đồ gốm, gỗ, đồng... thô mộc, nhưng được xử lý một cách nghệ thuật, tạo nên cảm giác lạ và là sự thách thức về trí tưởng tượng bay bổng của con người.



Các phòng của Six Senses Ninh Van Bay mang lại một không gian phóng khoáng mà riêng tư đạt tiêu chuẩn của một khu nghỉ mát cao cấp trên thế giới. Tất cả 58 phòng villa cao cấp đều có bể bơi ngoài trời, khu phòng khách rộng và mini bar.

Nhà hàng:



Khu Spa:

Bao gồm một phòng tập thể dục thể hình và khu xoa bóp, tắm hương liệu kiểu lều chòi với không gian mở.



✓ **Các dịch vụ chính tại Khu du lịch sinh thái Six Senses Ninh Van Bay gồm:**

- Du lịch nghỉ dưỡng
- Spa & beauty
- Ăn uống
- Tổ chức tiệc cưới
- Tổ chức hội nghị
- Các hoạt động thể thao: du thuyền, lặn biển...

✓ **Kết quả hoạt động kinh doanh của khu nghỉ Six senses Ninh Van Bay:**

Chi tiêu	Đơn vị	Năm 2008	Năm 2009
----------	--------	----------	----------

Tổng số biệt thự	Cái	58	58
Hiệu suất sử dụng trong năm	%	50%	50%
Giá phòng bình quân trong năm	USD/ngày	508	417
Tổng số khách hàng	Người	22.139	18.343
Doanh thu từ kinh doanh biệt thự	Triệu đồng	64.299	62.631
Doanh thu từ đồ ăn, thức uống	Triệu đồng	15.427	26.697
Doanh thu từ dịch vụ Spa & Beauty	Triệu đồng	3.930	6.028
Doanh thu khác	Triệu đồng	9.056	13.410
Doanh thu thuần	Triệu đồng	92.713	108.767
Lãi gộp	Triệu đồng	45.067	43.728
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	11.303	3.836

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty CP Du lịch Hồng Hải

✓ **Một số danh hiệu mà Six Senses Ninh Van Bay đã nhận được:**

Tổ chức / Tạp chí	Tên giải thưởng bằng tiếng Anh	Tên giải thưởng bằng Tiếng Việt	Năm
Guide Award	A different world, top-class	Giải nhất, "một thế giới khác biệt"	2008-2009
Asian Environment	The 3rd prize for Asian Environment-Energy Saving Competition	Giải ba cuộc thi "Bảo vệ năng lượng môi trường Châu Á"	2008
The Guide Magazine	The 9th Annual Guide Awards, Excellent integration with the environment, (Luxury extraordinarily well blended with the environment)	Giải thưởng "Kết hợp tuyệt vời với môi trường" trong lễ trao giải Hướng dẫn Du lịch lần thứ 9.	2007-2008
Elite Traveler	The World's 101 most fabulous suites and villas, Fifth Annual Pure Decadence list	Top 101 căn hộ và biệt thự tuyệt vời nhất thế giới. Top 5 Danh sách Địa điểm Nghỉ dưỡng Thuần khiết	2006
Conde' Nast Traveler	Hot list 2006	Danh sách "nóng" của Tạp chí Conde' Nast Traveler	2006

Luxury Travel	Australia 2006 Gold List – 20 Best overseas Spa	Danh sách vàng của Úc 2006 - 20 Spa nước ngoài tốt nhất	2006
Tatler Travel Guide	K 101 Best Hotels - Hotel of the Year	101 khách sạn tốt nhất Anh Quốc- Khách sạn của năm	2006
Travel & Leisure Magazine	50 Most Romantic Escapes Feb 2006	50 điểm nghỉ dưỡng lãng mạn nhất, tháng 2 năm 2006	2006
Andrew Harper's Hideaway Report	Hideaways of the Year 2006 – Grand Award Winner	Giải Nhất, Điểm nghỉ dưỡng của Năm 2006	2006

a.2 Khu du lịch sinh thái Six Senses Sài Gòn River

❖ Tổng quan về Khu nghỉ:

- Tổng diện tích đất: 55,326 ha.
- Diện tích giai đoạn 1: 32,5 ha.
- Vị trí:
 - o Nằm ngay trên bờ sông Đồng Nai, chạy dài theo mặt sông 1.000 m
 - o Cách Sân bay Tân Sơn Nhất 45 phút đường bộ, cách trung tâm Quận 1 25 phút chạy tàu cao tốc, cách sân bay Long Thành 30km.
 - o Khách có thể tới khách sạn bằng đường bộ và đường sông

❖ Quy hoạch dự án:

Khu du lịch sinh thái Six Senses Saigon River được phát triển thành một khu du lịch nghỉ dưỡng chất lượng cao, hiện đại và có nét đặc trưng riêng với các tiêu chí như sau:

Khu du lịch được bố trí các không gian mở, nhằm tạo ra môi trường nghỉ ngơi lành mạnh, thân thiện, gần gũi giữa con người với con người, với thiên nhiên và với công trình kiến trúc.

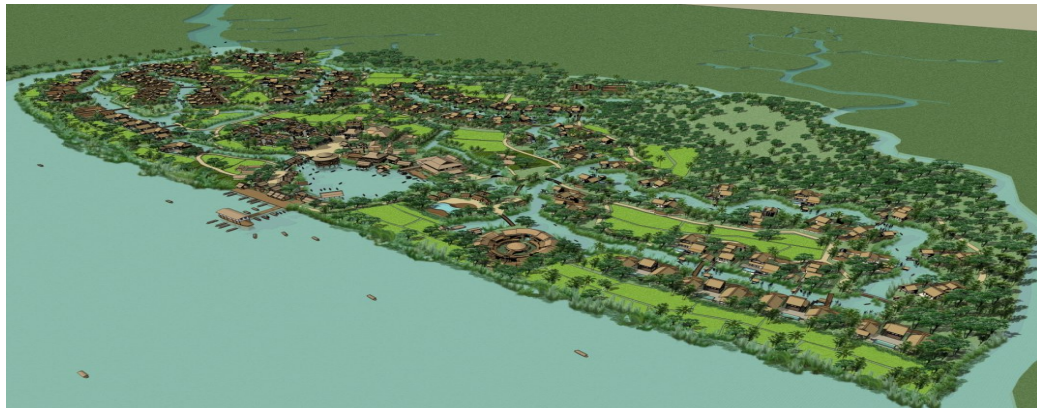
Các khu chức năng được bố trí sắp xếp tạo thành nét đặc trưng của khu vực bằng hình ảnh của nước và cây xanh.

Sự hoà nhập của các yếu tố tự nhiên, cây xanh, mặt nước với hệ thống giao thông đường bộ và đường thủy biến khu du lịch thành một tổng thể sinh thái.

Toàn bộ khu du lịch được xây dựng với mật độ thấp, chiều cao chỉ từ 1-2 tầng.

Ranh giới của Khu du lịch là hệ thống kênh mương sẵn có tạo thành một vùng đệm không gian mở cây xanh cho các khu vực. Vùng đệm này sẽ đem lại chất lượng về môi trường sinh thái và bảo vệ những nét đẹp thiên nhiên đặc trưng riêng của khu vực.

Khu chức năng chính là khu vực được xây dựng với mật độ cao hơn với chức năng hỗn hợp thương mại và văn hoá tạo thành điểm nhấn cho khu du lịch. Các phương tiện giao thông, khách du lịch cũng như nhân viên phục vụ đều tiếp cận khu nghỉ dưỡng bằng giao thông đường thủy.



Khu điều hành:

Khu điều hành với chức năng quản lý văn phòng và các dịch vụ công cộng, là hạt nhân của khu vực.



- Khu dịch vụ:

Khu trung tâm nằm chính giữa đoạn bờ sông Cái của Khu du lịch gồm: cầu tàu, khu lễ tân, sảnh nghỉ, nhà hàng, bar, phòng hội nghị. Toàn bộ khối này

được bố cục thành nhiều nhà mái ngói cũ thể hiện giống như khu lõi của một làng quê (đình, sân đình, đền, nhà ở các trường họ...). Tại khu trung tâm có phố mua sắm nhỏ gồm nhiều cửa hàng bán đồ lưu niệm, nhà hàng Việt Nam, nhà hàng Pháp được thể hiện như các chợ ven đường, nhiều phòng ăn riêng ven hồ lớn. Để phục vụ cho cuộc họp, hội nghị của các đoàn thể hay công ty, nơi đây có bố trí một phòng lớn sức chứa 200 người.



- **Khu vật lý trị liệu (Spa)**

Nổi tiếp khu trung tâm là khu vật lý trị liệu nằm ở vị trí tương đối yên tĩnh phục vụ cho thư giãn và phục hồi sức khoẻ, tạo cho du khách cảm giác hoà mình vào thiên nhiên sông nước.

Xen giữa các khu vực là các ruộng lúa được gieo cấy và thu hoạch bởi các nông dân địa phương. Len lỏi theo các kênh rạch bằng xuồng nhỏ hay theo các lối đi bộ, du khách được tận hưởng cảnh quan tự nhiên, không khí trong lành, quan sát một số loài động thực vật và quang cảnh lao động cày cấy của người nông dân Nam bộ.



- **Khu nghỉ dưỡng**

Khu nghỉ dưỡng được bố trí phân tán không theo lối thẳng hàng mà theo địa hình kênh rạch, thể hiện quá trình phát triển tự nhiên qua thời gian dài của làng quê Việt Nam. Các biệt thự đều được thiết kế theo kiểu đặc trưng của đồng bằng Nam bộ, trước nhà là kênh rạch, bến thuyền, sau nhà là đường bộ. Cấu trúc nhà bằng gỗ, mái lợp lá dừa nước. Tuy nhiên phía trong các biệt thự được thiết kế các tiện nghi đạt độ cao cấp của các khu nghỉ dưỡng quốc tế.



✎ Biệt thự có hồ bơi 2 phòng ngủ



Biệt thự có hồ bơi 1 phòng ngủ



Khu vui chơi của trẻ em



- **Khu huấn luyện và thực tập dành cho nhân viên:**

Dùng để đào tạo chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên nhằm hướng tới một phong cách phục vụ chuyên nghiệp với thái độ phục vụ hoàn hảo, nhiệt tình, sẵn sàng đáp ứng mọi nhu cầu của khách du lịch.

❖ **Tiến độ triển khai dự án**

Dự án hiện tại đã hoàn thiện san lấp mặt nền, đang trong giai đoạn xây dựng phần thô của khoảng 30 căn biệt thự.

a.3 Khu nghỉ mát Ana Mandara Ninh Bình Resort & Spa

❖ **Đặc điểm chung:**

Tổng diện tích đất: 16.2 ha. Nằm trong quần thể khu du lịch sinh thái Vân Long, tại thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình. Vị trí này yên tĩnh, biệt lập, gần nhiều địa điểm du lịch thiên nhiên và du lịch văn hóa

❖ **Sơ bộ quy hoạch dự án:**

Khu nghỉ mát Ana Mandara Ninh Bình được xây dựng đạt tiêu chuẩn quốc tế 4 sao, mang đậm phong cách đặc trưng của làng quê Bắc Bộ. Bao gồm 2 phân khu riêng biệt là khu nghỉ mát và khu dịch vụ giải trí.

Khu nghỉ mát

Được xây dựng cách biệt với khu dịch vụ giải trí, có lối đi riêng, được thiết kế theo phong cách một làng quê Bắc Bộ bao gồm các loại hình dịch vụ:

- Phòng ngủ: 51 villa với 170 phòng ngủ trong đó có 29 căn 4 phòng ngủ tiêu chuẩn với 116 phòng, 5 căn 2 tầng với 20 phòng ngủ và 17 villa hạng sang có 2 phòng ngủ. Các khu nhà nghỉ được xây dựng thành cụm gồm 3 căn, mỗi cụm có sự biệt lập với nhau, khoảng giữa có sân chung, xung quanh là không gian cây xanh, bãi cỏ, ruộng lúa tạo cảm giác gần gũi với thiên nhiên, có lối đi nội bộ đến các khu vực dịch vụ.



- Nhà hàng, Bar:

Nhà hàng bao gồm khu biểu diễn nghệ thuật ẩm thực và nhà hàng Việt Nam phục vụ các món ăn đặc sản của địa phương và các món ăn truyền thống của Việt Nam

Bar bao gồm Lobby Lounge Bar và Pool Bar tại khu vực hồ bơi



- Trung tâm Spa và thể dục: Được thiết kế tại vị trí trung tâm và là điểm nhấn của khu nghỉ mát. Ngoài ra, trung tâm Spa và thể dục cũng phục vụ đối tượng khách hàng từ bên ngoài. Khách từ bên ngoài sẽ vào bằng lối đi được thiết kế riêng, đảm bảo không gây ảnh hưởng đến không khí yên tĩnh của khu nghỉ mát
- Hồ bơi: bao gồm hồ nước nóng trong nhà phục vụ khách vào mùa đông và hồ bơi ngoài trời
- Sân Tennis: Nằm ở khu tiền sảnh, phục vụ cho khách có nhu cầu chơi thể thao
- Ngoài ra còn có các khu vực tổ chức sự kiện, phòng hội thảo và khu giữ trẻ

Khu dịch vụ giải trí

Được thiết kế nhằm mục đích phục vụ nhu cầu ăn uống, giải trí và mua sắm hàng lưu niệm cho đối tượng là khách lưu trú tại khu nghỉ và khách sử dụng dịch vụ trong ngày sau khi đi thăm quan các điểm đến của khu du lịch sinh thái Vân Long nói riêng và của tỉnh Ninh Bình nói chung.

- Khu làng nghề: Trưng bày và bán các sản phẩm thủ công mỹ nghệ truyền thống của khu vực đồng bằng Bắc Bộ. Đây là nơi giúp du khách làm quen và tìm hiểu các loại hình nghề truyền thống của Ninh Bình.



- Nhà hàng: 02 nhà hàng được thiết kế bao quan sân khấu trình diễn các loại hình nghệ thuật, giúp cho du khách trong nhà hàng có thể xem được các buổi trình diễn
- Sân khấu trình diễn văn hóa và các loại hình nghệ thuật dân gian
- Café giải khát

Khu vực dịch vụ công cộng

Để phục vụ nhu cầu hoạt động cho 2 phân khu trên, các dịch vụ hậu cần sẽ được bố trí đan xen nhằm giúp cho việc điều hành hoạt động trong khu nghỉ được dễ dàng và thuận tiện.

❖ Tiến độ của dự án đến thời điểm hiện tại:

Dự án đã hoàn thành xong phần xây dựng các khu biệt thự và đang được gấp rút hoàn thiện phần cảnh quan xung quanh để đưa vào khai thác trong tháng 10 năm 2010

b. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Khác với nhiều công ty khác trong ngành Bất động sản du lịch, trong thời gian qua Công ty ưu tiên phát triển mảng kinh doanh du lịch, tạo chỗ đứng vững chắc trên thị trường du lịch cao cấp. Dựa trên lợi thế sẵn có cũng như nắm bắt được xu thế thị trường về việc sở hữu các bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, Đại hội đồng cổ đông NVB quyết định triển khai loại hình kinh doanh bất động sản du lịch này từ năm 2010.

Với việc thay đổi chiến lược kinh doanh, trong năm 2010 và những năm tiếp theo, Công ty sẽ dành một phần các biệt thự, căn hộ dành để bán cho các nhà đầu tư, rồi sau đó thuê lại để quản lý, kinh doanh chia sẻ lợi nhuận (Mô hình Times – Share). Cách làm này tạo cho nhà đầu tư cùng một lúc 04 lợi ích:

- Lợi ích sử dụng: Khi nhà đầu tư được sử dụng biệt thự của mình trong một thời gian nhất định trong năm.
- Lợi ích đầu tư: Được hưởng lợi từ tăng giá của bất động sản đầu tư, khi được sở hữu những biệt thự có chất lượng, ở những vị trí đắc địa do công ty lựa chọn.
- Chia sẻ lợi nhuận kinh doanh: Được hưởng lợi nhuận thu được từ việc khai thác biệt thự, được chứng minh qua việc khai thác ở Khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay.
- Lợi ích bảo quản: Tài sản được quản lý, bảo dưỡng bởi các nhà quản lý có uy tín, chất lượng, tiêu biểu là tập đoàn quản lý Six Senses.

Việc phát triển thành công Dự án Six Senses Ninh Van Bay và quan hệ chiến lược với đối tác quản lý Six Senses cũng là một trong những lợi thế của Công ty khi phát triển các sản phẩm kinh doanh bất động sản du lịch

Các bất động sản kinh doanh bao gồm các biệt thự nằm trong quần thể kiến trúc của các khu nghỉ tại Six Senses Ninh Van Bay, Six Senses Sài Gòn River, Lac Viet New Tourist City và các khu nhà mặt phố của dự án Ana Mandara Hội An.

Tháng 02/2010, Công ty đã lựa chọn Công ty Savills là trưởng đại lý bán hàng 51/152 biệt thự tại Khu nghỉ mát Six Senses Saigon River, và sẽ tiếp tục triển khai bán các biệt thự tại các Dự án khác.

c. Hoạt động kinh doanh thẻ nghỉ dài hạn


❖ Giới thiệu loại hình thẻ nghỉ dài hạn:

Đây là hình thức kinh doanh thẻ du lịch có tên gọi quốc tế là “Vacation Ownership” hay “Sở hữu kỳ nghỉ”. “Sở hữu kỳ nghỉ” là một khái niệm không

xa lạ, loại hình này ra đời từ thập niên 1960, khởi đầu ở Pháp, sang Mỹ rồi lan nhanh khắp thế giới.

"Sở hữu kỳ nghỉ" bắt đầu từ ý tưởng chia nhỏ thời gian sử dụng bất động sản để bán cho nhiều người khác nhau. Người mua "sở hữu kỳ nghỉ" có quyền sử dụng bất động sản đó trong một khoảng thời gian nhất định (thường là 1 tuần) mỗi năm và liên tục nhiều năm liền (từ 20 - 30 năm) với mức giá tại thời điểm hiện tại.

