



Báo cáo thường niên **2013**

Annual Report

MỤC LỤC

THÔNG TIN CHUNG

- 05 | Thông tin khái quát
Thông điệp của Hội đồng quản trị
- 06 | Quá trình hình thành và phát triển
- 07 | Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 08 | Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 18 | Các rủi ro

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 19 | Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 20 | Tổ chức và nhân sự
- 21 | Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 21 | Tình hình tài chính
- 23 | Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 26 | Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh
- 27 | Tình hình tài chính
- 28 | Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 29 | Kế hoạch phát triển trong tương lai

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 30 | Hội đồng quản trị
- 31 | Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 32 | Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc
- 32 | Các kế hoạch và định hướng của HĐQT trong năm 2014
- 33 | Ban kiểm soát
Báo cáo của Ban kiểm soát
- 35 | Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD, và BKS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 37 | Báo cáo kiểm toán



TÂM NHÌN & SỨ MỆNH

TÂM NHÌN

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

SỨ MỆNH

Mang lại giá trị thặng dư cao nhất, sự “Thịnh vượng, Thành công” cho cổ đông và cán bộ, nhân viên của NBB.



THÔNG ĐIỆP CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thưa các Quý vị,

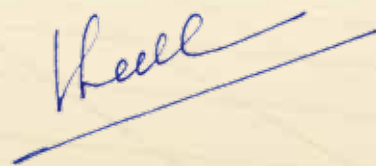
Năm 2013 là năm thứ 6, kinh tế vĩ mô tiếp tục rơi vào trì trệ, tăng trưởng dưới mức tiềm năng và đây cũng là giai đoạn bất ổn kinh tế kéo dài nhất, tính từ đầu thập niên 1990 đến nay. Các doanh nghiệp thuộc khối Xây dựng, Bất động sản trong đó có NBB vẫn đang tiếp tục đối mặt với những khó khăn do sức mua thấp, hàng tồn kho lớn. Một loạt giải pháp hỗ trợ cho ngành Bất động sản đã được Chính phủ đưa ra nhằm tháo gỡ cho thị trường nhưng kết quả vẫn không như mong muốn.

Nhận định thị trường bất động sản năm 2013 tiếp tục đóng băng, nhà đầu tư vẫn mất niềm tin vào thị trường, NBB đã đưa ra các mục tiêu trọng điểm như: Hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án trong danh mục đầu tư; tập trung bán các sản phẩm hoàn thiện tồn kho; thoái vốn tại một số dự án; cơ cấu lại các khoản tín dụng; hiệu chỉnh lại hệ thống quản trị và tái cấu trúc bộ máy nhằm nâng cao năng lực quản lý và tiết giảm chi phí. Mặc dù Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và tập thể người lao động Công ty đã chung sức phấn đấu cố gắng thực hiện những mục tiêu đề ra nhưng kết quả lại không như kỳ vọng, doanh thu và lợi nhuận đạt thấp so với kế hoạch đề ra.

Bước sang năm 2014, nền kinh tế cũng như thị trường bất động sản đã bắt đầu dịch chuyển theo chiều hướng tích cực, Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty đã chỉ đạo toàn hệ thống xây dựng chương trình hành động và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty theo định hướng thận trọng nhưng phải đón đầu được cơ hội khi thị trường bất động sản phục hồi, cụ thể: Tiếp tục thực hiện các giải pháp đã áp dụng trong năm 2013; tìm kiếm các nguồn tài trợ tín dụng, các khoản hợp tác đầu tư mới để khởi động thêm các dự án nhằm tạo thêm sản phẩm, đẩy nhanh đầu tư xây lắp các dự án đang triển khai để nhanh chóng đưa vào kinh doanh tạo dòng tiền cho Công ty; kiện toàn nguồn nhân lực và thực hiện tốt cơ chế kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro... nhằm đảm bảo kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014 tăng trưởng và tiếp tục tăng trưởng bền vững trong những năm tiếp theo.

Thay mặt Hội đồng quản trị, tôi chân thành cảm ơn các cấp chính quyền, quý vị cổ đông, khách hàng, các đối tác và toàn thể cán bộ nhân viên Công ty đã ủng hộ, chung sức và đồng hành cùng NBB trong suốt thời gian qua và chúng tôi mong tiếp tục nhận được những ý kiến đóng góp, sự tin tưởng và hợp tác trong thời gian sắp tới.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành đạt.
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

THÔNG TIN CHUNG

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy tiền thân là Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 tại Bình Thuận (thành lập theo quyết định số 4750/QĐ-TCCB ngày /11/2004), chuyển đổi thành Công ty cổ phần vào tháng 07/2005 với vốn điều lệ ban đầu là 10 tỷ đồng.

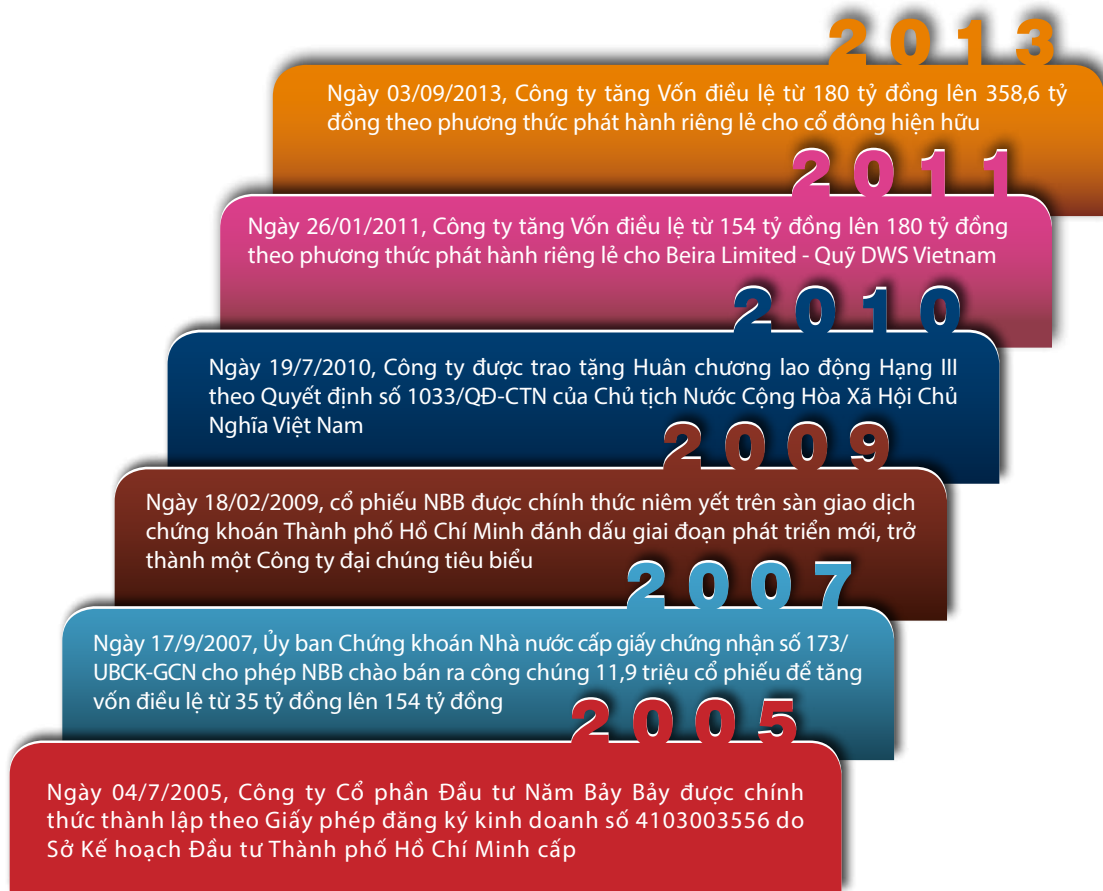
Sau hơn 8 năm thành lập và mở rộng quy mô, đến nay NBB đã có mặt trên cả ba miền đất nước gồm: Hội sở chính tại TP. Hồ Chí Minh, Chi nhánh Tây Nam tại Bạc Liêu, Chi nhánh Bình Thuận, Chi nhánh Miền Trung tại Phú Yên, Chi nhánh Quảng Ngãi tại Quảng Ngãi, Chi nhánh Miền Bắc tại Quảng Ninh và các Công ty con gồm Công ty TNHH Xây dựng-Thương mại-Dịch vụ-Sản xuất Hùng Thanh, Công ty Cổ phần đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi, Công ty TNHH Một thành viên NBB Quảng Ngãi, Công ty TNHH Hương Trà và Công ty Cổ phần Công Nghiệp NBB.

NBB mở rộng liên doanh liên kết với các đơn vị: Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng 533, Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành, Công ty Cổ phần dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc, Công ty TNHH Đầu tư & Xây dựng Tam Phú, Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận, Công ty CPĐT Hạ tầng kỹ thuật Sài Gòn (CIJ).

NBB sản xuất kinh doanh với ngành mũi nhọn là Phát triển, kinh doanh Bất động sản; Xây dựng hạ tầng giao thông; Sản xuất công nghiệp và Khai khoáng...



NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG CỦA CÔNG TY



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Bất động sản

Sau 08 năm hình thành và phát triển, với dự án đầu tay Khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết - Bình Thuận thành công ngoài mong đợi, tập thể lãnh đạo, cán bộ nhân viên NBB đã không ngừng nỗ lực xây dựng thương hiệu NBB ngày một vững mạnh và có uy tín trên thương trường.

Với quỹ đất sạch đã đến bù tại TP.Hồ Chí Minh, Bình Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Ninh, trong tương lai gần NBB hướng đến sự hoàn hảo về chất lượng, đa dạng sản phẩm dịch vụ đáp ứng nhu cầu của khách hàng, mang lại lợi ích cao nhất cho cổ đông và nhà đầu tư.

Hạ tầng/Khai khoáng

NBB vẫn phát huy ngành truyền thống là xây dựng cầu đường và hạ tầng đô thị. Với ưu thế nguồn nhân lực dày dặn kinh nghiệm, từng tham gia các dự án cấp Quốc gia, NBB đã tự chủ trong việc xây dựng đồng bộ cơ sở hạ tầng các dự án bất động sản, dự án BOT và các công trình khác với tư cách là chủ đầu tư và nhà thầu xây lắp.

NBB tập trung hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án mở trong danh mục đầu tư gồm: Mỏ titan sa khoáng, mỏ Nước khoáng Trà Bồng v.v...

Sản xuất Công nghiệp

NBB mở rộng đầu tư vào lĩnh vực sản xuất công nghiệp như: sản xuất phụ tùng ô tô, chế biến đá granit, đá xây dựng.

Trong năm 2013, nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô NBB đã nghiên cứu phát triển 47 sản phẩm lọc mới với chất lượng cao - giá thành cạnh tranh, phát triển mới các nhà phân phối cấp I, Cấp II, dự kiến trong năm 2014 cung cấp ra thị trường 100.000 sản phẩm/tháng.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đoàn Tường Triệu
Giám đốc Điều hành



Đoàn Quốc Thống
Giám đốc Tài chính



Trần Văn Hữu
Giám đốc Nhân sự



Nguyễn Thanh Quyết
Giám đốc Kinh doanh

Phòng TÀI CHÍNH KẾ TOÁN

Phòng NHÂN SỰ HÀNH CHÍNH

Phòng KINH DOANH



Nguyễn Thị Anh Thư
Kế toán trưởng



Phạm Hồng Phú
Chuyên viên chính



Lương Ngọc Hân
Chuyên viên chính



Lê Công Tân
Chuyên viên chính

CHI NHÁNH TÂY NAM

CHI NHÁNH BÌNH THUẬN

CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

CHI NHÁNH MIỀN BẮC



Nguyễn Văn Phát
Giám đốc



Nguyễn Đức Nhân
Giám đốc



Nguyễn Phúc Nguyên
Giám đốc



Nguyễn Thanh Quyết
Giám đốc



Nguyễn Quang Hưng
Giám đốc

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

BAN KIỂM SOÁT

THƯ KÝ



Nguyễn Phúc
Giám đốc Dự án



Nguyễn Văn Tùng
Giám đốc Kỹ thuật

Phòng
KẾ HOẠCH VẬT TƯ

Phòng
DỰ ÁN

Phòng
KỸ THUẬT



Dương Xuân Phát
Chuyên viên chính



Nguyễn Phúc Nguyễn
Chuyên viên chính



Lê Tâm Phúc
Chuyên viên chính



Nguyễn Minh Chí
Chuyên viên chính



Lê Hữu Hạnh
Chuyên viên chính

CÔNG TY TNHH MTV
NBB QUẢNG NGÃI

CÔNG TY
HƯỚNG TRÀ

CÔNG TY TNHH XD-TM
DV-SX HÙNG THANH

CÔNG TY CPĐT KHOÁNG SẢN
QUẢNG NGÃI

CÔNG TY CP CN NBB



Nguyễn Thanh Tịnh
Giám đốc



Nguyễn Văn Nhâm
Giám đốc



Nguyễn Thanh Quyết
Giám đốc



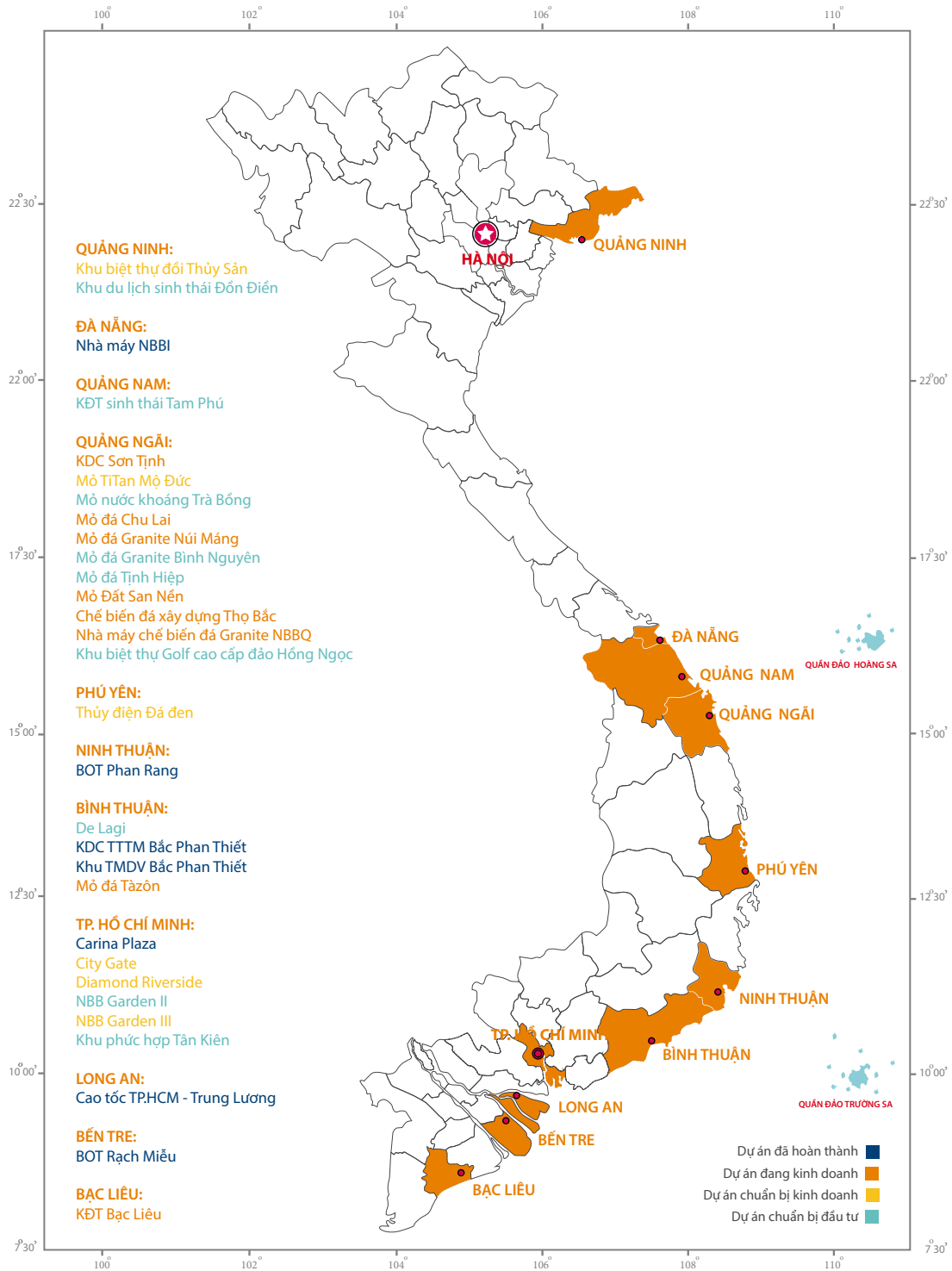
Trần Công Hiện
Giám đốc



Nguyễn Trúc
Giám đốc

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

DANH MỤC DỰ ÁN



HỘI SỞ CHÍNH

Địa chỉ : 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 05, Quận Phú Nhuận, TP.HCM
Điện thoại : (84-8) 62577577 Fax: (84-8) 38446017

Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside

Nằm mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có quy mô 4,15 ha; hệ số sử dụng đất 5 lần; tổng diện tích sàn xây dựng: 165.339,04 m² tương đương 1.848 căn hộ; TTTM và dịch vụ: 12.710,00 m² với tổng mức đầu tư 1.705 tỷ đồng, trong đó NBB đầu tư 20%.