Sở hữu kỳ nghỉ về một khía cạnh nào đó có thể xem như một kế hoạch đi du lịch dài hạn. Nhưng đây là một kế hoạch hoàn toàn linh động và có thể thay đổi hàng năm. Mỗi năm, người chủ sở hữu có thể tự chọn cho mình thời gian muốn đi nghỉ theo nhu cầu, không cần phải lên kế hoạch trước cho 20 năm.

Với những đặc điểm nổi bật so với các mô hình truyền thống, "sở hữu kỳ nghỉ" đã thực sự tạo nên một làn sóng mới trong ngành du lịch của các quốc gia và làm thay đổi thói quen du lịch của các gia đình trên thế giới. Theo các số liệu từ tổ chức Phát triển Resort của Mỹ (ARDA) cho thấy, nếu năm 1990, toàn cầu mới có 1,5 triệu người "sở hữu kỳ nghỉ" thì năm 2003 đã có khoảng 6,7 triệu người tham gia "sở hữu kỳ nghỉ" với 10,7 triệu tuần nghỉ dưỡng được bán ra một cách ấn tượng. Đến năm 2008, toàn cầu có 6.000 resort ở hơn 100 quốc gia áp dụng mô hình "sở hữu kỳ nghỉ", trong đó Bắc Mỹ chiếm 31%; châu Âu - Trung Đông và châu Phi 31%; Mỹ La-tinh 6%; châu Á 14%; Caribe 5%; Thái Bình Dương 3%. Tập đoàn RCI  - được thành lập từ năm 1974, hoạt động trong lĩnh vực trao đổi kỳ nghỉ trên toàn cầu tiên phong với hơn 3 triệu khách hàng hội viên. Hiện RCI là tập đoàn trao đổi kỳ nghỉ lớn nhất với hệ thống hơn 4.000 resort và khách sạn trên 100 quốc gia.

❖ **Các lợi ích của Chủ thẻ sở hữu kỳ nghỉ:**

- Được nghỉ tại những khu resort đẳng cấp, sang trọng tại những quốc gia khác nhau; Không gian sống rộng rãi, thiên nhiên kỳ thú độc đáo, đầy đủ các phòng chức năng và các tiện nghi
- Là ngôi nhà thứ hai của chủ thẻ
- Luôn được chăm sóc bởi Nhà quản lý đảm bảo đạt tiêu chuẩn quốc tế và luôn sẵn sàng cho khách đến ở.
- Linh động về thời gian sử dụng: Chủ thẻ có thể chia nhỏ thời gian nghỉ dưỡng 7 ngày mỗi năm thành nhiều kỳ nghỉ ngắn hơn (2-2-3 ngày, 5-2 ngày hay 3-4 ngày), hoặc trong trường hợp Chủ thẻ muốn có kỳ nghỉ dài hơn 7 ngày mỗi năm thì có thể mượn thêm 7 ngày của năm sau đó cho kỳ nghỉ năm nay (được 14 ngày), và thời gian mượn không vượt quá 2 năm.

- Trao đổi kỳ nghỉ: Chủ thẻ có thể trao đổi kỳ nghỉ hằng năm của mình để đến nghỉ tại một khu resort khác trong hơn 4000 resort thuộc Group RCI.
- Trao tặng: Chủ thẻ có thể trao tặng 1 kỳ nghỉ trong năm cho bạn bè hay người thân và họ vẫn được hưởng đầy đủ những đặc quyền như chính Chủ thẻ.
- Chuyển nhượng: Chủ thẻ có thể chuyển nhượng thẻ lại cho người thân tiếp tục sử dụng hoặc bán trong trường hợp không tiếp tục sử dụng.
- Khuyến mãi: Chủ thẻ được hưởng những chương trình ưu đãi, khuyến mãi đặc biệt như giảm giá vé máy bay, các dịch vụ golf, spa, vui chơi giải trí, ăn uống v.v trong kỳ nghỉ của gia đình.
- Tiết kiệm đến 60% chi phí so với hình thức du lịch thông thường

❖ **Ninh Vân Bay trong việc triển khai sản phẩm thẻ nghỉ dài hạn:**

Mục đích thành lập của Ninh Vân Bay nhằm tạo thành một Tập đoàn chuyên đầu tư và quản lý và phát triển các khu du lịch, nghiên cứu, phát triển các sản phẩm du lịch mới, ngành nghề mới, tăng tính cạnh tranh của Công ty trong thị trường du lịch cao cấp. Một trong những sản phẩm mới đang được nghiên cứu chính là việc phát hành thẻ nghỉ dài hạn. Hiện Ninh Vân Bay đang xây dựng hai hệ thống thẻ nghỉ là:

- Thẻ Câu lạc bộ khu nghỉ Ana Mandara (Ana Mandara Vacation Club) dành cho chuỗi khu nghỉ mang thương hiệu Ana Mandara: gồm Ana Mandara Nha Trang, Ana Mandara Đà Lạt, Ana Mandara Ninh Bình và Ana Mandara Huế
- Thẻ Câu lạc bộ khu nghỉ Ninh Van Bay (Ninh Van Bay Luxury Vacation Club): dành cho chuỗi khu nghỉ mang thương hiệu Six Senses, gồm Six Senses Ninh Van Bay, Six Senses Sai Gòn River và Six Senses Phú Quốc.

Hai loại thẻ nghỉ đều có những đặc điểm chung của thẻ nghỉ dài hạn. Tuy nhiên, chủ sở hữu thẻ nghỉ dài hạn do Công ty phát hành sẽ được hưởng các dịch vụ của chuỗi các khu nghỉ, tức là thay vì chỉ đến một khu nghỉ nhất định, chủ thẻ khi sở hữu thẻ Ana Mandara Club, được quyền đến ở tại bất kỳ khu nghỉ mang thương hiệu Ana Mandara và tương tự chủ thẻ Ninh Van Bay Club cũng được đến các khu nghỉ mang thương hiệu Six Senses do Công ty đầu tư. Đối với mỗi khu du lịch sẽ có mỗi loại thẻ nghỉ và giá cả khác nhau tùy thuộc vào chất lượng của khu nghỉ và tính chất của mỗi loại thẻ. Các thẻ này đều nằm trong hệ thống thẻ của tập đoàn RCI và được trao đổi với 4000 Resort khác nhau tùy từng loại thẻ trên toàn thế giới. Riêng đối với thẻ của 3 khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay và Six Senses Saigon River, Six Senses Phú Quốc sẽ tham gia vào phân khúc thẻ nghỉ cao cấp Registry Collections (TRC),

để trao đổi với trên 160 khu nghỉ cao cấp 5 sao trên thế giới thuộc hệ thống RCI

Đối với thẻ của các Khu du lịch có vốn đầu tư của Ninh Vân Bay, doanh thu từ việc kinh doanh thẻ sẽ được chia theo tỷ lệ góp vốn của Ninh Vân Bay, trường hợp thẻ của khu nghỉ không có vốn của Ninh Vân Bay, mức phí Ninh Vân Bay được tính theo dạng tổ chức phân phối.

d. Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh khác:

Kinh doanh vật liệu xây dựng, là hoạt động kinh doanh truyền thống của Công ty, do đó doanh thu năm 2009 về trước chủ yếu từ mảng kinh doanh này. Công ty chủ yếu cung cấp nguyên vật liệu xây dựng cho các tổ chức cá nhân tại địa bàn Hà Nội và các tỉnh lân cận, đáp ứng nhu cầu xây dựng của địa phương.

Trong năm 2009, công ty còn thực hiện thêm hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu nguyên vật liệu, tổng trị giá các hợp đồng lên tới gần 10 triệu USD.

Trong tương lai, Ninh Vân Bay sẽ ngừng hoạt động kinh doanh này và tập trung các mảng kinh doanh liên quan đến bất động sản du lịch và dịch vụ du lịch cao cấp.

6.3 Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên vật liệu:

Đối với công ty mẹ, trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng, nguồn nguyên vật liệu của Công ty là hàng sắt, thép, xi măng... các nguyên vật liệu này luôn có sẵn trên thị trường và chiến lược phát triển trong thời gian tới Công ty không tập trung vào mảng kinh doanh này. Như vậy, trong thời gian tới nguyên liệu đầu vào của Ninh Vân Bay là không đáng kể.

Đối với các Công ty con hoạt động trong ngành du lịch, cũng như các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh khách sạn, nhà hàng khác, nguồn nguyên vật liệu phục vụ hoạt động kinh doanh của các Công ty con là thực phẩm, nhiên liệu và các loại vật tư phòng nghỉ. Ngoài ra, đầu vào của các công ty con còn bao gồm nguồn cung cấp điện, nước tại chỗ và của địa phương.

Công ty CP du lịch Hồng Hải đã tự xây dựng một hồ chứa nước với dung tích khoảng 300.000m³ ngay trên núi cạnh Khu du lịch, cùng với một nhà máy nước đủ cung cấp và dự trữ cho toàn khu trong vòng 1 năm. Hệ thống điện được Công ty CP du lịch Hồng Hải lắp đặt 6 tổ máy phát điện bằng dầu. Dự kiến trong thời gian tới đơn vị sẽ đầu tư 1 trạm biến thế để sử dụng hệ thống lưới điện Quốc gia.

Còn đối với Công ty TNHH Hai Dung, đơn vị sử dụng hệ thống lưới điện quốc gia do trong khu vực có đường dây 22KV và hệ thống nước được lấy từ nhà máy nước ngầm Phú Thạnh của đô thị Nhơn Trạch với công suất 5.000 m³/ngày, và từ nhà máy nước Thiện Tân đưa về thông qua trạm bơm tăng áp có công suất 70.000 m³/ngày.

Sự ổn định của các nguồn cung cấp này:

Các nguồn cung cấp này một phần do các đơn vị tự chủ, một phần sử dụng mạng lưới điện nước của địa phương nên nguồn cung cấp luôn ổn định. Các nguyên vật liệu là thực phẩm, vật dụng cho hoạt động của các Công ty con chịu ảnh hưởng của việc tăng giá chung trên thị trường.

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

Chi phí điện nước chiếm khoảng 7% tổng doanh thu nên giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ có ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty, tuy nhiên mức độ ảnh hưởng là không nhiều đối với các đơn vị kinh doanh trong ngành du lịch.

6.4 Chi phí sản xuất

Tỷ trọng chi phí so với doanh thu thuần qua các năm:

STT	Yếu tố chi phí	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
		Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng so với doanh thu thuần (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng so với doanh thu thuần (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng so với doanh thu thuần (%)
1	Giá vốn hàng bán	561,7	48,92%	2.695,2	80,85%	190.250,7	94,70%
2	Chi phí tài chính	-	0,00%	46,5	1,39%	1.067,4	0,53%
3	Chi phí bán hàng	-	0,00%	-	0,00%	1.330,7	0,66%
4	Chi	455,4	39,66%	362,7	10,88%	5.710,0	2,84%

phí quản lý doanh nghiệp							
Tổng cộng		88,58%		93,13%			98,73%

Nguồn: Các báo cáo tài chính của Ninh Vân Bay

6.5 Trình độ công nghệ

Trong lĩnh vực đầu tư vào lĩnh vực bất động sản du lịch, Công ty lựa chọn các đối tác kinh doanh loại hình khách sạn 5 sao ++, được quản lý bởi các tập đoàn quản lý khách sạn cao cấp trên thế giới, điển hình là Tập đoàn Six Senses của Thái Lan.

Trong lĩnh vực kinh doanh thể nghỉ, Công ty liên kết với đối tác là tập đoàn RCI, đây là tập đoàn được thành lập từ năm 1974, hoạt động trao đổi và cho thuê kỳ nghỉ trên toàn cầu với hơn 3,6 triệu khách hàng hội viên có hệ thống trên 4.000 resort và khách sạn tại hơn 100 quốc gia.

6.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Định hướng phát triển chính của công ty là tập trung vào mảng bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, vì vậy trong chiến lược nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của mình công ty cũng đặt mục tiêu vào việc nghiên cứu, phát triển các sản phẩm liên quan đến bất động sản, du lịch và các sản phẩm lĩnh vực hỗ trợ cho lĩnh vực hoạt động của mình. Cụ thể:

Trong ngắn và trung hạn: Phát triển sản phẩm kinh doanh biệt thự du lịch, thể nghỉ dưỡng dài hạn.

Ngay trong năm 2010, Công ty sẽ cho ra mắt sản phẩm kinh doanh mới của mình là sản phẩm kinh doanh thể nghỉ dưỡng dài hạn. Công ty đã tiến hành lập báo cáo nghiên cứu khả thi cũng như đánh giá hiệu quả hoạt động của loại hình dịch vụ này. Trong quá trình khai thác, Công ty cũng sẽ tăng cường nghiên cứu và phát triển thêm nhiều loại hình thể để làm phong phú và đa dạng hoá sản phẩm thể của mình.

Mô hình công viên sinh thái cũng được Công ty tiến hành nghiên cứu và lập dự án khảo sát. Mô hình này có một số khác biệt so với các mô hình mà công ty triển khai đó là tổ chức một không gian xây dựng một làng quê Việt Nam vùng

đồng bằng Bắc Bộ với vườn cây ăn trái, nhà vườn... nhưng vẫn đảm bảo được môi trường tự nhiên và cảnh quang chung.

Trong dài hạn: Mở rộng hoạt động liên kết liên doanh vào lĩnh vực quản lý đào tạo, xây dựng, phát triển các thành phố du lịch sinh thái

Do công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ nên việc tạo một cung cách phục vụ chuẩn mang tầm quốc tế đồng thời vẫn giữ được nét đặc trưng của NVB thì trong tương lai, Công ty cũng có mục tiêu thành lập các liên kết liên doanh trong lĩnh vực đào tạo nhằm chủ động hơn trong việc xây dựng và hoàn thiện trình độ đội ngũ lao động của mình.

Trên cơ sở phát triển các khu du lịch cao cấp, công ty tiếp tục mở rộng, phát triển các cơ sở hạ tầng để xây dựng thành quần thể thành phố du lịch sinh thái, phục vụ đông đảo đối tượng dân cư.

6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng:

Công ty hiện chưa áp dụng hệ thống quản lý chất lượng sản phẩm.

Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty:

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ du lịch nên không có bộ phận kiểm tra chất lượng. Tuy nhiên Công ty có bộ phận pháp chế và quản trị rủi ro, có chức năng tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty và xây dựng, giám sát thực hiện các chính sách, phương pháp quản trị rủi ro trong doanh nghiệp (rủi ro từ hệ thống, con người, tài chính, kinh doanh...). Kiểm toán các hoạt động sản xuất của toàn công ty nhằm phát hiện các sai lỗi và kiến nghị điều chỉnh hệ thống để bảo đảm hiệu quả sản xuất kinh doanh. Tham mưu cho Ban lãnh đạo Công ty và các phòng ban về công tác pháp lý, xử lý các tình huống pháp lý và tranh tụng (nếu có), quản lý các hồ sơ pháp lý, hợp đồng của Công ty

6.8 Hoạt động Marketing

Những năm trước đây, hoạt động Marketing của Công ty chủ yếu hướng tới thị trường nước ngoài do xác định khách hàng mục tiêu là khách nước ngoài có thu nhập cao và chưa tập trung vào đối tượng khách hàng trong nước. Thương hiệu Six Senses Ninh Van Bay Viet Nam đã được biết đến rất nhiều trên thị trường du lịch cao cấp quốc tế thông qua các hoạt động quảng bá khu nghỉ tại

các tạp chí như Du lịch, Golf... cũng như thông qua mạng lưới đại lý của Six Senses trên toàn cầu.

Khi trở thành công ty đại chúng, NVB xác định Marketing là một bộ phận đặc biệt quan trọng cả đối với thị trường trong nước và nước ngoài, vì vậy Công ty đã thành lập một ban Quan hệ công chúng để quảng bá các sản phẩm, dịch vụ đồng thời phát triển thương hiệu Ninh Vân Bay. Bộ phận này sẽ đảm nhận việc lập và triển khai các chiến lược phát triển thương hiệu, xây dựng quan hệ và cung cấp thông tin về hoạt động doanh nghiệp với các cơ quan truyền thông, báo chí/cộng đồng doanh nghiệp, cổ đông làm cơ sở cho việc triển khai các chiến lược phát triển thương hiệu công ty; trong đó có các mối quan hệ với báo chí (bao gồm tất cả các loại hình media như báo giấy, báo hình, báo tiếng và báo điện tử...); Quan hệ với các cơ quan chính quyền, cơ quan quản lý nhà nước có liên quan đến lĩnh vực hoạt động sản xuất – kinh doanh, đầu tư của doanh nghiệp.

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

Logo và nhãn hiệu Công ty:



Logo Ninh Vân Bay được thiết kế cách điệu từ tên thương hiệu và cũng là tên công ty mang tính đơn giản và hiện đại. Việc sử dụng chữ cách điệu thành logo nhằm tạo thuận lợi cho việc truyền thông, dễ dàng nhận biết thương hiệu. Hình ảnh vương miện được cách điệu từ dấu “â” thể hiện nét đặc trưng riêng của Ninh Vân Bay, hình ảnh vương miện còn tượng trưng cho sự đẳng cấp và sang trọng, nó gợi nhớ về sự giàu có, quyền năng và cái đẹp.

Màu xanh đậm và màu đỏ đun là hai màu chính trong logo. Màu xanh đậm thể hiện sự truyền thống, uy quyền, đĩnh đạc và đáng tin cậy, màu này còn thể hiện tính ổn định, trung thành. Màu đỏ đun thể hiện sự mạnh mẽ, bền bỉ, đầy sức sống, màu này thường được sử dụng như là màu nhấn để kích thích con người có những quyết định nhanh chóng và chính xác.

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

TT	Tên hợp đồng	Giá trị	Thời điểm ký kết	Sản phẩm
1	Hợp đồng quản lý khu nghỉ mát Six Senses Hideaway Ninh Van Bay	3% Tổng doanh thu hàng năm	1/6/2008	Quản lý khu nghỉ
2	Công ty TNHH Thanh Dinh	1.921.399.350 VNĐ	T9/2008	Bơm cát lấp móng nhà mẫu và đường bộ
3	Công ty TNHH Thanh Dinh	6.280.139.710 VNĐ	T1/2009	Bơm cát lấp nền 2 nhà mẫu
4	Công ty TNHH Thanh Dinh	3.668.251.470 VNĐ	T2/2009	Bơm cát lấp nền khu vực nhà văn phòng
5	Công ty TNHH TMXD Trí Minh	1.162.854.000 VNĐ	T6/2009	Cung cấp ép cọc bê tông
6	Công ty XD Phúc Thịnh	1.800.000.000 VNĐ	T9/2009	Xây dựng phần thô
7	Công ty XD Phúc Thịnh	1.601.000.000 VNĐ	T12/2009	Xây dựng phần thô
8	Công ty XD Hoàng Đứng	1.062.408.288 VNĐ	T4/2009	Hạng mục phần cầu
9	Công ty XD Minh Hòa	3.300.000.000 VNĐ	T5/2009	XD phần thô
10	Công ty CP XD tư vấn Bách Việt	3.401.000.000 VNĐ	T4/2009	XD phần thô
11	Marubeni Asean Pte	3.907.160 USD	T8/2009	Đồng
12	Marubeni Asean Pte	4.540.605,84 USD	T8/2009	Nhôm

Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất:

Kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	3.159,36	977.548,44	30.82 lần
Doanh thu thuần	3.333,53	200.904,33	60 lần
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	249,72	8.743,14	34 lần
Lợi nhuận khác	-	498,10	N/A
Lợi nhuận trước thuế	249,72	9.241,24	36 lần
Lợi nhuận sau thuế	185,04	7.709,24	41 lần
Vốn điều lệ bình quân	1.000	82.899	81.90 lần
EPS bình quân (*)	185.000	828	

Nguồn: Các Báo cáo tài chính

(*) Mệnh giá cổ phiếu năm 2008 là 1.000.000 đồng/cp

Tóm tắt những nét chính:

Trong năm 2009, Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã tiến hành tái cấu trúc doanh nghiệp và trở thành mô hình tập đoàn chuyên về phát triển và quản lý bất động sản du lịch. Tại thời điểm 31/12/2009, Công ty sở hữu khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay và dự án Six Senses Sài Gòn River. Kết quả kinh doanh năm 2009 tăng mạnh so với 2008 trên tất cả các chỉ tiêu chính do năm 2009 là năm mà Ninh Vân Bay tiến hành mua lại các công ty trong ngành du lịch bất động sản và hình thành mô hình tập đoàn và thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2009. Một số điểm chính như sau:

- Năm 2009, Ninh Vân Bay đạt tổng lợi nhuận trước khấu hao, thuế và lãi vay (EBITDA) 13,2 tỷ VND, lợi nhuận sau thuế đạt 7,7 tỷ VND (2008: 189 triệu), lãi cơ bản trên 1 cổ phiếu đạt 828 đồng.
- Tổng doanh thu năm 2009 đạt trên 200 tỷ VND
- Tổng tài sản Công ty đạt gần 977 tỷ trong đó tài sản ngắn hạn là 315 tỷ VND và tài sản dài hạn là 662 tỷ VND.
- Vốn chủ sở hữu tại ngày 31/12/2009 là 510 tỷ VND trong đó vốn điều lệ là 505 tỷ và giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2009 là 10.100 đồng/cổ phiếu

- Cơ cấu nợ vay khá an toàn với tổng nợ phải trả của Công ty là 412 tỷ VND chiếm 42% trong tổng tài sản

Kết quả doanh thu và lợi nhuận:

Tổng doanh thu năm 2009 đạt trên 200 tỷ tăng đột biến so với 3,3 tỷ của năm 2008 trong đó:

- Tổng doanh thu về kinh doanh thương mại bán vật liệu xây dựng là 188 tỷ chiếm 94% tổng doanh thu và tăng 57% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu cho sự tăng trưởng này là trong năm 2009 Công ty ký kết được hợp đồng thương mại nhập khẩu và phân phối hàng nhôm và đồng tấm với bên đối tác là Singapore và khách mua là Công ty trong nước. Tổng trị giá các hợp đồng lên tới gần 10 triệu USD. Dự kiến doanh số từ năm 2010 trở đi sẽ chủ yếu bao gồm doanh số kinh doanh khu nghỉ và khai thác du lịch, thè nghỉ và bất động sản. Kinh doanh thương mại xuất nhập khẩu sẽ đóng góp tỷ lệ thấp hơn.
- Doanh thu hoạt động kinh doanh khai thác khu du lịch Ninh Van Bay trong tháng 12 hợp nhất chuyển về Ninh Van Bay là 12 tỷ (tổng doanh thu của khu nghỉ này trong năm 2009 là 108 tỷ, hiệu suất đặt phòng trung bình là 50%). Hiện tại dự án Six Senses Latitude Sài Gòn River đang trong giai đoạn xây dựng chưa đi vào hoạt động nên doanh thu dự kiến sẽ phát sinh từ năm 2010.
- Doanh thu hoạt động tài chính trong năm đạt gần 6,2 tỷ (năm 2008 doanh thu tài chính là 20 triệu), do năm 2009 trong quá trình tăng vốn và thay đổi cơ cấu quản trị doanh nghiệp và hướng tới mô hình Tập đoàn, ban lãnh đạo Công ty cũng quyết định sẽ bổ sung thêm mảng đầu tư tài chính chiến lược nhằm sử dụng tối ưu nguồn vốn lưu động nhân rồi nhưng vẫn đảm bảo được hiệu quả tốt nhất. Khác với năm 2008, khoản doanh thu từ hoạt động tài chính là do từ khoản lãi tiền gửi mang lại thì năm 2009 ngoài khoản lãi tiền gửi thì phần lớn doanh thu từ hoạt động đầu tư tài chính mang tính chiến lược.
- Tổng lợi nhuận trước thuế năm 2009 của Ninh Vân Bay là 9,2 tỷ VND đạt kế hoạch năm 2009 trong đó lợi nhuận từ mảng kinh doanh thương mại là 3,7 tỷ, từ mảng khai thác dịch vụ du lịch là 966 triệu còn lại là từ hoạt động đầu tư tài chính.
- Hệ số lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần năm 2009 đạt 3,8% và chỉ số ROE bình quân là 3% ở mức thấp do trong năm Công ty gia tăng chi phí trong việc tái cấu trúc cũng như chi phí phân bổ giá trị lợi thế thương mại trong khi

doanh thu hạn chế do chuyển đổi mô hình kinh doanh. Tuy nhiên, sang năm 2010 khi mô hình kinh doanh đã đi vào thống nhất và ổn định, tỉ suất lợi nhuận sẽ có sự gia tăng đột biến (năm 2010 tỷ VND hệ lợi nhuận sau thuế trên doanh thu là 20% với doanh thu dự kiến là khoảng 872 tỷ và lợi nhuận sau thuế dự kiến là 178 tỷ và lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ là 121 tỷ VND).

Thông tin về cơ cấu vốn và tài sản

Việc tăng vốn mạnh trong năm 2009 và dùng nguồn vốn để đầu tư mua tài sản là các công ty con đang hoạt động giúp cho quy mô về tài sản của Ninh Vân Bay tại ngày 31/12/2009 đạt 977 tỷ, trong đó chủ yếu là gia tăng trong tài sản cố định.

Khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2009 là 412 tỷ trong đó vay và nợ ngân hàng là 174,5 tỷ (nợ ngắn hạn là 95,9 tỷ, nợ dài hạn là 78,6 tỷ) và phải trả nhà cung cấp cũng như các khoản phải trả khác là 237,5 tỷ

7.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

Về tình hình tăng vốn:

- Trong năm 2009 Công ty đã có 3 lần tăng vốn cụ thể như sau:

Vốn điều lệ ban đầu: 1.000.000.000 đồng

Đợt tăng vốn lần 1: vào tháng 8/2009 Công ty tăng vốn từ 1 tỷ lên 21 tỷ đồng.

Đợt tăng vốn lần 2: vào tháng 9/2009 Công ty tăng vốn từ 21 tỷ đồng lên 265 tỷ đồng

Đợt tăng vốn lần 3: vào tháng 11/2009 Công ty tăng vốn từ 265 tỷ đồng lên 505 tỷ đồng

Sau đợt tăng vốn lần 3, Ninh Vân Bay sở hữu 51% vốn điều lệ Công ty cổ phần du lịch Hồng Hải (có vốn điều lệ 35 tỷ đồng) và 90% vốn điều lệ Công ty TNHH Hai Dung (có vốn điều lệ 110 tỷ đồng).

Về tổ chức quản lý:

Trong chiến lược kinh doanh trung và dài hạn của mình, với tầm nhìn trở thành một Công ty hàng đầu về kinh doanh Bất động sản Du lịch nghỉ dưỡng vì vậy HĐQT cùng Ban Tổng Giám đốc đã tiến hành tái cấu trúc lại Doanh nghiệp hướng đến mô hình tập đoàn (Holding) nhằm tập trung và kiểm soát

tốt các nguồn lực của mình (bao gồm nguồn lực tài chính, nhân lực và các nguồn lực khác).

Việc tái cấu trúc này đã được cơ bản hoàn thành trong nửa cuối năm 2009 và đến Quý I/2010, NVB đang được hoạt động định hướng theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con với 2 công ty thành viên là Công ty TNHH Hai Dung và Công ty CP Du lịch Hồng Hải, các công ty liên kết là Công ty CP Du lịch Tân Phú, Công ty TNHH Du lịch sinh thái Côn Bắp, Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Danh Việt và Công ty quản lý Phượng Hoàng. Riêng đối với Công ty CP Du lịch Tân Phú, Ninh Vân Bay đã đạt được thỏa thuận mua số cổ phần chưa bán hết của Công ty và số cổ phần phát hành thêm khi Công ty Tân Phú tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ lên 150 tỷ đồng. Sau khi hoàn tất giao dịch này, Ninh Vân Bay sẽ sở hữu 51% vốn điều lệ của Công ty CP Du lịch Tân Phú

8. Tình hình hoạt động tài chính

8.1. Các chỉ tiêu cơ bản

➤ *Trích khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình:*

Tài sản cố định hữu hình và vô hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính cụ thể với nhà xưởng và vật kiến trúc là từ 3 – 20 năm, máy móc thiết bị là 1 – 18 năm, thiết bị văn phòng từ 1 – 5 năm và phương tiện vận tải là từ 2 – 8 năm, quyền sử dụng mặt biển khấu hao 45 năm,

➤ *Mức lương bình quân:*

Mức lương bình quân của Công ty trong năm 2008 là 3.800.000 đồng/người và năm 2009 là 4.200.000 đồng/người.

➤ *Thanh toán các khoản nợ đến hạn:*

Công ty luôn tuân thủ việc thanh toán các khoản nợ đến hạn đầy đủ và đúng hạn.

➤ *Các khoản phải nộp theo luật định:*

Các khoản phải nộp theo luật định như: các loại thuế, phí và lệ phí... luôn được Công ty thực hiện tốt, hoàn thành nghĩa vụ của mình

➤ *Trích lập các quỹ theo luật định:*

Việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

➤ *Tổng dư nợ vay:*

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Vay ngắn hạn	500.000.000	95.968.875.571
Vay dài hạn	-	78.666.064.608
Tổng cộng	500.000.000	174.634.940.179

Nguồn: Các Báo cáo tài chính¹

Theo các báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty cổ phần Bất động sản du lịch Ninh Vân Bay, Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

➤ *Tình hình công nợ hiện nay:*

Tổng nợ phải thu:

Chỉ tiêu	31/12/2008 (VND)	31/12/2009 (VND)
Phải thu của khách hàng	1.266.449.669	203.744.313.954
Trả trước người bán	-	9.188.774.858
Các khoản phải thu khác	-	3.723.883.559
Tổng cộng	1.266.449.669	216.656.972.371

Nguồn: Các Báo cáo tài chính

Tổng nợ phải trả:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Nợ ngắn hạn	1.879.786.980	333.886.022.521
Vay và nợ ngắn hạn	500.000.000	95.968.875.571
Phải trả cho người bán	-	212.670.234.362

¹ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008 Công ty cổ phần Tuấn Phong và Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2009 Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay

Người mua trả tiền trước	185.571.000	4.608.735.886
Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà Nước	125.950.480	3.105.308.894
Phải trả công nhân viên	-	1.118.863.380
Chi phí phải trả	1.068.265.500	6.149.576.241
Nợ dài hạn	-	78.666.064.608
Vay và nợ dài hạn	1.068.265.500	78.666.064.608
Tổng cộng	1.879.786.980	412.552.087.129

Nguồn: Các Báo cáo tài chính

Chi tiết các khoản phải thu khách hàng và phải trả người bán tại 31/12/2009:

Phải trả người bán		Phải thu khách hàng	
Marubeni Asean	205.346.262.463	Cty Tân Cường Thành	194.467.004.220
Phải thu khác	7.323.971.898	Phải trả khác	9.277.309.734
Tổng cộng	212.670.234.362	Tổng cộng	203.744.313.954

Nguồn: Các Báo cáo tài chính

8.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,54	0,94
- Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,70	0,93
2. Chỉ tiêu đòn bẩy tài chính		
- Hệ số nợ/Tổng tài sản (%)	59,5%	42,2%
- Hệ số nợ/Vốn Chủ sở hữu (%)	146,9%	80,9%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
- Vòng quay tài sản lưu động (lần)	1,79	1,26
- Kỳ thu tiền bình quân (lần)	5,26	1,84
- Kỳ trả tiền bình quân (lần)	3,34	0,94
- Vòng quay hàng tồn kho (lần)	2,47	52,97

- Doanh thu thuần/Tổng tài sản (lần)	1,06	0,21
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	5,55%	3,84%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu (%)	14,46%	1,51%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản (%)	5,86%	0,79%
- Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	7,49%	4,35%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần (%)	18,50%	1,53%

Nguồn: Tổng hợp từ các báo cáo tài chính

9. Tài sản

Tương ứng với tỷ lệ góp vốn, tài sản của Ninh Vân Bay hiện có chủ yếu tập trung tại các dự án:

Dự án	Vị trí	Diện tích (m ²)		
		Đất liền	Mặt nước biển	Tổng cộng
Dự án Six Senses SG giai đoạn 1	Nhơn Trạch - Đồng Nai	325.763		325.763
Dự án Six Senses Ninh Van Bay	Ninh Vân - Nha Trang - Khánh Hòa	498.068	945.516	1.443.584
Dự án Ana Mandara Hội An	Cồn Bắp, Phường Cẩm Nam, thành phố Hội An	244.848		244.848
Dự án Lạc Việt New Tourist City	Xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân tỉnh Bình Thuận	740.000		740.000
Dự án Ana Mandara Ninh Bình	Thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn, tỉnh Ninh Bình	162.000		162.000
Tổng cộng				2.916.195

Tình trạng đất:

Dự án	Tình trạng đất			
	Đất giao/ đất trả tiền thuê 1 lần		Đất thuê trả tiền hàng năm	
	m ²	Thời gian	m ²	Thời gian
Dự án Six Senses SG giai đoạn 1	36.854	T12/2009 - T12/2060	288.909	T12/2009 - T12/2060
Dự án Six Senses Ninh Van Bay	1.201.983	T12/2002 - T12/2052	241.601	T12/2002 - T12/2042
Dự án Ana Mandara Hội An			244.848	T3/2010 - T3/2060
Dự án Lạc Việt New Tourist City	637.500	2010 - 2060	86.500	2008 - 2058
Dự án Ana Mandara Ninh Bình			162.000	T1/2009 - T1/2055

(Nguồn: Công ty CP Bất động sản du lịch

Ninh Vân Bay)

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

10.1. Ngành du lịch tại Việt Nam

Tổng quan ngành du lịch:

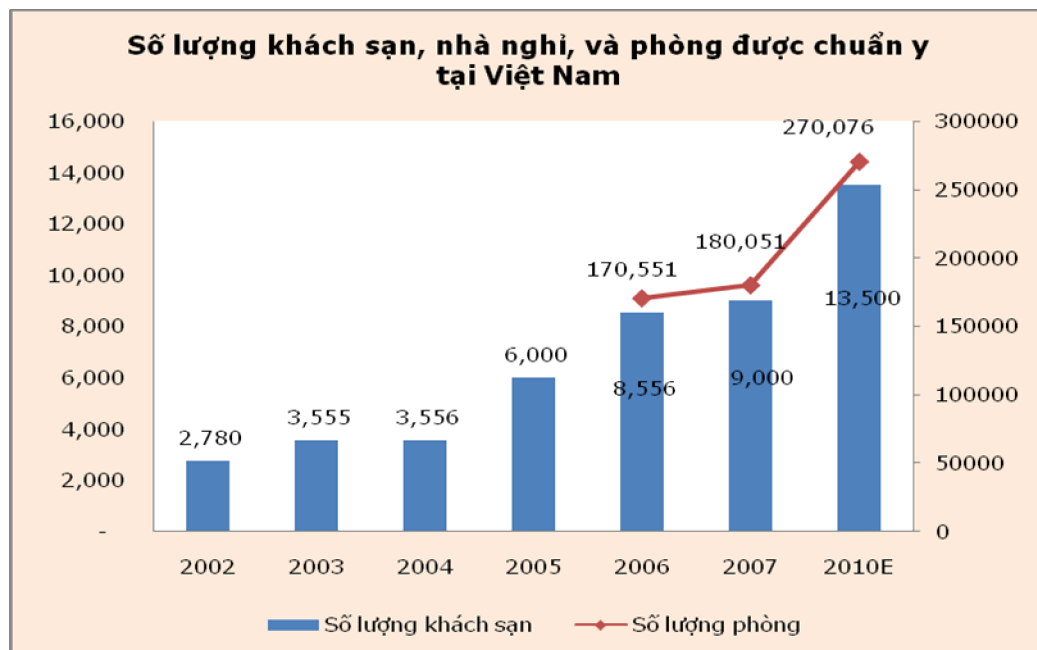
Ngành du lịch toàn cầu hàng năm đóng góp khoảng 8 nghìn tỷ USD, là ngành công nghiệp lớn nhất trên thế giới cả về doanh thu, lao động và nguồn thu ngoại tệ. Du lịch là một ngành công nghiệp trọng điểm của Việt Nam và đóng góp một vai trò quan trọng vào sự phát triển kinh tế của Việt Nam trong những năm gần đây. Việt Nam là một nước có một quá trình lịch sử lâu đời, di sản văn hóa được kế thừa, một đường bờ biển đẹp, thu hút được nhiều khách tham quan từ khắp nơi trên thế giới và nổi tiếng trên thế giới bởi lòng mến khách.