Hiện nay dự án đang trình duyệt Thiết kế cơ sở, dự kiến khởi công trong vào tháng 6/2014.

Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II

Tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh, tiếp giáp với Đại lộ Võ Văn Kiệt nối dài. Dự án có quy mô 11,51 ha, được quy hoạch xây dựng 03 Block 18 tầng với 1.904 căn hộ kết hợp trung tâm thương mại và 154 căn biệt thự với tổng mức đầu tư 3.094 tỷ đồng do NBB đầu tư 70%.

Dự án đã bồi thường đạt 92% diện tích, đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận địa điểm đầu tư và phê chuẩn chỉ tiêu quy hoạch. Hiện nay đang trình UBND Quận Bình Chánh phê duyệt quy hoạch 1/500 và hoàn thành các thủ tục pháp lý khác.

Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III

Tại Phường 16, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có quy mô 8,16 ha; hệ số sử dụng đất 5,64 lần; tổng diện tích sàn xây dựng: 356.801,13 m² tương đương 4.051 căn hộ; TTTM và dịch vụ: 12.854 m²; 1.650 m² đất xây dựng 13 căn nhà liên kế, tổng mức đầu tư toàn dự án là 3.817 tỷ đồng do NBB đầu tư 63%.

Dự án đã bồi thường đạt 95% diện tích, đã được UBND Quận 8 phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500. Hiện nay đang lập hồ sơ Thiết kế cơ sở. Dự kiến khởi công dự án trong năm 2015-2016.



Khu phức hợp Tân Kiên – Bình Chánh (NBB Garden IV)

Tại xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có quy mô 30,17 ha, được quy hoạch xây dựng khu phức hợp gồm: 1.550 căn hộ chung cư; 668 căn biệt thự; TTTM và dịch vụ với tổng mức đầu tư giai đoạn 1 là 890 tỷ đồng do NBB đầu tư 70%.

Dự án đã bồi thường đạt 93%, đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư. Hiện nay đang triển khai các thủ tục tiếp theo.

CÁC CHI NHÁNH

BOT Tuyến tránh Phan Rang - Tháp Chàm tỉnh Ninh Thuận

Do Liên danh Công ty NBB và Công ty CII làm chủ đầu tư, vị trí dự án từ km 1551 đến km 1561 Quốc lộ 1A qua thành phố Phan Rang-Tháp Chàm. Tổng mức đầu tư 548,05 tỷ đồng, vốn BOT chiếm 30%. Dự án đã hoàn thành đầu tư và thu phí từ tháng 05 năm 2013.

Vào tháng 12/2013, NBB và CII đã thỏa thuận và thống nhất chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp còn lại của NBB đang nắm giữ cho CII.

● CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Địa chỉ : Tổ 1, Khu 6, Đường Hạ Long, Phường Bãi Cháy, TP. Hạ Long, Quảng Ninh
Điện thoại : (84-33) 3511577 Fax: (84-33) 3511578

- Giám đốc Chi nhánh : **NGUYỄN QUANG HƯNG**
- Nhiệm vụ và chức năng : Thay mặt Công ty tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý thi công và kinh doanh các dự án trên địa bàn Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh và khu vực Miền Bắc.



Dự án Đồi Thủy Sơn – Hạ Long:

Tại phường Bãi Cháy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, quy mô 32,18 ha nằm trong quần thể du lịch của Vịnh Hạ Long. Dự án được quy hoạch gồm các biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp các khu khách sạn, chung cư, thương mại dịch vụ với tổng mức đầu tư 581,6 tỷ đồng, tỷ lệ đầu tư của NBB là 60%.

Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500, các Sở ngành đã thông qua Thiết kế cơ sở, hiện nay đang triển khai công tác đền bù, giải phóng mặt bằng, dự kiến khởi công trong quý IV năm 2014.

Khu đô thị sinh thái Đôn Điền - Hạ Long:

Tại phường Hà Khẩu, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cạnh khu du lịch nổi tiếng Tuần Châu, quy mô 77,15 ha. Quy hoạch chi tiết của dự án do Công ty Samoo - Hàn Quốc thực hiện với tổng mức đầu tư 900 tỷ đồng, tỷ lệ đầu tư của NBB là 60%.

Dự án đã được UBND thành phố Hạ Long phê duyệt quy hoạch 1/2000, hiện đang trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500, đồng thời đã chi trả bồi thường đạt được 20%. Trong năm 2014 tiếp tục thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và hoàn thành các thủ tục pháp lý khác.

CÁC CHI NHÁNH (tiếp theo)

● CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

Địa chỉ	: Lô C1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi	
Điện thoại	: (84-55) 3677777	Fax: (84-55) 3677677
■ Giám đốc Chi nhánh	: NGUYỄN THANH QUYẾT	
■ Nhiệm vụ, chức năng	: Thay mặt Công ty quản lý, thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi; Tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý, điều hành và kinh doanh các dự án địa bàn Quảng Ngãi.	

Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi:

Tại Thị trấn Sơn Tịnh, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, quy mô 102 ha, sản phẩm của dự án là 2.697 lô đất và các khu dịch vụ, tổng mức đầu tư 997 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%. Tính đến 31/12/2013, dự án đã hoàn thành hồ sơ pháp lý, công tác bồi thường đạt 86,8%, san nền đạt 70%. Trong năm 2013 đã chuyển nhượng 9.035 m², lũy kế đạt 58.547 m² tương đương 17% diện tích đất thương phẩm toàn dự án.

Theo quy hoạch chung thành phố Quảng Ngãi mở rộng, đến ngày 01/04/2014 toàn bộ diện tích đất của dự án sẽ thuộc địa giới hành chính của thành phố Quảng Ngãi. Việc chuyển đổi từ đất ở thị trấn sang đất ở thành phố đã làm tăng giá trị sản phẩm của dự án.

Dự án Khu biệt thự Golf cao cấp đảo Hồng Ngọc:

Tại xã Tịnh An, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, dự án là một bán đảo nhỏ trên dòng sông Trà Khúc có tổng diện tích khu đất 233,4 ha. Dự án được thiết kế hiện đại, độc đáo với các tiện ích như sân golf 18 lỗ tiêu chuẩn quốc tế (75ha); khách sạn 5 sao; khu biệt thự và các tiện ích cao cấp khác. Tổng mức đầu tư khoảng 3.000 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%.

Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi chấp thuận đầu tư, thông qua nội dung nhiệm vụ quy hoạch, hiện nay đang trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

● CHI NHÁNH MIỀN TRUNG

Địa chỉ	: 54 Đường số 10, Phường 8, TP. Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.	
Điện thoại	: (84-57) 3814824	Fax: (84-57) 3826277
■ Giám đốc Chi nhánh	: NGUYỄN PHÚC NGUYỄN (Kiêm nhiệm)	
■ Nhiệm vụ và chức năng	: Thay mặt Công ty quản lý đầu tư và xây dựng nhà máy Thủy điện Đá Đen, tham gia tiếp thị và tìm kiếm cơ hội đầu tư các dự án trên địa bàn tỉnh Phú Yên.	

Dự án Nhà máy thủy điện Đá Đen:

Tại xã Hòa Mỹ Tây, huyện Tây Hòa, tỉnh Phú Yên. Nhà máy được xây dựng có công suất lắp máy 9MW, điện lượng trung bình 32x10⁶ Kwh/năm, với tổng mức đầu tư 238 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%, thời gian khai thác là 30 năm, thời gian hoàn vốn là 13 năm. Hiện nay dự án đang triển khai thi công đạt 35% tổng giá trị xây lắp, dự kiến hoàn thành và đưa vào khai thác vào năm 2016.