Hiệp Hội du lịch và lữ hành thế giới (WTTC) dự báo rằng Việt Nam sẽ là một trong những Top ten điểm du lịch dừng chân chính của Thế giới trong vòng 10 năm tới.

Thị trường Khách sạn Việt Nam

Tỷ lệ tăng trưởng ngành du lịch Việt Nam đạt mức cao nhất tại Châu Á trong năm 2008 với sự gia tăng về nhu cầu chỗ ở tiện nghi tại Việt Nam.

Biểu đồ dưới đây thể hiện số lượng khách sạn, nhà nghỉ và số phòng từ năm 2003-2007 và ước đoán đến năm 2010.



(Nguồn: Tổng cục du lịch Việt

Nam)

Thống kê năm 2007 cho thấy Việt Nam có 9.000 khách sạn và khu resort với tổng số lượng 180.051 phòng.

Các thị trường chính

- **Thành phố Hồ Chí Minh**

Tp HCM là thành phố lớn nhất Việt Nam, và là nơi mà phần lớn khách du lịch đến trước, trước khi đi du lịch qua các nơi khác. Do bởi vị trí địa lý thuận lợi, Hồ Chí Minh có thể thúc đẩy thị trường MICE (Meeting, Ưu đãi, Hội nghị và Triển lãm), và thị trường này được xem là một thế mạnh của thành phố. Với những khách sạn cao cấp đã và đang được xây dựng để cung cấp cho thị trường MICE. Doanh thu ngành du lịch ở Tp HCM chiếm khoảng 45% doanh thu toàn ngành.

- **Hà Nội**

Hà Nội, Thủ đô của Việt Nam, được mô tả là một trong 10 thành phố hấp dẫn nhất ở Châu Á, theo đánh giá của Tạp Chí US Travel & Leisure Magazine.

- **Miền trung và cao nguyên**

Miền Trung gồm nhiều điểm du lịch chính: Hội An, Huế và Đà Nẵng. Trong khi cao nguyên chỉ có Đà Lạt.

10.2. Ngành kinh doanh thẻ nghỉ dài hạn tại Việt Nam

Việt Nam mới đây đã chính thức gia nhập vào những nước có mô hình kinh doanh thẻ nghỉ. Sự hợp tác giữa Công ty Bất động sản Sapro (Công ty tư vấn và quản lý bất động sản Sài Gòn Phương Nam), Tập đoàn Rạng Đông và Group RCI đã đưa "sở hữu kỳ nghỉ" đầu tiên vào áp dụng tại khu nghỉ mát "Sea Links Golf & Country Club" (Mũi Né- Phan Thiết), mang đến những lựa chọn mới cho ngành du lịch tại Việt Nam. Một số công ty khác cũng bắt đầu triển khai chương trình thẻ nghỉ dài hạn tại Việt Nam. Sắp tới, với lợi thế và quan hệ khăng khít của hệ thống các Resort, Khu nghỉ có tiêu chuẩn 5 sao trở lên, Ninh Vân Bay sẽ là đơn vị tiếp theo tham gia mô hình này ở Việt Nam.

10.3. Vị thế của Công ty trong ngành:

- **Vị thế của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cao cấp:**
- **Lợi thế dẫn đầu:**

Ninh Vân Bay chính thức đi vào hoạt động từ năm 2005, là một trong những khu nghỉ đầu tiên kinh doanh du lịch cao cấp thực sự với mức giá đắt nhất Việt Nam. Qua 5 năm phát triển, NVB đã xây dựng được hệ thống tổ chức, quản lý

kinh doanh hiệu quả, là một trong những đơn vị dẫn đầu trong thị trường du lịch cao cấp.

Thị trường du lịch cao cấp là phân khúc thị trường kỹ tính, với yêu cầu chất lượng dịch vụ cao, tiêu chuẩn quốc tế khắt khe. Việc tạo dựng được vị trí vững chắc trong thị trường này, vượt qua khủng hoảng kinh tế, tạo tiền đề cho NVB tiếp tục đầu tư, xây dựng các khu nghỉ khác, mở rộng thị trường sang đối tượng khách hàng cao cấp và trung cấp trong và ngoài nước.

- **Về khả năng cạnh tranh**

Mặc dù hiện nay có nhiều nhà đầu tư vào các Dự án Bất động sản du lịch ngày càng rầm rộ, Ninh Vân Bay có nhiều thuận lợi hơn khi đã có bề dày kinh nghiệm đầu tư, thiết kế, quản lý điều hành qua khu nghỉ Six Senses Ninh Van Bay, khẳng định được vị trí của mình trong phân khúc thị trường này. Đồng thời các dự án của Công ty, ngay từ giai đoạn thành lập đã có sự kết hợp chặt chẽ với các nhà thiết kế, nhà quản lý nước ngoài chuyên nghiệp, theo đó: Ninh Vân Bay chịu trách nhiệm ĐẦU TƯ – THIẾT KẾ - XÂY DỰNG, đối tác nước ngoài chịu trách nhiệm TƯ VẤN – THIẾT KẾ - QUẢN LÝ, nên việc đầu tư, phát triển và vận hành các khu du lịch của Ninh Vân Bay đều được giải quyết ngay từ giai đoạn lập Dự án. Bên cạnh đó, khả năng tự tổ chức đầu tư, xây dựng, thiết kế giúp cho Công ty kiểm soát được chi phí đầu tư cũng như tiến độ thực hiện dự án so với nhiều đơn vị khác trong ngành.

- **Về vị trí địa lý các khu dự án**

Các dự án hiện tại của Ninh Vân Bay đều nằm trong các khu vực khá đặc địa và tương đối nguyên sơ thuộc các khu vực du lịch nổi tiếng của miền Trung và Nam bộ, Bắc Bộ như Nha Trang, Đồng Nai (phía mạn sông Sài Gòn), Bình Thuận, Hội An, Ninh Bình, ... hệ thống giao thông, liên lạc thuận tiện và phù hợp với nhu cầu của khách du lịch. Nét đặc biệt trong kiến trúc của các dự án là toàn bộ các công trình và các khu dịch vụ đều được tạo bởi không gian mở, hướng ra biển hoặc mặt sông.

Trong thời gian tới, NVB cũng có kế hoạch triển khai các Dự án mới và đều nằm ở các vị trí khá tốt tại các tỉnh có tiềm năng du lịch tốt như Phú Quốc, Huế, Đà Lạt...

- **Về thương hiệu**

Mặc dù, công ty mới đổi tên thành Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay nhưng thương hiệu Ninh Van Bay đã được định vị khá lâu trên thị trường kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Ninh Van Bay là tên viết tắt của khu nghỉ dưỡng Six Senses Ninh Van Bay – khu nghỉ dưỡng mà Ninh Vân Bay chiếm tới 51% vốn chủ sở hữu. Thương hiệu Ninh Van Bay đã được khá nhiều giải thưởng trong nước và quốc tế như giải thưởng thân

thiện với môi trường, giải 3 về tòa nhà hiệu quả năng lượng Châu Á ... và đã định vị là thương hiệu của khu nghỉ thuộc loại cao cấp nhất Việt Nam.

Bên cạnh đó, Công ty tiến hành đẩy mạnh thương hiệu Ana Mandara với hệ thống chuỗi khu nghỉ Ana Mandara trên khắp 3 miền Bắc, Trung, Nam và thương hiệu thẻ nghỉ dưỡng Ana Mandara Vacation Club, Ninh Van Bay Luxury Club.

- **Về năng lực quản lý, điều hành**

Các dự án cao cấp của Ninh Vân Bay như Six Senses Ninh Van Bay, Six Senses Sai Gon River đều được điều hành bởi tập đoàn quản lý khai thác khách sạn nổi tiếng là Công ty Six Senses Hotels, Resorts & Spas của Thái Lan. Năng lực quản lý của Tập đoàn này đã được quốc tế công nhận thông qua việc quản lý và khai thác thành công hệ thống 26 khách sạn và 40 khu Spas trên toàn Thế giới

Bên cạnh đó, hệ thống quản trị và điều hành của riêng công ty NVB 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 theo các chuẩn mực quốc tế và phát triển mô hình công ty theo tập đoàn.

- **Về nguồn nhân lực**

Ban điều hành của NVB (bao gồm Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc) đều có kiến thức tốt và kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. NVB sở hữu một đội ngũ kiến trúc sư đầy sáng tạo, tất cả các khu nghỉ dưỡng đều có những nét đặc trưng riêng và khác biệt về kiến trúc.

Sau quá trình tái cấu trúc doanh nghiệp năm 2009, việc quản lý nguồn nhân lực và các công ty thành viên trở nên tập trung và thống nhất. Cùng với những chính sách đãi ngộ phù hợp đối với nhân tài, hội đồng quản trị và Ban giám đốc NVB tin tưởng NVB sẽ nhanh chóng trở thành công ty hàng đầu về bất động sản du lịch trên thị trường Việt Nam

• **Vị thế của Công ty trong lĩnh vực thẻ nghỉ dài hạn tại Việt Nam:**

- **Lợi thế tiên phong**

Khai thác thẻ nghỉ dài hạn là lĩnh vực kinh doanh khá lâu trên thị trường thế giới nhưng lại khá mới mẻ tại Việt Nam. Hiện nay, tại Việt Nam, Ninh Vân Bay là một trong những công ty đầu tiên tham gia vào lĩnh vực này. Lợi thế là người đi tiên phong giúp NVB có thể khai thác được mảng thị trường đầy tiềm năng tuy nhiên cũng đối diện với nhiều thách thức bởi tính khá mới mẻ của nó. Đặc biệt, thẻ Ninh Van Bay Luxury Club là thẻ đầu tiên dành cho khách cao cấp được phát hành tại Việt Nam, liên kết với trên 160 khu nghỉ cao cấp nổi tiếng trên toàn thế giới

- **Mối quan hệ hợp tác tốt đôi với các hệ thống khách sạn quốc tế**

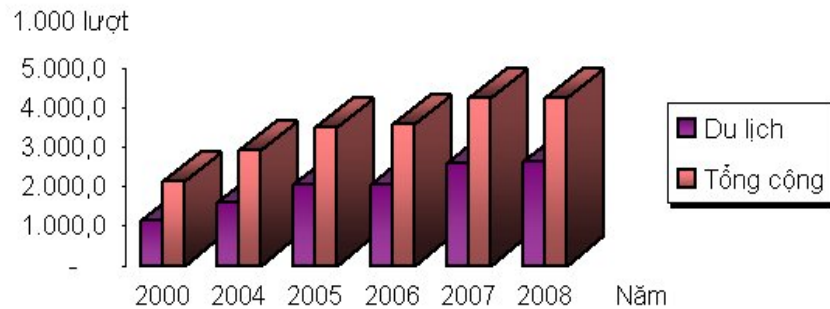
Lợi thế của thẻ nghỉ dài hạn đối với chủ sở hữu của nó là họ có quyền nghỉ bất cứ ở đâu, nước nào trong hệ thống các khách sạn khu nghỉ dưỡng liên kết với đơn vị phát hành. Mối quan hệ hợp tác khá tốt với hệ thống khách sạn, khu nghỉ dưỡng cao cấp quốc tế Six Senses và Ana Mandara giúp NVB mang đến cho khách hàng thẻ của mình có nhiều cơ hội lựa chọn nghỉ dưỡng tại nhiều nước trên toàn Thế giới.

10.4. Triển vọng phát triển của ngành:

• **Triển vọng chung ngành du lịch:**

Thống kê số lượng khách quốc tế đến Việt Nam từ 2004 đến 2008 cho thấy tổng mức tăng trưởng bình quân hằng năm là 10,1%/năm, trong đó riêng đối với khách du lịch có tốc độ tăng trưởng là 14,3%/năm. Trong năm 2008, tổng số khách đến Việt Nam là 4,25 triệu lượt, trong đó khách đi du lịch là 2,6 lượt, chiếm 61,9%.

Biểu đồ khách quốc tế đến Việt Nam



• **Đối với ngành bất động sản du lịch:**

Bất động sản du lịch là một mô hình kinh doanh mới tại Việt Nam nhưng đang được kỳ vọng là ngành một ngành có tiềm năng tăng trưởng tốt và trở thành một trong những lĩnh vực mũi nhọn cho thị trường địa ốc. Việt Nam hội đủ những điều kiện để có thể phát triển ngành này không thua kém gì các nước láng giềng thậm chí còn vượt trội hơn cả Thái Lan và Indonexia bởi những lý do sau:

Thứ nhất, tài nguyên du lịch của Việt Nam phong phú với việc sở hữu một đường bờ biển trải dài hơn 3200 km từ Bắc tới Nam, 125 bãi biển và vịnh đẹp và hàng nghìn các đảo lớn nhỏ, các khu di tích lịch sử có giá trị, khí hậu ôn đới gió mùa đặc biệt là từ miền Nam Trung Bộ đổ vào khí hậu ẩm áp, nắng quanh năm.

Thứ hai, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong thời gian qua khá tốt mặc dù gặp rất nhiều khó khăn do khủng hoảng kinh tế toàn cầu cũng như trong

nước. Dự kiến năm 2010, GDP sẽ là tăng khoảng 6.5 – 7% so với năm 2009. Thu nhập bình quân đầu người năm 2009 đạt trên 1000 USD/người, tại các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh con số này lên tới 1700 USD/người. Số lượng người dân có tổng tài sản trên 1 triệu USD là khá lớn. Kinh tế tăng trưởng tốt, thu nhập của người dân gia tăng thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng, đầu tư và sở hữu các biệt thự, khu nghỉ dưỡng cao cấp ven biển.

Thứ ba, sau một thời gian bị ngừng trệ lại do khủng hoảng kinh tế, lạm phát tăng cao thì các dự án công đã được khởi động lại. Một số dự án về phát triển cơ sở hạ tầng, giao thông liên lạc được ưu tiên hàng đầu trong đó đáng chú ý phải kể đến như việc xây dựng sân bay Phú Quốc (dự kiến đưa vào sử dụng năm 2011), hoàn thiện tuyến đường vành đai thành phố Hồ Chí Minh ...

Thứ tư, việc gia nhập vào WTO vào ngày 1/11/ 2007 giúp tiến trình hội nhập quốc tế của Việt Nam ngày càng mở rộng và rõ nét. Ngành du lịch là một trong những ngành được cam kết mở rộng nhất. Một số các điều kiện thủ tục đối với khách du lịch được giảm nhẹ như việc miễn visa đối với khách du lịch các nước Đông Nam Á cũng như việc mở rộng tăng cường quảng bá du lịch Việt Nam ra thế giới thông qua các sự kiện kinh tế và văn hóa. Số lượng khách du lịch quốc tế tới Việt Nam ngày càng gia tăng. Năm 2006 số lượng khách du lịch quốc tế là 3.6 triệu lượt khách, năm 2007 là 4.23 triệu lượt và đến hết năm 2009 bất chấp khủng hoảng kinh tế và xu hướng hạn chế chi tiêu của các nước thì số lượng khách quốc tế vẫn đạt khoảng 4 triệu lượt khách. Dự kiến trong năm 2010, chúng ta sẽ đón khoảng 5 triệu lượt khách quốc tế.

Thứ năm, các chính sách pháp luật liên quan đến ngành cũng ngày càng được hoàn thiện. Chính sách cho phép người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở trong vòng 50 năm, chính sách cho phép người Việt kiều được phép mua nhà tại Việt Nam, chính sách phát triển du lịch biển cũng như quy hoạch chiến lược tổng thể phát triển ngành du lịch và quy hoạch phát triển du lịch từng vùng miền của Tổng cục du lịch là tín hiệu tốt cho sự phát triển của ngành.

- **Đối với ngành kinh doanh thẻ nghỉ dài hạn:**

Lĩnh vực kinh doanh thẻ nghỉ dài hạn rất mới mẻ ở Việt Nam và hiện tại có rất ít doanh nghiệp Việt Nam nào tham gia. Lĩnh vực này đã đạt được rất nhiều thành công tại các nước phát triển như Mỹ, các nước châu Âu, một số nước châu Á...vì vậy được kỳ vọng sẽ có sự phát triển tương tự tại thị trường Việt Nam.

Hiện tại, tại Việt Nam, hệ thống khách sạn và khu nghỉ đạt tiêu chuẩn quốc tế và có thể tham gia vào hệ thống của RCI (tập đoàn trao đổi kỳ nghỉ lớn nhất với hệ thống hơn 4.000 resort và khách sạn trên 100 quốc gia) ngày càng gia tăng giúp cho việc thu hút số lượng khách sử dụng thẻ gia tăng.