Vừa qua, để huy động thêm nguồn vốn hợp pháp khác từ bên ngoài, nhằm đẩy nhanh tiến độ hoàn thành dự án, HĐQT NBB đã thống nhất thành lập Công ty Cổ phần Thủy điện Đá Đen, dự kiến sẽ đi vào hoạt động thay thế Chi nhánh Miền Trung vào quý 2/2014.

Thành lập Công ty Cổ phần Thủy điện Đá Đen, dự kiến sẽ đi vào hoạt động thay thế Chi nhánh Miền Trung vào quý 2/2014.



CÁC CHI NHÁNH (tiếp theo)

● CHI NHÁNH BÌNH THUẬN

Địa chỉ : 47 Trần Hưng Đạo, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
Điện thoại : (84-62) 3833189 Fax: (84-62) 3833230

- Giám đốc Chi nhánh : **TRẦN ĐỨC NHÂN**
- Nhiệm vụ và chức năng : Thay mặt Công ty tham gia tiếp thị và tìm kiếm cơ hội đầu tư; Quản lý thi công và kinh doanh quỹ đất các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

Khu căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp KDC De Lagi - Bình Thuận

Tại Thị xã LaGi, tỉnh Bình Thuận, quy mô 216,38 ha, trong đó diện tích đất xây dựng khu dân cư là 53,21 ha; khu du lịch là 150,31ha. Dự án được quy hoạch gồm khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp; khu vui chơi giải trí; khu resort 5 sao; khu biệt thự cao cấp... tổng mức đầu tư 1.500 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%.

Hiện nay dự án đang triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; hoàn thiện hồ sơ Thiết kế cơ sở và hoàn thành các thủ tục pháp lý khác.

Khai thác, chế biến đá xây dựng tại Tàzôn - Bình Thuận

Tại xã Hồng Sơn, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận, dây chuyền sản xuất đi vào hoạt động tháng 02/2013, công suất khai thác 70.000m³/năm với các sản phẩm đá xây dựng: 1x2, 2x4, 4x6 và CPĐD các loại, tổng mức đầu tư 12,24 tỷ đồng, thời gian khai thác là 20 năm, do NBB đầu tư 100%. Hiện nay dự án đã sản xuất và cung cấp sản phẩm cho thị trường.

● CHI NHÁNH TÂY NAM

Địa chỉ : B17 – 19 Hòa Bình, TP Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu
Điện thoại : (84-781) 3956775 Fax: (84-781) 3956776

- Giám đốc Chi nhánh : **NGUYỄN VĂN PHÁT**
- Nhiệm vụ, chức năng : Thay mặt Công ty quản lý, thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu dân cư Phường 2, TP. Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu.



Dự án KDC phường 2 thành phố Bạc Liêu:

Tại phường 2, thành phố Bạc Liêu, quy mô 50,20 ha, tỷ lệ đất thương phẩm là 40% với tổng diện tích đất: 203.375,90 m² tương đương 2.012 lô đất; TTTM và dịch vụ 70.320 m², tổng mức đầu tư 368 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%.

Mặc dù năm 2013 là đáy của thị trường bất động sản, nhưng dự án vẫn kinh doanh đạt 47.724 m² vượt 60% kế hoạch đã đề ra, lũy kế kinh doanh từ đầu dự án đến nay 177.666 m², tương đương 90% diện tích đất thương phẩm toàn dự án.

CÁC CÔNG TY CON

● CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP NBB (NBI)

Địa chỉ trụ sở : Lô G, đường số 10, KCN Hòa Khánh, Quận Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng
Điện thoại : (84-511) 3735418 Fax: (84-511) 3735419

- Giám đốc : **NGUYỄN TRÚC**
- Vốn điều lệ : 40 tỷ đồng (NBB sở hữu 80,25%)
- Nhiệm vụ, chức năng : Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và kinh doanh Nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô tại Đà Nẵng.



Nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô Đà Nẵng

Nhà máy xây dựng tại KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng, tổng mức đầu tư 70 tỷ đồng. Nhà máy sẽ cung cấp một lượng lớn sản phẩm lọc dầu, lọc nhớt, lọc gió các loại xe ô tô cho thị trường trong và ngoài nước. Trong năm 2013 doanh thu đạt 10 tỷ đồng.

Nhà máy hoàn thành đầu tư đưa vào hoạt động từ cuối năm 2010 nên công suất chỉ đạt hơn 20% thiết kế, sản phẩm của nhà máy đang trong giai đoạn mở rộng thị trường và xây dựng thương hiệu.

● CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHOÁNG SẢN QUẢNG NGÃI (QMI)

Địa chỉ trụ sở : Lô C1-3, Khu CN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
Điện thoại : (84-55) 3677777 Fax: (84-55) 3677677

- Giám đốc : **TRẦN CÔNG HIỆN**
- Vốn điều lệ : 40 tỷ đồng (NBB sở hữu 90%)
- Nhiệm vụ, chức năng : Thay mặt Công ty NBB thực hiện các thủ tục cấp phép khai thác và chế biến sâu mỏ Titan Mộ Đức - Quảng Ngãi.

Nhà máy chế biến sâu Titan

Vị trí nhà máy tại Khu Công nghiệp Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh. Vị trí mỏ tại huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích khai thác 964,10 ha, thời hạn khai thác là 27 năm với trữ lượng khai thác 518.261 tấn.

Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, được Hội đồng Đánh giá trữ lượng khoáng sản Quốc gia quyết định phê duyệt trữ lượng và Bộ TN&MT phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường.

Vừa qua Thủ tướng Chính phủ đã có Quyết định phê duyệt quy hoạch phân vùng thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng quặng Titan giai đoạn đến năm 2020, có xét tới 2030. Dự án khai thác sa khoáng Titan huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi của Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi sẽ được cấp phép khai thác trong năm 2014.

CÁC CÔNG TY CON (tiếp theo)

● CÔNG TY TNHH MTV NBB QUẢNG NGÃI (NBQ)

Địa chỉ trụ sở : Lô C1-3, Khu CN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
Điện thoại : (84-55) 3677777 Fax: (84-55) 3677677

- Giám đốc : **NGUYỄN THANH TỊNH**
- Vốn điều lệ : 10 tỷ đồng (NBB sở hữu 100%)
- Nhiệm vụ, chức năng : Thay mặt NBB quản lý, điều hành và kinh doanh các sản phẩm từ đá granit, đá xây dựng, đất san nền... trên địa bàn tỉnh Quảng Ngãi.

Trong năm 2013 doanh thu của NBQ đạt 9 tỷ đồng, giảm 31% so với năm 2012 và lợi nhuận sau thuế giảm 163% so với cùng kỳ. Tuy không tạo ra nhiều lợi nhuận trong các năm gần đây nhưng NBQ đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp nguyên vật liệu đầu vào cho các dự án của NBB.

Nhà máy chế biến đá granit NBQ:

Sản xuất đá granit dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, công suất 60.000 m²/năm, tổng mức đầu tư 20 tỷ đồng. Ngoài việc cung cấp sản phẩm cho các dự án do NBB làm chủ đầu tư như: Chung cư Carina Plaza, nhà mẫu chung cư City Gate, tòa nhà văn phòng chính NBB, dự án KDC Sơn Tịnh - Quảng Ngãi... nhà máy còn cung cấp cho các dự án khác tại Đà Nẵng và thành phố HCM.

Mỏ đá granit Núi máng

Tại xã Nghĩa Phương, huyện Tư Nghĩa, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích khai thác 4,4 ha, công suất khai thác 25.000 m³/năm. Hiện nay đang khai thác, cung cấp đầu vào cho nhà máy đá granit NBQ.

Mỏ đá granit Chu Lai

Tại xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam, diện tích khai thác 4,8 ha, công suất khai thác 15.000 m³/năm. Hiện nay đang khai thác, cung cấp đầu vào cho nhà máy đá granit NBQ.

Mỏ đá Núi lửa, Tịnh Hiệp

Tại xã Tịnh Hiệp, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích khai thác 25 ha, công suất khai thác 100.000m³/năm. Dự án đã có kết quả thăm dò, hiện nay đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở và dự án đầu tư.

Mỏ đá granit Bình Nguyên

Tại xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích khai thác 6,3 ha, công suất khai thác 49.000m³/năm. Hiện nay đang hoàn tất các thủ tục đầu tư xin cấp phép khai thác.

Các Mỏ đất Tịnh Ấn Đông

Tại xã Tịnh Ấn Đông, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, bao gồm các mỏ: Cẩm, Gò Ra, Sừng Trâu, Tròn, Xóm. Tổng diện tích được khai thác các núi là 15,2 ha, tổng trữ lượng hơn 2.000.000 m³. Hiện nay đang trong giai đoạn khai thác và kinh doanh.

Nhà máy đá xây dựng Thọ Bắc

Vị trí tại xã Tịnh Thọ, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích khai thác 21,8 ha, công suất khai thác 180.000m³/năm. Nhà máy đang hoạt động, cung cấp các loại sản phẩm đá xây dựng cho dự án KDC Sơn Tịnh-Quảng Ngãi và thị trường.

● CÔNG TY TNHH HƯƠNG TRÀ (Đầu tư gián tiếp qua Công ty QMI)

Địa chỉ trụ sở : Lô C1-3, Khu CN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Quảng Ngãi
Điện thoại : (84-55) 3677778 Fax: (84-55) 3677677

- Giám đốc : **NGUYỄN VĂN NHÂM**
- Vốn điều lệ : 20 tỷ đồng (NBB sở hữu 89,1%)
- Nhiệm vụ, chức năng : Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và khai thác dự án Mỏ nước khoáng Trà Bồng.

Mỏ nước khoáng Trà Bồng – Quảng Ngãi:

Vị trí xã Trà Bình, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi. Sản phẩm chủ yếu là nguồn nước ngầm tự nhiên, đảm bảo tiêu chuẩn nước khoáng chữa bệnh và đóng chai. Diện tích khai thác 1,55 km². Dự án đã có giấy phép thăm dò của Bộ TN&MT, Hội đồng trữ lượng khoáng sản Quốc gia đã phê duyệt báo cáo trữ lượng, UBND tỉnh Quảng Ngãi đã chấp thuận đầu tư. Dự án đã hoàn thành thiết kế cơ sở và đang trình phê duyệt giấy phép khai thác.

CÁC CÔNG TY CON, CÔNG TY LIÊN KẾT

● CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ - SẢN XUẤT HÙNG THANH

Địa chỉ trụ sở : 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 05, Quận Phú Nhuận, TP. HCM
Điện thoại : (84-8) 35158250 Fax: (84-8) 35158238

- Giám đốc : **NGUYỄN THANH QUYẾT** (Kiêm nhiệm)
- Vốn điều lệ : 41,2 tỷ đồng (NBB sở hữu 95%)
- Nhiệm vụ chức năng : Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và kinh doanh các dự án: Carina Plaza, City Gate Towers tại phường 16, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Trở thành Công ty quản lý các dự án nhà cao tầng của NBB trong tương lai.

Khu căn hộ cao tầng Carina Plaza

Nằm mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có quy mô 1,94 ha; hệ số sử dụng đất 4,4 lần; tổng diện tích sàn xây dựng: 91.743,70 m² tương đương 736 căn hộ; TTTM và dịch vụ: 9.000 m² với tổng mức đầu tư 927 tỷ đồng, dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ quý III/2011.

Trong năm 2013 bán được 42 căn hộ trong số 99 căn còn lại của dự án, lũy kế đến nay đã bán 679 căn tương đương 93% tổng số căn hộ, toàn bộ dịch vụ tiện ích của dự án đã đưa vào khai thác, đáp ứng tốt nhu cầu sinh sống cho cư dân. Dự kiến bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng vào quý 2 năm 2014.

Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers

Nằm mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có quy mô 1,93ha; hệ số sử dụng đất 6,7 lần; tổng diện tích sàn xây dựng 100.139,50 m² tương đương 1.092 căn hộ; TTTM và dịch vụ: 5.337,59 m² với tổng mức đầu tư 963,6 tỷ đồng.

Hiện nay dự án đã thi công xong phần móng cọc, do tình hình suy thoái kinh tế nên Công ty tạm dừng đầu tư, dự kiến sẽ khởi công lại vào tháng 4/2014 và hoàn thành và đưa vào sử dụng tháng 7 năm 2016.



● CÔNG TY TAM PHÚ

Địa chỉ trụ sở : Lô 148B đường Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, TP. Tam Kỳ, Quảng Nam.
Điện thoại : (84-510) 3835533 Fax: (84-510) 3888533

- Giám đốc : **ĐOÀN KIM THỤY**
- Vốn điều lệ : 20 tỷ đồng (Vốn góp của NBB 49%)
- Giá trị đã đầu tư : 4.239.797.215 đồng
- Ngành nghề : Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản; thẩm tra hồ sơ thiết kế, tổng dự toán, lập báo cáo đầu tư; khảo sát địa chất công trình; giám sát, thiết kế công trình giao thông.

Khu đô thị sinh thái Nam Tam Phú – Quảng Nam

Tại phường An Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam. Giai đoạn 1 có tổng diện tích 93,64 ha, gồm các khu biệt thự, nhà liền kề, đất dịch vụ... dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư, hiện đang trình phê duyệt thiết kế cơ sở và triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng.

● CÔNG TY TNHH BOT CẦU RẠCH MIẾU

Địa chỉ trụ sở : Ấp 8, xã Tân Thạch, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre
Điện thoại : (84-75) 3894632 Fax: (84-75) 3894632

- Giám đốc : **TRẦN ANH DŨNG**
- Vốn điều lệ : 460 tỷ đồng (Vốn góp của NBB 25%)
- Ngành nghề : Đầu tư xây dựng công trình giao thông theo hình thức BOT, BT, BOO, đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp...

BOT Cầu Rạch Miếu tỉnh Tiền Giang – Bến Tre

Nổi liền hai tỉnh Tiền Giang - Bến Tre, tổng mức đầu tư 1.311,61 tỷ đồng, trong đó vốn ngân sách 60,4%; vốn BOT 39,6% tương đương 519,39 tỷ đồng. Dự án đã hoàn thành và thu phí vào tháng 04/2009.

Ngày 30/12/2013, NBB đã có văn bản và Bộ GTVT đã chấp thuận cho phép được chuyển nhượng phần vốn góp mà NBB đang nắm giữ cho nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng kỹ thuật TP.HCM (CII).

CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế:

- Bất động sản và các ngành liên quan đến lĩnh vực xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng là những ngành mang đặc tính chu kỳ. Cụ thể, sự phát triển của những ngành này gắn liền với chu kỳ và giai đoạn phát triển của từng nền kinh tế.
- Việt Nam là nước có nền kinh tế đang trong giai đoạn phát triển cao, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân trong 5 năm từ 2009-2013 duy trì ở mức 5,2%/năm. Sự phát triển nhanh của nền kinh tế kéo theo sự phát triển nhanh chóng của các doanh nghiệp trong lĩnh vực Xây dựng - Bất động sản - Đầu tư cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, hiện nay nền kinh tế Việt Nam đang rơi vào chu kỳ trì trệ, một phần do ảnh hưởng của chu kỳ nền kinh tế thế giới nói chung và do nguyên nhân nội tại của nền kinh tế Việt Nam nói riêng. Việt Nam đang phải đối phó với tỷ lệ lạm phát cao kèm theo tình trạng "bong bóng" bất động sản, chúng khoán dẫn tới việc Chính Phủ phải áp dụng các chính sách tiền tệ thắt chặt nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định lâu dài của nền kinh tế.
- Diễn biến không thuận lợi của nền kinh tế dẫn đến những rủi ro đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng như: khó khăn trong huy động vốn dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án, cầu giảm dẫn tới rủi ro trong thương mại hóa các sản phẩm đã hoàn thành...
- Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng, NBB bị ảnh hưởng bởi những rủi ro này. Sự phát triển ổn định của NBB phụ thuộc rất nhiều vào sự hồi phục của thị trường bất động sản trong thời gian tới. Trong năm 2013 Chính phủ đã nỗ lực thực hiện nhiều chính sách cùng các gói giải pháp hỗ trợ thị trường nhằm giải quyết hàng tồn kho. xử lý nợ xấu để tháo gỡ khó khăn cho ngành bất động sản. Tuy nhiên việc triển khai còn chậm và bất cập, chưa có chuyển biến mạnh mẽ nên niềm tin và thanh khoản của thị trường vẫn chưa được cải thiện rõ nét.