Việt Nam là một nước đông dân (trên 80 triệu dân) và là nước có dân số trẻ (52% dân số dưới độ tuổi 25), nhu cầu tâm lý tiêu dùng của người Việt Nam

đặc biệt là trong tầng lớp trẻ đang thay đổi, nhu cầu giải trí và nghỉ dưỡng ngày càng gia tăng cùng với sự gia tăng của thu nhập. Theo báo cáo của Công ty nghiên cứu thị trường TNS Vietnam Ralf Matthaes cho rằng vào năm 2016, tầng lớp mới có thu nhập cao tại Việt Nam sẽ chiếm ít nhất 10% trong tổng số dân (hiện chỉ khoảng gần 3% dân số). Tầng lớp mới được gọi là “Vinavalet” sẽ là lực lượng thúc đẩy sự tăng trưởng các mặt hàng xa xỉ phẩm, từ xe hơi BMW đến các ngôi nhà được thiết kế độc đáo và những chiếc đồng hồ sang trọng, những chuyến du lịch tại các địa điểm nổi tiếng tại nước ngoài, các khu nghỉ dưỡng cao cấp nhất...

10.5. 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.

Định hướng phát triển của Công ty là trở thành Công ty hàng đầu Việt Nam và khu vực về phát triển và vận hành các tổ hợp Bất động sản Du lịch và các Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp với việc tập trung vào 3 lĩnh vực mũi nhọn là kinh doanh khu nghỉ dưỡng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh thẻ nghỉ dưỡng, đồng thời đảm bảo môi trường sinh thái, cảnh quan thiên nhiên và tiết kiệm năng lượng.

Định hướng, chiến lược của Công ty hoàn toàn phù hợp với định hướng ngành và chính sách của nhà nước. Nội dung thứ 2 về xây dựng chương trình công nghiệp và phát triển thương mại theo hướng bền vững trong chương trình Nghị sự 21 của Việt Nam về phát triển bền vững có đề cập đến việc xây dựng chiến lược phát triển ngành du lịch theo hướng bền vững, phát triển du lịch sinh thái. Đồng thời trong hành động của ngành du lịch từ năm 2007 đến 2012 cũng ưu tiên phát triển các khu du lịch, bất động sản sinh thái.

Trên thế giới, xu hướng phát triển bất động sản du lịch cao cấp gắn liền với thiên nhiên đang được ưa chuộng. Nhu cầu khẳng định đẳng cấp thông qua việc sở hữu các khu biệt thự cao cấp đầy đủ thiết bị hiện tại dành cho nghỉ dưỡng tại các vùng hoang sơ, tĩnh lặng và hưởng thụ những nét đẹp của thiên nhiên ngày càng gia tăng.

Trên cơ sở đó, Ninh Vân Bay nỗ lực phấn đấu để hoàn thành tốt sứ mệnh của mình đồng thời tăng cường uy tín và vị trí trên phạm vi quốc tế, trở thành điểm lựa chọn đầu tiên của khách du lịch khi đến Việt Nam.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1 Số lượng người lao động trong công ty đến thời điểm 20/12/2009:

SST	Phân loại lao động	Số người	Tỷ trọng (%)
I	Phân theo thời hạn hợp đồng		
1	Hợp đồng lao động dài hạn	302	76,3 %
2	Hợp đồng lao động ngắn hạn	94	23,7%
Tổng cộng		396	100%
II	Phân theo giới tính		
1	Lao động nam	274	69,2%
2	Lao động nữ	122	30,8%
Tổng cộng		396	100%
III	Phân theo trình độ		
1	Đại học	112	28,3%
2	Trung cấp	109	27,5%
3	Bằng nghề	175	44,2%
Tổng cộng		396	100%

Nguồn: Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay

11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Chính sách đào tạo:

Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu ngành nghề của công ty và phù hợp phương hướng mở rộng ngành nghề mới cho Công ty, tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty có những yêu cầu về trình độ nghiệp vụ riêng, song nhìn chung tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn, có ý thức phát triển và nâng cao nghiệp vụ chuyên môn và có tính kỷ luật cao.

Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp Đại học chuyên ngành, nhiệt tình, năng động và ham học hỏi, yêu thích công việc, có khả năng sáng tạo cao, có ý thức trách nhiệm, có năng lực tổ chức, có các kỹ năng quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, cần phải có thêm kinh nghiệm làm việc lâu năm, thâm niên công tác trong ngành, tư duy logic, khả năng suy luận tốt, cũng như đáp ứng đầy đủ về trình độ ngoại ngữ, tin học.

Công ty có chính sách hỗ trợ học phí cho người lao động có nhu cầu học thêm các chương trình như tiến sĩ, thạc sĩ, văn bằng hai, và các khoá học ngắn hạn khác tùy theo thâm niên và chức vụ của người lao động.

Chính sách tiền lương, thưởng:

Chính sách thu hút nhân tài và khen thưởng: Công ty có chính sách lương, thưởng theo quy định của Nhà nước, tùy theo khả năng của từng cá nhân để khen thưởng kịp thời nhằm phát huy khả năng của nhân viên trong công ty.

Ngoài ra, Công ty cũng luôn quan tâm chú trọng đến đời sống tinh thần của tập thể cán bộ nhân viên trong công ty thông qua các hoạt động như: Tổ chức sinh nhật, thi đấu thể thao, hội diễn văn nghệ, hội thi khéo tay, tham quan nghỉ mát, thăm hỏi nhân viên ốm đau, thai sản...Hàng năm, Công ty tổ chức các hoạt động kỷ niệm ngày thành lập Công ty, các lễ hội nhân dịp Tết Trung thu, quốc tế thiếu nhi 1/6, Ngày phụ nữ Việt Nam 20/10, Quốc tế phụ nữ 8/3, Noel, Tết nguyên đán...vv. Thông qua các hoạt động tập thể được tổ chức xuyên suốt trong năm, Công đoàn Công ty cùng Ban văn thể đời sống đã phát huy tối đa vai trò không những trong việc đảm bảo đời sống tinh thần mà còn bảo vệ các quyền lợi ích hợp pháp của cán bộ nhân viên trong toàn Công ty.

Việc trích nộp bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế được Công ty tuân thủ theo các quy định pháp luật.

Chính sách trợ cấp:

Nghỉ ốm, nghỉ thai sản: Nhân viên Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (04 tháng), người lao động sẽ được nhận trợ cấp thai sản tương đương với 04 tháng tiền lương do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả.

Điều kiện làm việc: Công ty bố trí văn phòng làm việc cho cán bộ nhân viên thoáng mát, bố trí nhà tập thể đối với cán bộ nhân viên ở xa, các tỉnh khác đến làm việc.

12. Chính sách cổ tức

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo qui định của pháp luật.

Cổ đông sẽ được chia cổ tức tương ứng với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của ĐHCĐ.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHCĐ quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Trong năm 2007- 2009, Công ty không thực hiện chi trả cổ tức. Dự kiến trong năm 2010 Công ty chia cổ tức với tỷ lệ 15% vốn điều lệ.

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

13.1 Danh sách Hội đồng quản trị

- (1) Họ và tên:** Hoàng Anh Dũng
- **Giới tính:** Nam

- Ngày tháng năm sinh: 03/02/1957
- Số CMND: 225260479
24/06/2009 Nơi cấp: CA Khánh Hòa Ngày cấp:
- Nơi sinh: Nghệ An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nghệ An
- Địa chỉ thường trú: 45/2 Quang Trung, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại liên lạc: 0848 38486611
- Trình độ học vấn: 10/10
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng (Khoa xây dựng công trình ngầm - Đại học Đônghét - Liên Xô cũ)
Chỉ huy - tham mưu đảm bảo công trình cấp chiến dịch - chiến thuật (hệ sĩ quan cao cấp) - Học viện Công Binh
Thạc sỹ Xây dựng (Đại học Bách khoa TP.HCM)
- Quá trình công tác:
 - 1981-1983: Trợ lý /theo dõi thi công hầm chứa máy bay - Sân bay Sao vàng - Bộ Quốc Phòng.
 - 1983-1994: Trợ lý / tổ chức và theo dõi thi công, làm kế hoạch, thiết kế Các công trình thí nghiệm trên quần đảo Trường sa - Vùng 4 - Quân chủng Hải quân
 - 1994-2002: Giảng viên chính /Trưởng bộ môn sức bền vật liệu, Trưởng bộ môn lý thuyết điều khiển tự động - Học viện Hải Quân
 - 2002-2004: Tổng công trình sư dự án Khu du lịch 5 sao Hideaway at Anamandara - Công ty TNHH Hồng Hải
 - 2004-2006: Tổng công trình sư dự án Khu du lịch 5 sao Anamandara Dalat Villas - Công ty Cp Phát triển Du lịch Tân An

- 2006- 2009: Giám đốc công ty kiêm Tổng công trình sư dự án Khu du lịch 5 sao Sixsense Hideaway Ninhvanbay (Hideaway at Anamandara đổi tên)- Công ty CP Du lịch Hồng Hải
- 2006 – 2008: Tổng công trình sư dự án Khu du lịch 5 sao Anamandara Hue - Công ty Cp Du lịch Thuận An
- 2004-2009: Phó giám đốc kiêm Tổng công trình sư dự án khu du lịch 5 sao Vân đăng - Công ty TNHH Hồng hải
- 2006-2009: Chủ tịch công ty kiêm Tổng công trình sư dự án khu du lịch 5 sao Sixsense Latitude Saigon River- Công ty TNHH Hai Dung
- 2006-2009: Tổng công trình sư dự án Khu du lịch 5 sao Sixsense Latitude Phuquoc và dự án khu du lịch 5 sao Sixsense Hideaway Phuquoc - Công ty Cp Khuyến nông Phú Quốc
- 2007-2009 Tổng công trình sư dự án khu du lịch 5 sao Lạc việt- Công ty Cp TMDV Danh Việt
- 2008-2009: Tổng công trình sư dự án khu du lịch 5 sao Cồn Bắp - Công ty TNHH Cồn Bắp
- 2006-2009 Chủ tịch công ty / phát triển dự án du lịch cao cấp trên vịnh Hạ long - Công ty Cp DLTM Hương Hải
- Chức vụ tại Công ty hiện nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ tại tổ chức khác :
 - Giám đốc Công ty kiêm Tổng công trình sư dự án Sixsense Hideaway Ninhvanbay - Công ty CP Du lịch Hồng Hải .
 - Chủ tịch Công ty kiêm Tổng công trình sư dự án Sixsense Latitude Saigon River - Công ty TNHH Hai Dung.
 - Phó Giám đốc kiêm Tổng công trình sư dự án Vân đăng , Công ty TNHH Hồng Hải.
 - Tổng công trình sư dự án Sixsense Latitude Phuquoc và dự án Sixsense Hideaway Phuquoc, Công ty Cổ phần Khuyến nông Phú Quốc.

Tổng công trình sư dự án Lạc Việt - Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt.

Tổng công trình sư dự án Cồn Bắp - Công ty TNHH Cồn Bắp.

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Hương Hải.

- Số cổ phần nắm giữ: **6.957.160** cổ phần (**13,7766%**)
Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 6.957.160 cổ phần (13,7766%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Những người có liên quan:
 - Vợ: Lê Thị Thu Hà Số cổ phần nắm giữ: **207.692** cổ phần (0,41%)
 - Con: Hoàng Lê Việt Số cổ phần nắm giữ: **5.149.840** cổ phần (10,20%)

(2) Họ và tên: Lê Xuân Hải

- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 04/09/1957
- Số CMND: 011715088 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 20/01/2004
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thanh Hoá
- Địa chỉ thường trú: Phòng 2003, Tầng 20, Tòa nhà G03, Khu đô thị mới Ciputra, Phường Xuân La, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên lạc: 0848 38486611
- Trình độ học vấn: 10/10

- Trình độ chuyên môn: Xô) Đại học (khoa công trình ngầm - ĐHBK tại Liên Xô)
- Quá trình công tác:
 - 1981 – 1988 : Viện thiết kế công trình Bộ tư lệnh công binh: Cán bộ nghiên cứu thiết kế - Thư ký Hội đồng khoa học của Viện. Tham gia khảo sát, thiết kế và xây dựng các công trình đặc biệt về quốc phòng tại Việt Nam, Lào và Campuchia.
 - 1988: Xuất ngũ
 - 1989 - 1991: Đại diện kinh doanh tại Cộng hòa Liên Bang Nga của Công ty AIC thuộc Bộ quốc phòng.
 - 1991 - 1994: Thành lập Công ty riêng tại Nga, kinh doanh máy tính, quần áo và các hàng hóa XNK từ Nga về Việt Nam.
 - 1994 - 2001: Giám đốc Công ty TNHH Duy Tân (chuyên kinh doanh xây dựng căn hộ cho thuê)
 - 2001: Mua lại Dự án của Công ty Ngọc Trai- Nha Trang và thành lập Công ty TNHH Hồng Hải.
 - 2002 - nay: Đầu tư xây dựng và tham gia góp vốn trong nhiều dự án lớn về du lịch tại Việt nam:
 - Chủ tịch HĐQT công ty TNHH du lịch Hồng Hải (nay là Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải – Chủ Đầu tư khu nghỉ 5+sao – Six senses Evason Hideaway Ninh Van Bay)
 - Góp vốn công ty Tân An (Chủ Đầu tư khách sạn 5 sao Evason Dalat - Góp vốn khách sạn 5 sao Sunrise Nha Trang)
 - Giám đốc công ty TNHH HAI DUNG (chủ nhân khu nghỉ 5 sao Six-senses Latitude Saigon River. Đang xây dựng)
 - Ủy viên HĐQT kiêm quyền Phó giám đốc công ty CP Khuyến nông Phú quốc (đang phát triển dự án khu nghỉ dưỡng Phú quốc 100ha. Đã được duyệt QH 1/500. 2009 sẽ khởi công)
 - Góp vốn vào Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Cồn Bắp (chủ đầu tư Dự án Khu du lịch Sinh thái Cồn Bắp, Hội An)

- Góp vốn và giữ chức Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Danh Việt (*chủ đầu tư Dự án Khu du lịch Sinh Thái Lạc Việt, Bình Thuận*)
- Chức vụ tại Công ty hiện nay: Phó chủ tịch Hội đồng quản trị
- Chức vụ tại tổ chức khác :
 - Chủ tịch HĐQT công ty TNHH du lịch Hồng Hải (nay là Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải)
 - Ủy viên HĐQT Công ty Tân An
 - Giám Đốc Công ty TNHH HAI DUNG
 - Ủy viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Du lịch Sinh Thái Cồn Bắp,
 - Ủy viên HĐQT kiêm Phó giám đốc công ty CP Khuyến nông Phú Quốc
 - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Danh Việt
- Số cổ phần nắm giữ: **7.124.778** cổ phần (**14,11%**)
 - Trong đó:*
 - *Sở hữu cá nhân:* 7.124.778 cổ phần (14,11%)
 - *Đại diện phần vốn Nhà nước:* 0 cổ phần (0%)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Những người có liên quan:
 - Em: Lê Thị Minh Hạnh Số cổ phần nắm giữ: 65.000 cổ phần (0,13%)
- (3) Họ và tên: Vũ Ngọc Tú**
 - Giới tính: Nam
 - Ngày tháng năm sinh: 08/12/1976
 - Số CMND: 011797128 Nơi cấp: CA. Hà Nội Ngày cấp: 06/11/2006
 - Nơi sinh: Hà Nội
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Nam Định

- Địa chỉ thường trú: Số 26, Ngõ 154/39 Đường Ngọc Lâm, Phường Ngọc Lâm, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên lạc: 0844 39264951
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật (Đại học Luật Hà Nội),
Cử nhân Khoa học Quản lý (Đại học Kinh tế Quốc Dân Hà Nội),
Thạc Sĩ Luật Trường Đại học New South Wales, Úc
- Quá trình công tác:
 - 7/1998 – 5/2007: Chuyên viên pháp lý - Bộ Tư pháp
 - 8/2007 – 9/2009: Trưởng phòng Pháp chế, Giám đốc Pháp chế và Quản trị rủi ro, Công ty Cổ phần Chứng khoán Phố Wall
 - 5/2008 – 07/2009: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển đô thị Phố Wall
 - 08/2009 – nay: Phó Giám đốc, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay
 - 03/2010 - nay : Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Tân phú
 - 04/2010 – nay Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
- Chức vụ tại Công ty hiện nay: Tổng giám đốc kiêm uỷ viên HĐQT
- Chức vụ tại tổ chức khác : Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú
Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Hồng Hải
- Số cổ phần nắm giữ: **3.851.787** cổ phần (7,63%)
Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: **3.851.787** cổ phần (7,63%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Những người có liên quan:
 - Vợ: Nguyễn Thị Hồng Hạnh Số cổ phần nắm giữ: 40.000 cổ phần (0,09%)