Rủi ro đặc thù:

- Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Tiến độ thực hiện dự án phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa và thời gian xây dựng công trình, trong đó thời gian mỗi khâu có thể kéo dài, đặc biệt là khâu giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ dự án, kéo theo tăng chi phí tài chính, cũng như chi phí quản lý của các công trình.
- Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là chi phí nhân công luôn có xu hướng tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của công ty.
- Việt Nam đã gia nhập WTO; Vì vậy, trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản, xây dựng đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của NBB.
- Nguồn cung tập trung: Các dự án căn hộ chung cư của NBB hầu hết tập trung ở khu vực Quận 8 và huyện Bình Chánh. Do đó NBB phải hoạch định chiến lược tổng thể, thi công xây dựng các dự án (Diamond Riverside, City Gate towers, NBB Garden 3...) với tiến độ hợp lý để từng dự án có điểm rơi kinh doanh đảm bảo sức hấp thụ của lượng cầu tại khu vực này vì nguồn vốn huy động khách hàng theo tiến độ đóng vai trò hết sức quan trọng cho sự thành công của dự án.
- Sự cạnh tranh từ các dự án lân cận: Các dự án nhà ở thương mại có sản phẩm đầu ra thuộc phân khúc căn hộ diện tích nhỏ, giá bán vừa phải hoặc nhà ở xã hội của nhiều doanh nghiệp lớn cũng đã và đang triển khai tại khu vực Quận 8, Bình Tân, Bình Chánh sẽ cạnh tranh và ảnh hưởng không thuận lợi đến khả năng bán hàng của NBB nếu không có chính sách marketing hiệu quả cũng như xác định thời điểm phát triển dự án và bán hàng phù hợp.

Rủi ro về luật pháp:

- Những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế, Luật Chứng khoán và TTCK và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, do đó bất kỳ điều chỉnh nào của chính sách pháp luật cũng sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Cũng như tất cả các doanh nghiệp bất động sản khác, NBB cũng gặp nhiều vướng mắc và mất nhiều thời gian trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý theo quy định của Nhà Nước ở các dự án.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

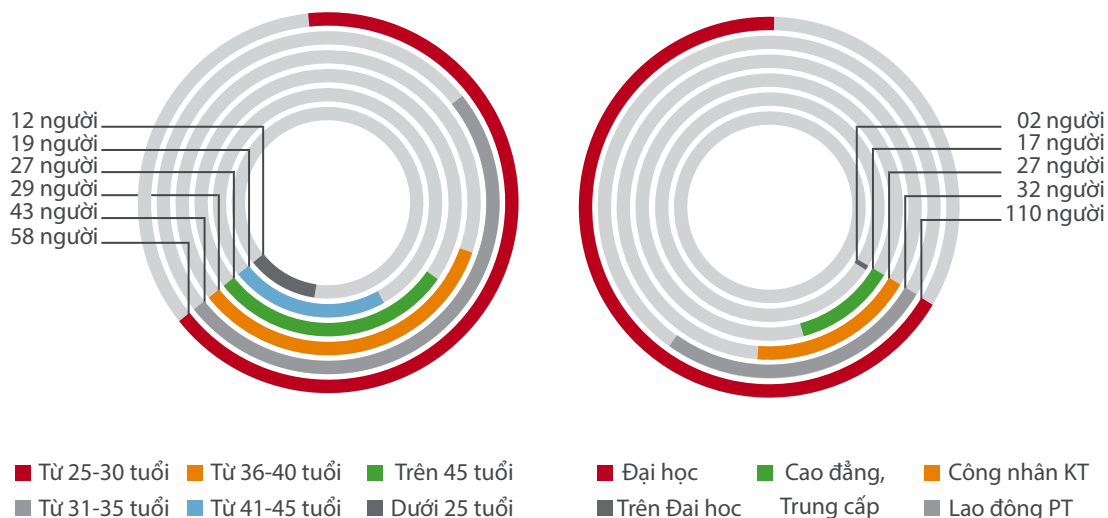
Năm 2013, Công ty đã nỗ lực để duy trì được toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh, đẩy nhanh tốc độ bán hàng tồn kho, giảm thiểu chi phí, thực hiện tái cấu trúc toàn diện cơ cấu tài chính, tập trung kinh doanh các dự án đã triển khai để nhanh chóng đem về nguồn thu cho Công ty. NBB chủ trương không đầu tư dàn trải vào những dự án mới mà chuẩn bị tốt mọi nguồn lực cho các dự án đã sẵn sàng để kịp thời đón đầu cơ hội phục hồi của thị trường. Kết quả đạt được và tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2013 Tỷ VND	Thực hiện 2013 Tỷ VND	% Hoàn thành
1. Tổng doanh thu	481,2	215,4	44,76%
Bất động sản	384,6	160,4	41,73%
Doanh thu tài chính	-	12,7	
Doanh thu Khác	96,6	42,3	44,73%
2. Lợi nhuận trước thuế	122,7	43,8	35,75%
3. Lợi nhuận sau thuế (cổ đông Công ty mẹ)	92,0	25,2	27,45%
4. Tỷ lệ chia cổ tức	10%	10%	100,00%

CƠ CẤU NHÂN SỰ TRONG CÔNG TY

Tổng số lao động của công ty tính đến ngày 31/12/2013 là 188 người, trong đó 111 người có trình độ từ Đại học trở lên; Đội ngũ cán bộ nhân viên của NBB phần lớn ở độ tuổi trẻ, có bản lĩnh nghề nghiệp, có trình độ chuyên môn tốt và tâm huyết với nghề nghiệp và sự phát triển của công ty. Sức trẻ, tính năng động, sự sáng tạo và lòng nhiệt tình của thể hệ cán bộ nhân viên góp phần đáng kể vào tốc độ phát triển nhanh và mang tính bền vững của NBB.

Biểu đồ Cơ cấu lao động 2013



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Chính sách Nhân sự

Qua 8 năm hình thành và phát triển, NBB đạt được những thành tựu như hôm nay là nhờ vào sự cống hiến của đội ngũ cán bộ quản lý, chuyên viên và nhân viên, NBB trân trọng giá trị mỗi cá nhân đóng góp cho Công ty, coi con người là một lợi thế cạnh tranh chính tạo nên sự tăng trưởng bền vững; NBB luôn quan tâm, chú trọng phát triển nguồn nhân lực nội bộ và đội ngũ kế thừa. Các chính sách nhân sự được áp dụng các năm qua:

Chính sách quản lý và phát triển nhân lực

Trên cơ sở quy định của pháp luật về quản lý lao động, NBB cụ thể hóa bằng hệ thống Quy chế, quy trình, quy định phù hợp với thực tế của công ty theo từng thời kỳ. Những nhân tố mới được xem xét vào diện quy hoạch, được luân chuyển, huấn luyện, đề bạt, khen thưởng, đãi ngộ đúng mức với năng lực và giá trị đóng góp.

Chính sách đào tạo

NBB tạo mọi điều kiện để cán bộ nhân viên phát triển nghề nghiệp, tư duy sáng tạo, đồng thời xây dựng một đội ngũ nhân viên thành thạo về nghiệp vụ, chuẩn mực trong đạo đức kinh doanh, chuyên nghiệp trong tác phong làm việc và nhiệt tình phục vụ.

NBB khuyến khích nhân viên chủ động học tập và phát triển nghề nghiệp của bản thân, tài trợ 100% học phí để nhân viên có điều kiện tham dự các khóa đào tạo, huấn luyện nâng cao nghiệp vụ.

Tiền lương, tiền thưởng, phúc lợi.

Mặc dù năm 2013 gặp nhiều khó khăn nhưng Công ty luôn duy trì mức thu nhập ổn định đảm bảo cuộc sống cho người lao động. Chế độ khen thưởng đối với cán bộ nhân viên NBB gắn liền với kết quả hoạt động kinh doanh và chất lượng phục vụ. Định kỳ 6 tháng và cả năm Hội đồng thi đua khen thưởng NBB họp để đánh giá năng lực công tác và việc thực hiện nhiệm vụ, bình chọn đơn vị xuất sắc; nhân viên giỏi nghiệp vụ; nhân viên phục vụ khách hàng; nhân viên có sáng kiến kèm theo các khoản tiền thưởng xứng đáng.