- (4) Họ và tên:** Nguyễn Nam Sơn
- Giới tính: Nam
 - Ngày tháng năm sinh: 09/04/1975
 - Số CMND: 011797127
18/03/2009 Nơi cấp: CA. Hà Nội Ngày cấp:
 - Nơi sinh: Hà Nội
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Hà Nội
 - Địa chỉ thường trú: Số 108 Đường Ngọc Lâm, Phường Ngọc Lâm, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
 - Điện thoại liên lạc: 0844 39264950
 - Trình độ học vấn: 12/12
 - Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư (Đại học kiến trúc Hà Nội)
Cử nhân Kinh tế(ĐH Kinh tế Quốc Dân Hà Nội)
 - Quá trình công tác:
 - 1998 – 2000 : Công ty Xây dựng số 4- Tổng Công ty XD Hà Nội
 - 2000 – 2001 : Công ty tư vấn thiết kế và khảo sát Hàng Không – Tổng cục Hàng Không
 - 2001 – 2004 : Công ty Xây dựng dân dụng và công nghiệp DELTA (Trung tâm RACBT)
 - 2004 – Nay Chủ tịch Công ty cổ phần Kiến Trúc Việt
Chủ tịch HĐQT Công ty CP Gỗ - Kiến trúc Việt
Phó CT HĐQT Công ty CP Entertainmax
Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư ILC
 - Chức vụ tại Công ty hiện nay: Ủy viên Hội đồng quản trị
 - Chức vụ tại tổ chức khác : Chủ tịch Công ty cổ phần Kiến Trúc Việt
Chủ tịch HĐQT Công ty CP Gỗ - Kiến trúc Việt
Phó CT HĐQT Công ty CP Entertainmax
Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư ILC
 - Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phần (0,02%)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 10.000 cổ phần (0,02%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 - Những người có liên quan: Không có
- (5) Họ và tên: Đỗ Ngọc Quỳnh**
- Giới tính: Nam
 - Ngày tháng năm sinh: 02/09/1975
 - Số CMND: 011734412 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 23/05/2007
 - Nơi sinh: Đông Anh - Hà Nội
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Mai Lâm – Huyện Đông Anh – TP. Hà Nội
 - Địa chỉ thường trú: Quận Nhà 14, ngách 3, ngõ 560 Nguyễn Văn Cừ, Long Biên – Thành phố Hà Nội.
 - Điện thoại liên lạc: 0844 39264950
 - Trình độ học vấn: 12/12
 - Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế (Đại học Ngoại thương HN)
 - Quá trình công tác:
- | | |
|-------------------|---|
| 9/1997 – 4/2000 : | Cán bộ tín dụng – Phòng Tín dụng tài trợ XNK – Hội sở chính - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam |
| 4/2000 – 2002 : | Chuyên viên – Phòng Kinh doanh Tiền tệ – Hội sở chính - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam |
| 2002 – 2006 : | Phó trưởng phòng - Trưởng phòng Kinh doanh Tiền tệ – Hội sở chính - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam |
| 2006 đến nay : | Phó giám đốc Ban Vốn và Kinh doanh vốn – Hội sở chính - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam |

- 08/2009 đến nay : Tổng thư ký bán chuyên trách Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam
- Chức vụ tại Công ty hiện nay: Ủy viên Hội đồng quản trị
 - Chức vụ tại tổ chức khác : Tổng thư ký Hiệp hội thị trường trái phiếu Việt Nam
 - Phó giám đốc Ban Trái phiếu – Hội sở chính - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam
 - Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần (0%)
 - Trong đó:*
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (0%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 - Những người có liên quan: Không có
- (6) Họ và tên: Lê Thị Thu Hà**
- Giới tính: Nữ
 - Ngày tháng năm sinh: 19/05/1956
 - Số CMND: 220695408 Nơi cấp: CA. Khánh Hoà Ngày cấp: 13/03/2003
 - Nơi sinh: Hà Nội
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Hà Nội
 - Địa chỉ thường trú: 45/2 Quang trung- Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
 - Điện thoại liên lạc: 8458 3524702
 - Trình độ học vấn: 12/12
 - Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Kinh tế
 - Đại học - chuyên ngành Kế hoạch hóa nền kinh tế Quốc Dân - Trường Đại học tổng hợp Donhét thuộc Liên xô cũ) (1974 – 1980)

Viện kinh tế (Bảo vệ luận án TS) (1992-1993)

- Quá trình công tác:

- 1981-1991: Trưởng phòng tổng hợp - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa.
- 1992-1994: Tổng giám đốc Công ty TNHH Bia Khánh Hòa
- 1995-2009: Giám đốc Công ty Thương mại và Đầu Tư Khánh Hòa (chủ đầu tư khu nghỉ mát Ana- Mandara Nha Trang)
- 2003-2007: Chủ tịch HĐQT Công ty cp Tân Việt (chủ đầu tư khách sạn Sunrise – Nha Trang – 5 sao)
- 2003 – 2007 Ủy viên Ban Chấp hành Phòng thương mại và công nghiệp VN – VCCI
- 2004-2009: Chủ tịch HĐQT Công ty du lịch Tân An (chủ đầu tư khu nghỉ mát Ana- Mandara Villa Da lat – Khu nghỉ 4 sao)
- 2006-2009: Chủ tịch HĐQT Công ty du lịch Thuận An – Huế . (chủ đầu tư khu nghỉ mát Ana- Mandara Huế)
- 2008-2009: Chủ tịch HĐQT Công ty cp du lịch Tân Phú (chủ đầu tư khu nghỉ mát Ana- Mandara Ninh Bình)
- Năm 2009: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Suối Dầu.
- Năm 2009: Phó Chủ tịch Hiệp hội khách sạn Việt Nam

- Chức vụ tại Công ty hiện nay: Ủy viên Hội đồng quản trị

- Chức vụ tại tổ chức khác :

Giám đốc Công ty Thương mại và Đầu Tư Khánh Hòa
Chủ tịch HĐQT Công ty Du lịch Tân An
Chủ tịch HĐQT Công ty Du lịch Thuận An.
Chủ tịch HĐQT Công ty Cp du lịch Tân Phú
Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần đầu tư Khu công nghiệp Suối Dầu.
Phó Chủ tịch Hiệp hội khách sạn Việt Nam (Năm 2009).

- Số cổ phần nắm giữ: **207.692** cổ phần (0,41%)

Trong đó:

- Sở hữu cá nhân: 207.692 cổ phần (0,41%)
- Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Những người có liên quan:
 - Chồng: Hoàng Anh Dũng Số cổ phần nắm giữ: **6.957.160** cổ phần (13,78%)
 - Con: Hoàng Lê Việt Số cổ phần nắm giữ: **5.149.840** cổ phần (10,20%)

13.2 Danh sách thành viên Ban Giám đốc

(1) Họ và tên: **Vũ Ngọc Tú** (như trình bày tại phần HĐQT)

(2) Họ và tên: **Đỗ Thị Thu**

- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 11/09/1972
- Số CMND: 220829240 Nơi cấp: CA. Khánh Hoà Ngày cấp: 21/01/2003
- Nơi sinh: Nam Định
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: 57 Mê Linh- Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại liên lạc: 8458 3524702
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Ngoại ngữ và Đại học Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - 9/2006 – nay Giám đốc vùng về tiếp thị và kinh doanh của Six Senses Resorts and Spas tại Việt Nam.
 - 2008 – 2009 Phụ trách thêm về hợp đồng và các chuyển hội chợ của các khu nghỉ ở Mandives and Oman

- 2004 -9/2006 Trưởng bộ phận kinh doanh và tiếp thị 3 Resorts : Anna Mandara Nha Trang, Six senses Hideaway Ninh Van Bay và Anna Mandara Villar Đà Lạt và phụ trách đặt phòng của 3 khu nghỉ.
- 2002- 2004 Trưởng bộ phận kinh doanh và tiếp thị Khu nghỉ mát Anna Mandara
- 1996 – 2002 Trợ lý Giám đốc tại Khu nghỉ Anna Mandara kiêm phụ trách phòng kinh doanh/tiếp thị và đặt phòng.
- Chức vụ tại Công ty hiện nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay - Giám đốc vùng về kinh doanh và tiếp thị - Six senses Việt Nam.
- Chức vụ tại tổ chức khác : Giám đốc vùng về tiếp thị và kinh doanh của Six Senses Resorts and Spas tại Việt Nam
- Số cổ phần nắm giữ: **25.000** cổ phần (0,05%)
Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 25.000 cổ phần (0,05%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Những người có liên quan: Không có

13.3 Danh sách thành viên Ban Kiểm soát

- (1) Họ và tên:** **Nguyễn Thị Thu Nguyệt**
- Giới tính: Nữ
 - Ngày tháng năm sinh: 31/08/1963
 - Số CMND: 225034615 Nơi cấp: CA Khánh Hoà Ngày cấp: 07/04/1994
 - Nơi sinh: Diên Khánh, Khánh Hoà
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Diên Khánh, Khánh Hoà
 - Địa chỉ thường trú: 02 Lạc Long Quân, TP.Nha Trang, Khánh Hòa

- Điện thoại liên lạc: 8458 3524702
 - Trình độ học vấn: 12/12
 - Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính Kế toán, Ngoại Thương
 - Quá trình công tác:
 - 1983-8/1987: Kế toán Công ty Công nghệ phẩm TP Nha Trang
 - 9/1987-8/1994: Kế toán trưởng Công ty Thương mại & Dịch vụ Du lịch Nha trang
 - 9/1994-1/2002: Kế toán trưởng Công ty Liên Doanh – Trung Tâm Du Lịch Hải Dương, Nha trang
 - 2/2002 – nay: Kế toán trưởng Công ty Du Lịch Hải Dương
 - 12/2009 – nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Bất Động Sản Du Lịch Ninh Vân Bay
 - Chức vụ tại Công ty hiện nay: Trưởng ban kiểm soát
 - Chức vụ tại tổ chức khác : Kế toán trưởng Công ty Du lịch Hải Dương
 - Số cổ phần nắm giữ: 6.000 cổ phần (0,01%)
Trong đó:
 - Sở hữu cá nhân: 6.000 cổ phần (0,01%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
 - Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 - Những người có liên quan: Không có
- (2) Họ và tên: Nguyễn Thị Lệ Thanh**
- Giới tính: Nữ
 - Ngày tháng năm sinh: 24/11/1969
 - Số CMND: 220677690 Ngày cấp: C.A Khánh Hoà Ngày cấp: 03/01/2009
 - Nơi sinh: Nha Trang – Khánh Hoà
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Diên Khánh, Khánh Hoà

- Địa chỉ thường trú: B3, Chung cư Lê Hồng Phong, Thành phố Nha Trang Tỉnh Khánh Hòa
- Điện thoại liên lạc: 8458 3524702
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Bách Khoa Đà Nẵng, Chuyên ngành Kế Toán doanh nghiệp
- Quá trình công tác:
 - 1994 – 2003 : Công tác tại Công ty Thương Mại Đầu tư Khánh Hòa , TP Nha Trang , Tỉnh Khánh Hòa.
 - 2003 – nay : Kế toán trưởng Công ty CP Phát Triển Du Lịch Tân An , TP Nha Trang , Tỉnh Khánh Hòa
- Chức vụ tại Công ty hiện nay: Thành viên ban kiểm soát
- Chức vụ tại tổ chức khác : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát Triển Du Lịch Tân An , TP Nha Trang , Tỉnh Khánh Hòa
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần (0%)
 - Trong đó:*
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (0%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Những người có liên quan: Không có
- (3) Họ và tên: Trần Thanh Thủy**
 - Giới tính: Nữ
 - Ngày tháng năm sinh: 06/09/1980
 - Số CMND: 011950152 Nơi cấp: CA Hà Nội Ngày cấp: 25/04/1996
 - Nơi sinh: Hà Nội
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh
 - Quê quán: Sơn Thịnh – Hương Sơn – Hà Tĩnh

- Địa chỉ thường trú: Số 13, Ngách 109/79 Đường Nguyễn Sơn, Phường Gia Thụy, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại liên lạc: 844 39264950
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Kinh tế Quốc dân (chuyên ngành Tài Chính Kế toán)
- Quá trình công tác:
 - 2004 – 2006: Kế toán viên Công ty TNHH Long Á
 - 2006 – 12/2008 : Kế toán viên Công ty TNHH Đầu tư Nhật Anh
 - 01/2009 – 09/2009 : Kế toán Văn phòng Công chứng Hoàn Kiếm
 - 10/2009 – Nay : Chuyên viên Ban Pháp chế và quản trị rủi ro Công ty Cổ phần Bất Động Sản Ninh Vân Bay
- Chức vụ tại Công ty hiện nay: Thành viên ban kiểm soát
- Chức vụ tại tổ chức khác : Không
- Số cổ phần nắm giữ: 800 cổ phần (0,0016%)
 - Trong đó:*
 - Sở hữu cá nhân: 800 cổ phần (0,0016%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Những người có liên quan: Không có

13.4 Kế toán trưởng

- (1) Họ và tên: Ngô Thị Thanh Hải**
- Giới tính: Nữ
 - Ngày tháng năm sinh: 28/11/1973
 - Số CMND: 012039012
16/05/1997 Nơi cấp: C.A Hà Nội Ngày cấp:
 - Nơi sinh: Hà Nội
 - Quốc tịch: Việt Nam
 - Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: Số 6 Ngõ 151, Phố Láng Hạ Quận Đống Đa Hà Nội
- Điện thoại liên lạc: 844 39264950
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ (MBA) chuyên ngành Quản trị Tài Chính
- Quá trình công tác:
 - Tháng 3/2010 đến nay : Kế toán trưởng, Công ty Cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay.
 - Năm 2006 đến 02/2010: Kế toán trưởng công ty TNHH DK ENC Việt Nam.
 - Năm 2005 đến năm 2006 Chuyên viên phòng KTKH công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Sông Đà.
 - Năm 1997 đến năm 2005 Kế toán tổng hợp Công ty TNHH Sứ Inax Việt Nam
 - Tháng 03/2010 Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú
 - Tháng 04/2010 Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần du lịch Hồng Hải
 - Chức vụ tại Công ty hiện nay: Kế toán trưởng
 - Chức vụ tại tổ chức khác : Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần du lịch Tân Phú
Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần du lịch Hồng Hải
- Số cổ phần nắm giữ: 0 cổ phần (0%)
 - Trong đó:*
 - Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần (0%)
 - Đại diện phần vốn Nhà nước: 0 cổ phần (0%)
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
- Những người có liên quan: Không có

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, đầu tư của Công ty giai đoạn 2010 – 2014:

14.1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Căn cứ vào những dự báo về tiềm năng phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong thời gian tới nói chung và của ngành du lịch tại Việt Nam nói riêng và tình hình thực tế, triển vọng Công ty, Công ty đã đưa ra kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức cho giai đoạn 2010 – 2014 như sau:

Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Ninh Vân Bay giai đoạn 2010 – 2014:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Nội dung	2010	2011	2012	2013	2014
Tổng doanh thu	872.004	2.206.843	3.157.974	3.362.562	3.708.086
Giá vốn hàng bán	488.790	1.386.063	1.852.360	1.977.154	2.079.212
Lợi nhuận gộp	383.213	820.781	1.305.614	1.385.408	1.628.874
Chi phí bán hàng	48.689	97.297	183.321	194.740	178.235
Chi phí quản lý doanh nghiệp	37.000	87.706	185.687	197.420	295.372
EBITDA	297.525	635.778	936.606	993.248	1.155.267
Khấu hao	51.101	73.451	118.685	118.685	227.755
EBIT	246.423	562.327	817.921	874.563	927.512
Lãi vay	26.753	15.634	71.572	30.055	48.027
EBT	219.670	546.693	746.349	844.508	879.486
Thuế TNDN	41.421	108.130	182.018	215.599	199.134
LNST	178.249	438.562	564.331	628.910	680.351
Lợi ích cổ đông thiểu số	57.021	108.113	135.028	172.856	198.021
LNST của cty mẹ	121.228	330.450	429.303	456.054	482.331
EPS	2.004	4.965	5.864	5.663	5.445

Nguồn: Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh như trên, Công ty dự kiến mức chia cổ tức cho giai đoạn 2010 – 2011 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011	
	Giá trị, tỷ lệ	tăng giảm so với 2009	Giá trị, tỷ lệ	tăng giảm so với 2010

Vốn Điều lệ	605.000	19,8%	665.500	10,0%
Doanh thu thuần	872.004	3,34	2.206.843	1,55 lần
Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	121.228	16,67	330.450	1,44 lần
Lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	14%		15%	
Lợi nhuận sau thuế/Vốn Điều lệ	20%		50%	
Tỷ lệ trả cổ tức	15%		20%	

Nguồn: Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên:

- **Đối với hoạt động khai thác du lịch nghỉ dưỡng:** Tiếp tục khai thác, phát triển dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng cao cấp tại khu du lịch hiện hữu như Six Senses Ninh Vân Bay và đưa vào khai thác các dự án khu du lịch hiện đang đầu tư xây dựng. Nhanh chóng góp vốn vào các công ty liên kết theo tỉ lệ đã cam kết và tiến tới sở hữu các dự án của các Công ty này. Tháng 10/2010, khu du lịch Ana Mandara Ninh Bình sẽ được đưa vào khai thác và nằm trong chuỗi sự kiện chào đón 1000 năm Thăng Long. Giữa năm 2011, khu du lịch nghỉ dưỡng Six Senses Latitude Sài Gòn River cũng sẽ được đưa vào khai thác và trong năm 2012 là dự án Ana Mandara Hội An.
- **Doanh thu dự kiến của hoạt động khai thác du lịch nghỉ dưỡng:**

Đơn vị: Triệu đồng

Nội dung	2010	2011	2012
Sis Senses Ninh Van Bay	169.166	209.920	237.371
Six senses Latitude Sài Gòn River		39.622	168.641
Ana Mandara Ninh Bình	19.788	121.569	168.917
Ana Mandara Hội An			123.049
Tổng cộng	188.954	371.111	697.978

(Nguồn: Kế hoạch kinh doanh của Công ty CP BDS du lịch Ninh Vân Bay)

- **Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản:** Sau nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực khai thác du lịch nghỉ dưỡng, Ninh Vân Bay có cơ hội tiếp xúc với nhiều đối tượng khách hàng cũng như hiểu biết sâu sắc về thị trường nghỉ dưỡng, Ninh Vân Bay nhận thấy rằng nhu cầu sở hữu riêng một khu biệt thự

tương tự của nhiều đối tượng khách hàng là khá cao. Nắm bắt được nhu cầu nhu cầu đó và dựa trên việc phân tích rõ nhu cầu thị trường và xác định đối tượng khách hàng, trong các dự án của mình Ninh Vân Bay dành một số các biệt thự để bán. Savills Việt Nam sẽ đảm nhiệm việc bán biệt thự trước mắt là dự án Six Senses Sài Gòn, đồng thời cũng có sự hỗ trợ tham gia của Six Senses trong việc tiếp xúc, phát triển bán hàng trên mạng lưới toàn cầu. Số lượng biệt thự dự kiến bán qua các năm như sau: năm 2010 là 17 biệt thự, năm 2011 là 34 biệt thự, năm 2012 là 109 biệt thự. Giá trung bình cho một biệt thự vào khoảng 1,1 triệu USD đến 1,5 triệu USD. Số lượng nhà mặt phố để bán tại Hội An là 40 căn trong năm 2012 với giá trung bình là 1.300 USD/m².

Số lượng biệt thự bán và doanh thu dự kiến giai đoạn 2010-2012.

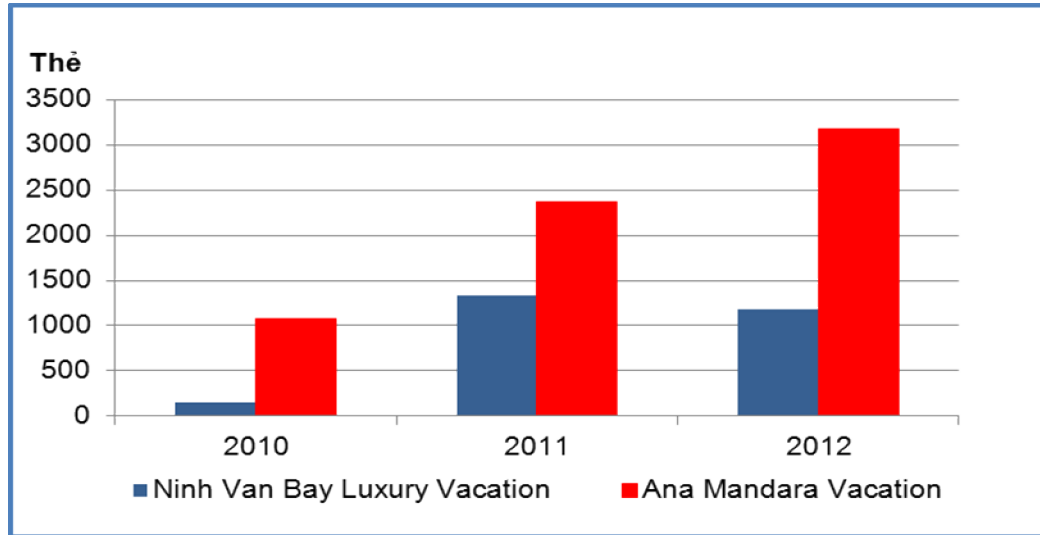
TT	Nội dung	2010	2011	2012
A	Tổng	17	34	109
1	Số lượng biệt thự	17	34	69
2	Số lượng nhà mặt phố			40
B	Doanh thu (triệu đồng)	444.600	826.500	1.387.000
1	Doanh thu từ bán biệt thự	444.600	826.500	1.061.150
2	Doanh thu từ bán nhà mặt phố			325.850

(Nguồn: Kế hoạch kinh doanh của Công ty CP BDS du lịch Ninh Vân Bay)

o **Đối với hoạt động kinh doanh thẻ nghỉ dưỡng:**

Ngay trong quý 1 năm 2010, Công ty đã đạt được thỏa thuận sử dụng thương hiệu Ana Mandara cũng như hợp đồng thỏa thuận liên kết về hoạt động thẻ với tập đoàn quốc tế về trao đổi thẻ du lịch nghỉ dưỡng RCI của Singapore làm cơ sở vững chắc cho Ninh Vân Bay đưa ra sản phẩm thẻ mang thương hiệu Ana Mandara Vacation Club và Ninh Van Bay Luxury Club tại Việt Nam. Dự kiến sản phẩm này sẽ được giới thiệu lần đầu tiên trong tháng 4 năm 2010 tại Singapore, tiếp đó là tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh. Bắt đầu đưa vào hoạt động như một lĩnh vực kinh doanh vào tháng 5 năm 2010. Mục tiêu đến năm 2012 phát hành được khoảng 4.000 thẻ tương đương khoảng 30% số phòng hệ thống Ana Mandara và Six Senses do công ty quản lý tại Việt Nam.

Kế hoạch bán thẻ của Ninh Vân Bay từ 2010 đến 2012



14.2. Kế hoạch đầu tư, dự án năm 2010 – 2013

a. Bảng tổng hợp kế hoạch đầu tư giai đoạn 2010 - 2012

Dự án	Diện tích (m ²)	Tổng vốn đầu tư (Tỷ VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu cam kết của NVB	IRR	Thời gian thực hiện
Dự án Six Senses SG giai đoạn 1	325.763	666	90%	31%	2008 - 2011
Dự án Six Senses Ninh Van Bay giai đoạn 2	240.000	261	51%	63%	2010 - 2012
Dự án Ana Mandara Hội An	244.848	1018	45%	26%	2010 - 2012
Dự án Lạc Việt New Tourist City	740.000	1480	45%	30%	2010 - 2013
Dự án Ana Mandara Ninh Bình	162.000	275	51%	28%	2008 - 2010
Tổng cộng	1.742.611	3.700			

ông tin về các dự án sẽ triển khai:

✂ Dự án Six Senses Ninh Vân - giai đoạn 2:

Cơ sở pháp lý của dự án

- Quyết định số 4161/QĐ – UB ngày 05/12/2002 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc cho Công ty TNHH Hồng Hải thuê đất và mặt biển để xây dựng Khu nghỉ mát Ninh Vân.
- Hợp đồng thuê đất và mặt biển số 01/2003 HĐ/TĐ ngày 21/01/2003 giữa Sở địa chính tỉnh Khánh Hòa và Công ty TNHH Hồng Hải;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00183/KH ngày 31/10/2003 của UBND tỉnh Khánh Hòa cấp cho Công ty TNHH Hồng Hải (Nay là Công ty CP Du lịch Hồng Hải);
- Hợp đồng thuê đất số 24/2004 HĐ/TĐ ngày 28/4/2004 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa và Công ty TNHH Hồng Hải

Mô tả dự án:

Dự án nằm trong khu du lịch cao cấp Six Senses Ninh Van Bay, chạy dài theo 2,5 km bờ biển và dự kiến xây dựng 29 khu biệt thự với diện tích mỗi biệt thự khoảng 200 m² xây dựng (chưa kể quần thể kiến trúc sân vườn và bể bơi xung quanh).

Quy mô dự án:

Dự án được xây dựng thành 2 khu:

Khu biệt thự loại Evason (đẳng cấp 5 sao) phát triển bên phía cánh phải của dự án (thuộc bãi Nhỏ): gồm 22 căn biệt thự.

Khu biệt thự Hideaway (đẳng cấp trên 5 sao) phát triển bên phía cánh trái của dự án (thuộc bãi Hang Tiên): gồm 7 căn biệt thự.

Dự án dự kiến được khởi công vào năm 2010, hoàn thành và kết thúc việc bán các biệt thự vào cuối năm 2012.

Cơ cấu vốn:

Tổng vốn đầu tư: 261 tỷ đồng

Trong đó:

- Vốn tự có: 31.3 tỷ đồng
- Vốn vay: 73 tỷ đồng
- Vốn khác : 157 tỷ đồng

Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính:

STT	Nội dung	Giá trị (VND)
-----	----------	---------------

1	NPV	109.089.564.000
2	IRR	63%
3	Thời gian hoàn vốn đầu tư	2 năm 5 tháng

Hiện trạng dự án:

Dự án đã được tiến hành lập bản thiết kế xây dựng và khảo sát, lập dự toán dự án và dự kiến xây dựng vào năm 2010.

Dự án Six Senses Sai Gon River- giai đoạn 1:

Cơ sở pháp lý của dự án

- Quyết định số 221/QĐ – UBND ngày 02/02/2009 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu Du lịch sinh thái tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch.
- Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000196 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp ngày 26/03/2009
- Các bản vẽ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc cảnh quan tỉ lệ 1/500 và thuyết minh tổng hợp qui hoạch chi tiết 1/500 Khu du lịch sinh thái tại xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Thanh Bình thực hiện.

Mô tả dự án

Dự án Six Senses Sai Gon River thuộc Công ty TNHH Hai Dung – Công ty thành viên của Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay (nắm giữ 90% vốn điều lệ) quản lý có địa chỉ tại Ấp Bến Cộ, Xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch tỉnh Đồng Nai. Dự án nằm ngay trên bờ sông Đồng Nai, chạy dài 1000 m theo bề mặt sông, phía Bắc tiếp giáp sông Sài Gòn, phía Nam giáp đường điện cao thế và đường qui hoạch dự kiến, phía Đông giáp sông Phước Lý, phía Tây giáp rạch Cống Lớn. Dự án cách sân bay Tân Sơn Nhất khoảng 45 phút đường bộ, cách trung tâm Quận 1 khoảng 25 phút chạy tàu cao tốc và cách sân bay Long Thành (tỉnh Đồng Nai) 30km.

Quy mô dự án

Dự án có tổng diện tích giai đoạn 1 là 325 763 m2, cả 2 giai đoạn là 553 265m2. Hình thức sử dụng đất giai đoạn 1 bao gồm:

- 36 854 m2 đất giao có thu tiền sử dụng đất với thời hạn sử dụng 50 năm

- 288 909 m2 đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm thời gian sử dụng 50 năm.

Dự án này đã được tiến hành khởi công vào tháng 9 năm 2008 và dự kiến hoàn thiện trong năm 2011.

Dự án bao gồm khu resort (40 nhà căn hộ, 70 biệt thự cao cấp và 2 biệt thự cực kỳ cao cấp) và chuỗi biệt thự kinh doanh (bao gồm 51 biệt thự)

Cơ cấu vốn

Tổng vốn đầu tư: 36 triệu USD (tương đương với 666 tỷ VNĐ)

Trong đó:

- Vốn góp của chủ sở hữu: 11.5 triệu USD (213 tỷ đồng)
- Vốn vay: 21.6 triệu USD (tương đương với 400 tỷ đồng)
- Vốn khác: 2.9 triệu USD (tương đương khoảng 53 tỷ đồng)

Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính

Nội dung	Giá trị (VNĐ)
NPV	547.747.477.000
IRR	31%
Thời gian hoàn vốn đầu tư	4 năm

Hiện trạng dự án

Hiện tại, dự án đã hoàn thiện giải phóng mặt bằng, khu nhà mẫu và đang tiến hành xây dựng đồng loạt 30 căn biệt thự

Dự án Ana Mandara Hội An:

Cơ sở pháp lý của dự án

- Thỏa thuận địa điểm của UBND thị xã Hội An, số: 643/UBND "v/v Đầu tư du lịch dịch vụ". Cấp ngày 9-8-2004.
- Căn cứ Thông báo số: 500/TB-UB của UBND Tỉnh Quảng Nam, ngày 15/12/2004 "V/v Thoả thuận địa điểm cho phép Cty TNHH Thương mại Tổng hợp Phước Tiến khảo sát lập dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái Cồn Bắp tại xã Cẩm Nam, Thị xã Hội An".

- Quyết định số 830/ QĐ – UBND của UBND tỉnh Quảng Nam ngày 09/03/2010 về việc cho công ty TNHH Du lịch sinh thái Cồn Bắp thuê đất để xây dựng khu du lịch sinh thái Cồn Bắp tại phường Cẩm Giàng – Thành phố Hội An

Mô tả dự án

Dự án được xây dựng tại khu Sinh thái Cồn Bắp, bên bờ sông Hoài, phường Cẩm Giàng đối diện với Khu phố cổ Hội An. Mục đích Dự án là Xây dựng một khu phố cổ Hội An mới mang hướng hiện đại nhưng vẫn giữ được nét cổ kính, khác biệt với di sản chính và tái hiện lịch sử một cách sống động nhất và giải quyết được những bất cập tại khu phố cổ cũ với qui mô sử dụng đất: 244.848m²

Ranh giới khai thác sử dụng đất:

- Phía Bắc giáp lạch nước và khu dân cư.
- Phía Nam, Đông và Tây tiếp giáp sông Hội An.

Quy mô đầu tư, tiêu chuẩn và giải pháp kỹ thuật đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ toàn khu vực như sau:

- Khu bảo tàng lịch sử Việt Nhật
- Khu dân cư kiểu mới dựa theo thiết kế phố cổ
- Khu nghỉ dưỡng và mua sắm
- Bãi đỗ xe và cầu cảng

Quy mô dự án

Tổng diện tích của dự án: 244 848 m²

Dự án được tiến hành triển khai vào năm 2010 và đưa vào sử dụng trong năm 2012

Dự án được chia làm 3 khu, khu hoạt động kinh doanh nghỉ dưỡng cao cấp resort với khoảng 142 phòng, khu nhà hàng đặc biệt là 2300 m², khu dân cư cửa hàng mặt phố gồm 130 cửa hàng, khu bảo tàng Việt Nhật là 21,495 m²

Cơ cấu vốn

Tổng vốn đầu tư: 53.6 triệu USD (tương đương với 1018 tỷ VNĐ)

Trong đó:

- Vốn tự có: 23 triệu USD (437 tỷ đồng)
- Vốn vay: 30.6 triệu USD (tương đương với 506 tỷ đồng)

Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính

Nội dung	Giá trị (VNĐ)
----------	---------------

NPV	336.593.493.000
IRR	26%
Thời gian hoàn vốn đầu tư	4 năm

Hiện trạng dự án

Đã tiến hành khảo sát thiết kế và lập dự án đầu tư và giải phóng mặt bằng, đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định cho thuê đất.

Dự án Ana Mandara Ninh Bình:

Cơ sở pháp lý của dự án

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103025527 của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 28 tháng 07 năm 2008
- Hợp đồng thuê đất số 11/HĐ – TĐ giữa Cty cổ phần du lịch Tân Phú và UBND tỉnh Ninh Bình ký ngày 12 tháng 02 năm 2009
- Các bản vẽ quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch kiến trúc cảnh quan tỉ lệ 1/500 và thuyết minh tổng hợp qui hoạch chi tiết 1/500 Nghỉ mát Ana Mandara Ninh Bình

Vị trí địa lý của dự án

Dự án Ana Mandara Ninh Bình thuộc Công ty Cổ phần Tân Phú – Công ty liên kết của Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay nằm trong quần thể khu du lịch sinh thái Vân Long tại thôn Tập Ninh, xã Gia Vân, huyện Gia Viễn tỉnh Ninh Bình. Vị trí yên tĩnh, biệt lập, gần nhiều địa điểm du lịch thiên nhiên và du lịch văn hóa.

Quy mô dự án

Dự án có tổng diện đất là 16.2 ha, được thuê trong vòng 46 năm (từ năm 2009 đến năm 2055) trả tiền đất hàng năm.

Dự án gồm 2 khu riêng biệt là khu nghỉ mát và khu dịch vụ giải trí

Khu vực nghỉ mát bao gồm khu phòng ngủ với 51 villa (170 phòng ngủ) tiêu chuẩn 4 sao ++, nhà hàng, bar, trung tâm spa và thể dục, 2 hồ bơi, sân tennis, khu tổ chức sự kiện, phòng hội thảo và khu giữ trẻ.

Khu vực giải trí được thiết kế nhằm mục đích phục vụ nhu cầu ăn uống, giải trí và mua sắm hàng lưu niệm cho đối tượng là khách lưu trú tại khu nghỉ và khách sử dụng dịch vụ trong ngày sau khi đi thăm quan các điểm đến của Khu du lịch sinh thái Vân Long nói riêng và của Tỉnh Ninh Bình nói chung bao gồm khu làng nghề, nhà hàng, sân khấu trình diễn văn hóa và các loại hình nghệ thuật dân gian, café giải khát.

Dự án bắt đầu được khởi công xây dựng vào tháng 11/2008 và dự kiến khai trương vào tháng 10/2010.

Cơ cấu vốn

Tổng vốn đầu tư: 14.5 triệu USD (tương đương với 268 tỷ VNĐ)

Trong đó

Vốn góp của chủ sở hữu: 6.18 triệu USD (114 tỷ đồng)

Vốn vay: 8.32 triệu USD (tương đương với 154 tỷ đồng)

Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính

Nội dung	Giá trị (VNĐ)
NPV	139.660.032.000
IRR	28%
Thời gian hoàn vốn đầu tư	8 năm 2 tháng

Hiện trạng dự án

Hiện tại, dự án đang trong quá trình hoàn tất dự kiến đưa vào khai trương vào tháng 10/2010

Khu sinh thái biển cao cấp Lạc Việt (Lac Viet New Tourist City)

Cơ sở pháp lý của dự án

- Luật Khuyến khích Đầu tư trong nước;
- Nghị Định số 51/1999/NĐ-CP, ngày 8/7/1999 của Chính phủ về việc Quy định chi tiết thi hành Luật khuyến khích đầu tư trong nước;
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam số 682/BXD - CSXD ban hành 1996;
- Quyết định số 2457/QĐ-UB, ngày 17/7/2001 của UBND Tỉnh về việc ban hành qui định một số chính sách khuyến khích đầu tư trong nước tại Tỉnh BÌNH THUẬN
- Quyết định số 2200/QĐ-UB, ngày 02/7/2002 của UBND Tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 2457/QĐ-UB;
- Quyết định số 96/QĐ-UB, ngày 17/1/2003 của UBND Tỉnh. về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 2457/QĐ-UB;
- Quy hoạch Du lịch Tỉnh BÌNH THUẬN đến năm 2020;
- Bản đồ Địa hình khu đất Dự án tỷ lệ 1/500 do Công ty Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Tỉnh BÌNH THUẬN lập ngày 14/03/2002;
- Trích lục bản đồ Địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000, do Trung tâm Dịch vụ Địa chính Tỉnh lập ngày 04/1/2008;

Mô tả dự án

Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt đặt tại Khu vực xã Thăng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh BÌNH THUẬN cách trung tâm thành phố HCM 130km, cách sân bay quốc tế Long Thành 80km. Đây là địa điểm đặt khu nghỉ dưỡng cao cấp biển khá lý tưởng gần thành phố. Khu nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp biển Lạc Việt sẽ là nơi dừng chân ngoạn mục, tạo ấn tượng khó quên đối với du khách, sau mỗi lần đặt chân đến đây. Việc phối hợp giữa cảnh sông nước và biển sẽ tạo cho vị trí này những ưu việt trong thiết kế xây dựng.