Tất cả nhân viên chính thức của NBB đều được hưởng các chế độ phụ cấp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp và bảo hiểm y tế, khám sức khỏe định kỳ phù hợp với luật lao động. Ngoài ra, Công ty còn áp dụng các chính sách riêng có lợi cho NLĐ, điều này được quy định cụ thể tron thỏa ước lao động tập thể như lương nghỉ thai sản của lao động nữ, ốm đau, hiếu hỉ, nghỉ dưỡng, du lịch hàng năm.

Các hoạt động đoàn thể

NBB luôn chú trọng đến đời sống tinh thần của cán bộ nhân viên và quan tâm đến các công tác xã hội. Công đoàn, Hội phụ nữ và Đoàn thanh niên thường xuyên tổ chức các chương trình văn nghệ, hội thao, các cuộc thi nấu ăn... vào các dịp lễ của đất nước cũng như dịp kỷ niệm ngày thành lập Công ty.

Văn hóa công ty

Xây dựng Văn hóa Doanh nghiệp là vấn đề được NBB đặc biệt quan tâm. Qua 8 năm hình thành và phát triển, nhiều truyền thống và giá trị tốt đẹp đã hình thành nên một NBB vững mạnh và có bản sắc riêng.

Thông qua các hoạt động đoàn thể do NBB tổ chức thường xuyên, không những các giá trị truyền thống được duy trì và phát huy mà nhu cầu đời sống tinh thần của CBCNV cũng được đáp ứng, tạo cho mọi người sự phấn khởi trong công việc ngày càng áp lực. Đây chính là chất keo gắn kết mọi người NBB, thúc đẩy mọi người trong ty làm việc hăng say cống hiến nhiều hơn cho sự nghiệp phát triển của Công ty.

Hoạt động vì cộng đồng:

NBB luôn thực hiện tốt công tác xã hội, công tác đền ơn đáp nghĩa, từ thiện đối với các địa phương có dự án, góp phần cùng địa phương chia sẻ động viên các gia đình chính sách và góp phần xóa đói giảm nghèo, trên tinh thần tương thân tương ái. Trong năm qua NBB đã tham gia tài trợ nhiều chương trình cho “Quý vì người nghèo”, “Quý người có công Cách Mạng”; Đóng góp hỗ trợ đồng bào vùng bị bão lụt; tổ chức thăm và tặng quà cho đồng bào vùng sâu, vùng xa còn nhiều khó khăn, các hộ gia đình nghèo khó; xây nhà tình thương, nhận phụng dưỡng bà mẹ Việt Nam anh hùng, thân nhân các liệt sĩ... và nhiều hoạt động xã hội khác.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Lĩnh vực bất động sản:

NBB đã đẩy mạnh công tác bán hàng bằng cách đưa ra các ưu đãi về giá, chính sách thanh toán, tăng tỷ lệ chiết khấu cho môi giới để kích cầu và nhờ đó đã đạt được những kết quả khả quan: Dự án khu dân cư Phường 2 – Bạc Liêu doanh thu 155 tỷ đồng, đạt 162% kế hoạch Công ty đề ra, đóng góp tỷ trọng lớn nhất trong tổng doanh thu toàn Công ty, dự án Carina Plaza cũng đã bán được 42 căn hộ trên tổng số 99 căn còn lại.

Trong năm qua, NBB chỉ đầu tư khoảng 88 tỷ tập trung cho đến bù tại dự án Sơn Tịnh và Đồi Thủy Sản, đầu tư hạ tầng cho dự án Sơn Tịnh và các hạng mục còn lại của dự án Bạc Liêu.

Năm 2013, NBB tập trung cho công tác pháp lý như sau:

- Thực hiện điều chỉnh quy hoạch các dự án NBB1, NBB3 và City Gate sang phân khúc căn hộ nhỏ hơn 70 m² và các thủ tục pháp lý khác để đủ điều kiện khởi công trong năm 2014;
- Hoàn thành hồ sơ pháp lý và đến bù cho dự án Sơn Tịnh và Đồi Thủy Sản, đảm bảo thi công và bán hàng trong năm 2014;
- Đối với các dự án khác: Tiếp tục hoàn thiện hồ sơ pháp lý, điều chỉnh và hoàn thiện thiết kế để phù hợp với thị trường, đẩy nhanh tiến hành công tác đến bù.

Lĩnh vực hạ tầng, công nghiệp và khai khoáng:

Hoàn thành các thủ tục để được cấp phép khai thác đối với dự án titan và nước khoáng, dự kiến sẽ được cấp phép trước 30/06/2014.

Hoàn thành đầu tư và ổn định sản xuất các mỏ đất san nền, các mỏ đá, dây chuyền sản xuất đá xây dựng, nhà máy đá granit và nhà máy lọc, phát triển các kênh bán hàng nhằm tạo doanh thu và lợi nhuận trong năm 2014.

Tìm kiếm và đàm phán nhằm thoái vốn ở một số dự án. Trong năm 2013, đã thoái vốn 100% tại Công ty BOT Ninh Thuận và đã chọn được đối tác để thoái vốn cho 02 dự án khác.

Đầu tư tài chính:

Trong năm 2013 NBB không phát sinh các khoản đầu tư tài chính, giá trị đầu tư tài chính giảm 3 tỷ đồng so với năm 2012.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2012 Tỷ VND	Năm 2013 Tỷ VND	Tăng/giảm %
Tổng giá trị tài sản	3.030,64	3.084,06	2%
Doanh thu thuần	1.077,44	202,74	-81%
Lợi nhuận từ HĐKD	392,91	43,02	-89%
Lợi nhuận khác	4,46	2,47	-44%
Lợi nhuận trước thuế	393,25	43,87	-89%
Lợi nhuận sau thuế	289,10	24,43	-92%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	10%	-38%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

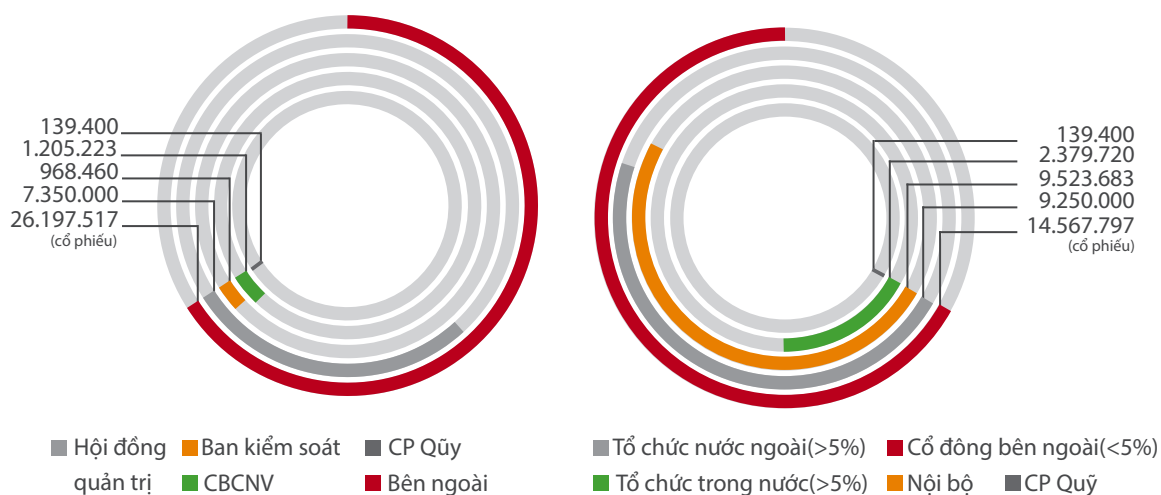
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2013	Năm 2012
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,58	2,12
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,32	0,31
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,57	0,60
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	1,35	1,49
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,05	0,37
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,07	0,39
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	12,05	26,83
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	1,94	26,15
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	0,80	10,37
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động KD/Doanh thu thuần	%	21,22	36,47