- + Đông giáp: sông Chù
- + Tây giáp: khu nghỉ dưỡng của công ty CP Cổ Kim Mỹ Nghệ
- + Nam giáp: Bãi cát ven biển
- + Bắc giáp: đất của dân

Quy mô dự án

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, xây dựng tổ hợp khu du lịch - dịch vụ - vui chơi - giải trí cao cấp bao gồm khu sinh thái, nhà hàng, khu vui chơi giải trí, khu thám hiểm và các công trình dịch vụ công cộng khác. Đồng thời hoàn thiện đồng bộ hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật với qui mô sử dụng đất: 74 ha.

Tổng diện tích đất: 730.000m²

- + Diện tích đất được giao 50 năm: 650.000m²
- + Diện tích bãi cát thuê cho 50 năm: 80.000m² (Diện tích đất cho xây dựng: 150.000m²)

Khu nghỉ dưỡng biển cao cấp đạt tiêu chuẩn Quốc tế 4-5 sao, cung cấp các dịch vụ tổng hợp và đa dạng, bao gồm:

- Các phòng nghỉ cao cấp với nhiều loại phòng và biệt thự;
- 6 nhà hàng rộng rãi thoáng mát với đầy đủ tiện nghi, có thể chứa hàng trăm chỗ ngồi. Các nhà hàng sẽ cung cấp các món ăn Á – Âu và các món ăn đặc sản truyền thống Việt Nam cho du khách;
- Quầy Bar, kinh doanh bia, rượu, thuốc lá điều sản xuất trong nước;
- Cửa hàng lưu niệm với đồ mỹ nghệ, tác phẩm nghệ thuật, thư viện lớn với các ấn phẩm nổi tiếng thế giới, tạp chí và báo chí trong và ngoài nước;
- Hồ bơi có hàng hiên rộng rãi bao quanh;
- Khu vui chơi giải trí, thể thao: các dịch vụ tắm hơi và massage;
- Khu hội thảo cho 1000 chỗ, Sân khấu nhỏ biểu diễn nghệ thuật.
- Hệ thống kỹ thuật ngầm, bãi để xe..

Cơ cấu vốn

Tổng vốn đầu tư: 77.9 triệu USD (tương đương với 1480 tỷ VNĐ)

Trong đó

Vốn góp của chủ sở hữu: 23.3 triệu USD (432 tỷ đồng)

Vốn vay: 39 triệu USD (tương đương với 741 tỷ đồng)

Vốn khác: 15.6 triệu USD (tương đương khoảng 296 tỷ đồng)

Dự kiến hiệu quả kinh doanh và đánh giá hiệu quả tài chính

Nội dung	Giá trị (VNĐ)
NPV	252.672.754.000
IRR	30%
Thời gian hoàn vốn đầu tư	4 năm 1 tháng

Hiện trạng dự án

Đã tiến hành khảo sát thiết kế và lập dự án đầu tư, giải phóng mặt bằng

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

Là tổ chức tư vấn tài chính đã có nhiều kinh nghiệm trên thị trường chứng khoán Việt Nam, Công ty chứng khoán Thăng Long đã thu thập thông tin có chọn lọc, phân tích, đánh giá và thẩm định các phương án kinh doanh của Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay, ngoại trừ các trường hợp bất khả kháng, kế hoạch kinh doanh như dự kiến mà Ninh Vân Bay đã đề xuất là có tính khả thi. Mức chi trả cổ tức dự kiến phù hợp và đảm bảo khả năng chi trả với kế hoạch kinh doanh và phương án phát hành tăng vốn của Công ty cổ phần bất động sản du lịch Ninh Vân Bay.

Chúng tôi lưu ý rằng mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra ở góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành nghề kinh doanh và Công ty Ninh Vân Bay. Những đánh giá của tổ chức tư vấn chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết:

Ngày 20 tháng 01 năm 2010, ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay đã họp và ra Nghị quyết chào bán thêm 10 triệu cổ phần theo hình thức chào bán riêng lẻ với mức giá không thấp hơn 15.000 đồng/cổ phần. Hồ sơ phát hành riêng lẻ đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước nhận đầy đủ vào ngày 4/2/2010 và được thông báo trên website. Hiện nay, Công ty đang đàm phán với các đối tác chiến lược để hoàn tất việc phát hành này.

Các cam kết liên quan đến việc góp vốn vào các công ty con, công ty liên kết và các dự án như sau:

Dự án	Tỷ lệ góp vốn cam kết của Ninh Vân Bay trong năm 2010
Dự án Hội An	45%
Dự án Lạc Việt	45%
Công ty Phượng Hoàng	10%
Dự án Ana Mandara Ninh Bình	51%

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết:

Không có.

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. **Loại chứng khoán:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
3. **Tổng số chứng khoán niêm yết:** 50.500.000 cổ phần
4. **Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành:**

Danh sách HĐQT, Ban TGD, BKS, Kế toán trưởng của Công ty:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phần hiện đang nắm giữ
1	Hoàng Anh Dũng	Chủ tịch Hội đồng quản trị	6.957.160
2	Lê Xuân Hải	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị	7.124.778
3	Vũ Ngọc Tú	Tổng giám đốc kiêm Ủy viên HĐQT	3.851.787
4	Nguyễn Nam Sơn	Ủy viên Hội đồng quản trị	10.000
5	Lê Thị Thu Hà	Ủy viên Hội đồng quản trị	207.692
6	Đỗ Ngọc Quỳnh	Ủy viên Hội đồng quản trị	-
7	Đỗ Thị Thu	Phó Tổng giám đốc	25.000
8	Nguyễn Thị Thu Nguyệt	Trưởng Ban kiểm soát	6.000
9	Nguyễn Thị Lệ Thanh	Thành viên Ban kiểm soát	-
10	Trần Thanh Thủy	Thành viên Ban kiểm soát	800
11	Ngô Thị Thanh Hải	Kế toán trưởng	-
Tổng cộng			18.183.217

Các cổ đông nội bộ cam kết nắm giữ 100% cổ phần nắm giữ trong vòng 6 tháng đầu và 50% cổ phần trong 6 tháng tiếp theo kể từ ngày niêm yết đầu tiên.

5. Phương pháp tính giá

Dựa vào kết quả kinh doanh hợp nhất của Ninh Vân Bay đã được kiểm toán trong năm 2009 và kế hoạch sản xuất kinh doanh từ năm 2010 tới năm 2014 cũng như đánh giá chung về các công ty và triển vọng của 2 ngành kinh doanh chính của Ninh Vân Bay là du lịch và bất động sản. Chúng tôi xác định giá trị cổ phiếu được xác định dựa trên 2 phương pháp là phương pháp chiết khấu dòng tiền với 2 cách là chiết khấu dòng tiền doanh nghiệp (FCFF) và chiết khấu dòng cổ tức (DDM) và phương pháp tương quan P/E và P/B.

c. Phương pháp chiết khấu dòng tiền

- **Chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF)**

Phương pháp luận:

Sử dụng phương thức chiết khấu dòng tiền tự do 2 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Từ năm 2010 tới năm 2014 với kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như đầu tư được công ty dự kiến cụ thể trong phần kế hoạch kinh doanh trình bày tại phần 14
- Giai đoạn 2: Từ năm 2014 trở đi, dự kiến sẽ tăng trưởng ổn định với hệ số tăng trưởng là 5%/năm

Công thức xác định dòng tiền tự do:

Dòng tiền tự do = Dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh (operating cash flow) – Chi phí phát sinh (Expenses) – Thuế – Tăng/giảm nhu cầu vốn lưu động (Change in NWC) – Tăng/giảm nhu cầu đầu tư (Change in investment).

Hệ số chiết khấu được tính theo mô hình WACC

$$WACC = \frac{E}{V} * Re + \frac{D}{V} * Rd * (1 - Tc)$$

Trong đó E là vốn chủ sở hữu, D là tổng nợ, V = E+ D, hệ số E: D được xác định là 30:70

Re: Chi phí vốn chủ sở hữu

Rd: Chi phí vốn vay

Tc: Thuế thu nhập doanh nghiệp (áp dụng là 25%)

Hệ số chiết khấu sau khi được tính toán là 15%

Kết quả

Nội dung	Giá trị (VNĐ)
Tổng giá trị dòng tiền tại thời điểm 31/12/2009	2.001.294.956.058
Số lượng cổ phiếu lưu hành	60.500.000
Giá cổ phiếu (đồng/cp)	33.079

• **Phương pháp chiết khấu luồng cổ tức (DDM)**

Phương pháp luận:

Sử dụng phương thức chiết khấu luồng cổ tức 2 giai đoạn

- Giai đoạn 1: Từ năm 2010 tới năm 2014 dựa trên kế hoạch về phân phối lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ trong đó 70% lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ sẽ dành cho cổ đông và 30% dùng để sử dụng các quỹ.
- Giai đoạn 2: Từ năm 2014 trở đi, dự kiến sẽ tăng trưởng ổn định với hệ số tăng trưởng là 3%/năm

Kết quả:

- Giai đoạn 1

Nội dung	2010	2011	2012	2013	2014
Số lượng cổ phiếu lưu hành	60.500.000	66.550.000	73.205.000	80.525.500	88.578.050
LNST của Cty mẹ (tr đồng)	121.228	330.450	429.303	456.054	482.331
Tỷ lệ dành cho cổ đông/tổng LNST của Công ty mẹ	70%	70%	70%	70%	70%
LNST dành cho cổ đông (tr đồng)	84.860	231.315	300.512	319.238	337.631
LNST dành cho cổ đông/cổ phiếu (đồng)	1.403	3.476	4.105	3.964	3.820

Tổng giá trị LNST dành cho cổ đông/cổ phiếu chiết khấu về thời điểm hiện tại với hệ số chiết khấu 15% là 10.136 đồng/cp

- Giai đoạn 2: Tăng trưởng ổn định
Tổng giá trị LNST dành cho cổ đông giai đoạn ổn định là: 36.604 đồng/cổ phiếu. chiết khấu về thời điểm hiện tại với hệ số chiết khấu 15% là 23.113 đồng

Kết quả

Tổng giá trị dòng tiền lợi nhuận sau thuế dành cho cổ đông cho một cổ phiếu đối với 2 giai đoạn là 33.248 đồng

d. **Phương pháp chỉ số tương quan (P/E và P/B)**

Do NVB hoạt động trên 2 lĩnh vực chính là du lịch và bất động sản (tỷ lệ đóng góp vào doanh thu của 2 lĩnh vực này trong thời gian tới là gần tương đương) vì vậy hệ số P/E và P/B sẽ được tính dựa trên các số liệu thống kê cho 2 ngành này.

**Tổng hợp P/E và P/B của ngành Bất Động sản
(Giá tính tại thời điểm 16/04/2010)**

Mã	Công ty	P/E cơ bản	P/B
BCI	Xây dựng Bình Chánh	16,2	2,8
HAG	Hoàng Anh Gia Lai	19	4,8
HDC	Phát triển Nhà BR-VT	8,9	4
NTL	Đô thị Từ Liêm	5,8	4,9
SJS	SUDICO	9,1	4,5
TDH	Thủ Đức House	7,9	1,9
VIC	CTCP Vincom	17,1	9,4
Trung bình		12,5	4,61

(Nguồn: Sàn HoSE và HNX)

**Tổng hợp P/E và P/B của ngành Du lịch
(Giá tính tại thời điểm 16/04/2010)**

Mã	Công ty	P/E cơ bản	P/B
RIC	Quốc tế Hoàng gia	46,4	2,0
VPL	VINPEARLLAND JSC	48,1	3,5
SGH	Khách sạn Sài Gòn	16,4	3,9
Trung bình		36,9	3,1

(Nguồn: Sàn HoSE và HNX)

P/E và P/B trong lĩnh vực bất động sản bình quân hiện tại (tính đến ngày 16/04/2010) là 12,5 và 4,6 của ngành du lịch là 36,9 và 3,1 trong khi của toàn thị trường (bao gồm HoSE và HNX) là 15.1 và 2.6. Do trong thời gian 3 năm tới, dòng tiền lợi nhuận chính của Ninh Van Bay là 47% từ kinh doanh biệt thự nghỉ dưỡng và 53% từ hoạt động du lịch nghỉ dưỡng nên để bảo đảm tính khách quan và an toàn, chúng tôi lấy hệ số P/E và P/B tham khảo cho công ty theo phương pháp trọng số với 35% của lĩnh vực bất động sản, 35% của lĩnh vực du lịch và 30% của thị trường.

- **Phương pháp P/B**

Giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2010 (đồng)	13.657
Hệ số chiết khấu	15%

Giá trị sổ sách chiết khấu (đồng)	11.875
P/B của lĩnh vực bất động sản (ngày 16/4/2010)	4.6
P/B của lĩnh vực du lịch (ngày 16/6/2010)	3.1
P/B của sàn HoSe & Hastc (ngày 16/4/2010)	2.6
P/B của doanh nghiệp	3.5
Giá trị cổ phiếu (VNĐ/cp)	41.562

- **Phương pháp P/E**

EPS tại ngày 31/12/2010 (đồng/cp)	2.004
Hệ số chiết khấu	15%
EPS chiết khấu về thời điểm hiện tại	1.742
P/E của lĩnh vực bất động sản (ngày 16/4/2010)	12.5
P/E của lĩnh vực du lịch (ngày 16/4/2010)	36.9
P/E của sàn HoSe & Hastc (ngày 16/4/2010)	15.1
P/E của doanh nghiệp	21.6
Giá trị cổ phiếu (VNĐ/cp)	37.627

Kết hợp các phương pháp giá:

Các phương pháp định giá	Giá cp	Tỷ trọng	Trọng số
FCFF	33.079	30%	9.924
DDM	33.248	30%	9.974
P/B	41.562	20%	8.321
P/E	37.627	20%	7.525
Giá trung bình (VNĐ/cp)			35.744

Mức giá trung bình của các phương pháp xác định giá là 35.744 đồng, để nhằm tăng tính hấp dẫn cho cổ phiếu chúng tôi xác định mức giá chào sàn sẽ là mức giá bằng 70% so với mức định giá là 25.020 đồng/cp và làm tròn là 25.000 đồng/cp.

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài.

Tại thời điểm hiện tại, theo Quyết định 55/2009/QĐ-TTg ngày 25/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam, nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty đại chúng.

7. Các loại thuế có liên quan:

7.1. Thuế liên quan đến tổ chức phát hành

- Thuế GTGT: phương pháp tính thuế: phương pháp khấu trừ; thuế suất: 5% và 10%.
- Thuế xuất khẩu: Căn cứ: Quyết định 103/1998/QĐ-BTC ngày 06/02/1998 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung tên và thuế suất của một số nhóm mặt hàng trong biểu thuế xuất khẩu, Biểu thuế nhập khẩu; căn cứ Mục III, Điểm 4, Khoản 4.2 của Thông tư 85/2003/TT-BTC ngày 29/08/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện phân loại hàng hóa theo danh mục hàng hóa xuất khẩu, nhập khẩu và biểu thuế nhập khẩu ưu đãi, biểu thuế xuất khẩu, các mặt hàng của Công ty được hưởng thuế suất thuế xuất khẩu là 0%.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 25%, của Công ty Cổ phần du lịch Hồng Hải được hưởng 15% trong thời gian dự án đầu tư, được hưởng ưu đãi, được miễn thuế TNDN 3 năm đầu kể từ khi có thu nhập chịu thuế (bắt đầu từ năm 2006) và giảm 50% số thuế TNDN phải nộp trong thời gian 7 năm tiếp theo.
- Các loại thuế khác (thuế môn bài, thuế thuê đất, thuế thu nhập cá nhân): Công ty kê khai và nộp theo quy định của pháp luật.

7.2. Thuế liên quan đến hoạt động giao dịch chứng khoán

Đối với nhà đầu tư cá nhân:

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, thì:

- Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán).
- Mức thuế suất đối với từng loại như sau:
 - Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
 - Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán): 0.1% và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
- Kỳ tính thuế:
 - Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
 - Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Đối với nhà đầu tư tổ chức:

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu

Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn niêm yết:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THĂNG LONG



Địa chỉ: 273 Kim Mã. Ba Đình. Hà Nội. Việt Nam

Điện thoại: 84 4 3726 2600 Fax: 84 4 3726 2601

Website: www.thanglongsc.com.vn

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Lầu 2. PetroVietNam,1-5 Lê Duẩn. Q. 1. HCM

Điện thoại: 84 8 3910 6411 Fax: 84 8 3910 6153

2. Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ



Địa chỉ: Phòng 1501, Tầng 15, Tòa nhà 17T-1, Trung

Hòa – Nhân Chính, Hà Nội

Điện thoại: 84 4 6.2811488 Fax: 84 4 6 2811499

Website: www.ifc-acagroup.vn

VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao công chứng Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục II:** Điều lệ Công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
3. **Phụ lục III:** Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua việc niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
4. **Phụ lục IV:** Giới thiệu những văn bản pháp luật liên quan đến tổ chức niêm yết
5. **Phụ lục V:** Các Báo cáo tài chính:
 - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2007, 2008 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Phong.
 - Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009 của Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay.
 - Báo cáo hợp nhất năm 2009 của Công ty cổ phần Bất động sản Du lịch Ninh Vân Bay.
6. **Phụ lục VII:** Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2010



TỔNG GIÁM ĐỐC

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



VŨ NGỌC TÚ

NGUYỄN THỊ THU NGUYỆT

NGÔ THỊ THANH HẢI

**TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THĂNG LONG – CN TP. HCM**

GIÁM ĐỐC