Cơ cấu cổ phần

Chỉ tiêu	30/9/2013 Cổ phần	01/7/2013 Cổ phần
Tổng số cổ phần đã phát hành	35.860.600	18.000.000
- Cổ phần thường	35.860.600	15.400.000
- Cổ phần ưu đãi	-	2.600.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	35.721.200	17.860.600
- Cổ phần thường	35.721.200	15.260.600
- Cổ phần ưu đãi	-	2.600.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	139.400	139.400
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	28.392.140	7.931.540
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	7.468.460	10.068.460

Biểu đồ cơ cấu cổ đông tại ngày 30/9/2013



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông

Loại cổ đông	30/9/2013		01/7/2013	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
Hội đồng Quản Trị	7.350.000	20,50%	6.050.000	33,61%
Ông Đoàn Tường Triệu	3.650.000	10,18%	2.350.000	13,06%
- Đại diện sở hữu:	1.050.000	2,93%	1.050.000	5,83%
- Cá nhân sở hữu:	2.600.000	7,25%	1.300.000	7,22%
Ông Hoàng Hữu Tương	550.000	1,53%	550.000	3,06%
Bà Nguyễn Thị Cát Tiên	250.000	0,70%	250.000	1,39%
Bà Võ Dư Ngọc Trân	1.800.000	5,02%	1.800.000	10,00%
Ông Phạm Thanh Điền	1.050.000	2,93%	1.050.000	5,83%
Ông Louis T. Nguyễn	50.000	0,14%	50.000	0,28%
Ban kiểm soát	968.460	2,70%	868.460	4,82%
Bà Nguyễn Quỳnh Hương	10.000	0,03%	10.000	0,06%
Ông Phan Ngọc Trí	508.460	1,42%	508.460	2,82%
Bà Nguyễn Thị Thu Hoa	450.000	1,25%	350.000	1,94%
Cán bộ công nhân viên	1.205.223	3,36%	96.500	0,54%
Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	11.629.720	32,43%	4.600.000	25,56%
Cổ đông trong nước	2.379.720	6,64%	-	-
- Tổ chức	2.379.720	6,64%	-	-
- Cá nhân	-	-	-	-
Cổ đông nước ngoài	9.250.000	25,79%	4.600.000	25,56%
- Tổ chức	9.250.000	25,79%	4.600.000	25,56%
- Cá nhân	-	-	-	-
Cổ đông sở hữu dưới 5%	14.567.797	40,62%	6.245.640	34,70%
Cổ phiếu quỹ	139.400	0,39%	139.400	0,77%
Tổng cộng	35.860.600	100%	18.000.000	100%

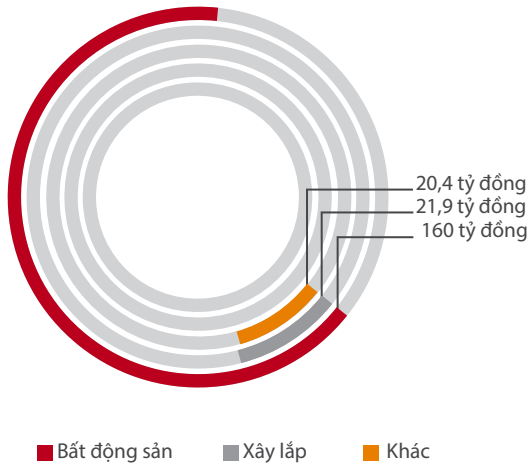
Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Trong năm 2013, NBB phát hành thành công 17.860.600 cổ phần cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:1 với mệnh giá 10.000đồng/cổ phần, nâng tổng số cổ phần đã phát hành lên 35.860.600 cổ phần, và vốn điều lệ là 358,606 tỷ đồng. Cũng trong năm, NBB thực hiện chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi thành 2.600.000 cổ phần phổ thông cho nhà đầu tư Beira Limited.

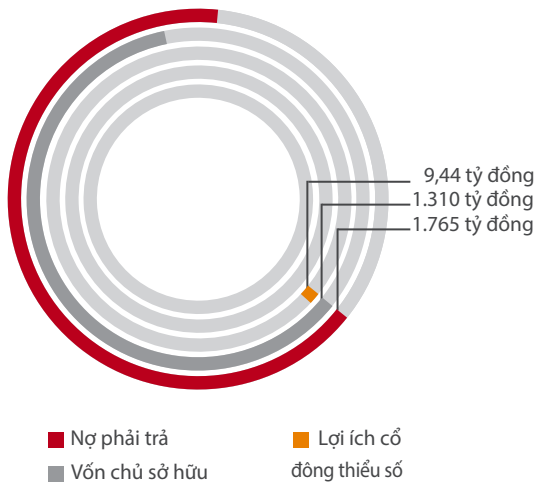
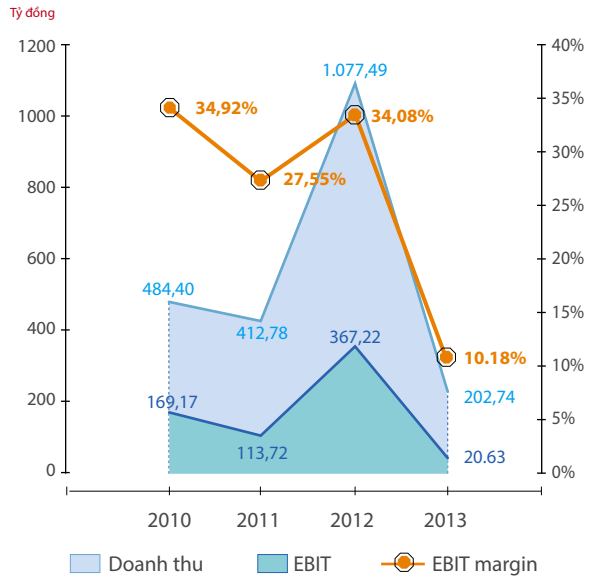
Giao dịch cổ phiếu quỹ:

Cổ phiếu quỹ không có giao dịch trong năm 2013.

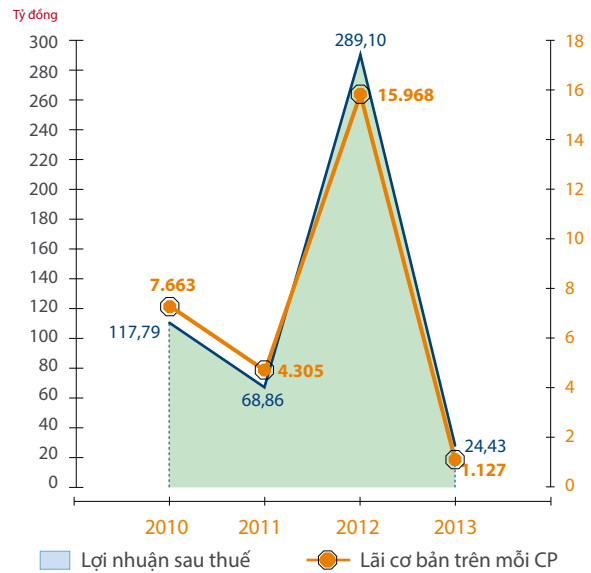
BIỂU ĐỒ MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH



BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU



BIỂU ĐỒ CƠ CẤU NGUỒN VỐN 2013

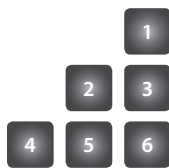


BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

CƠ CẤU BAN GIÁM ĐỐC

Ban giám đốc Công ty có 06 thành viên do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm.

Giám đốc Điều hành: là người đại diện pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị.



1 Ông Đoàn Tường Triệu
Giám đốc Điều hành
(Xem trang 31)

2 Ông Nguyễn Phúc
Giám đốc Dự án
Bổ nhiệm ngày 01/10/2007

Ông Nguyễn Phúc là Kỹ sư xây dựng, được bổ nhiệm làm Giám đốc Dự án NBB từ ngày 01/10/2007. Ông là người đã có trên 30 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp hạ tầng giao thông và trải qua các chức vụ quản lý quan trọng tại các doanh nghiệp lớn thuộc Cienco 5.

3 Ông Trần Văn Hữu
Giám đốc Nhân sự
Bổ nhiệm ngày 21/10/2013

Ông Trần Văn Hữu là Cử nhân kinh tế, được bổ nhiệm làm Giám đốc Nhân sự NBB từ ngày 21/10/2013. Ông là người đã có 28 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, quản lý tài chính. Hiện nay Ông đồng thời là người đại diện phần vốn góp của NBB và tham gia Hội đồng quản trị tại các đơn vị: Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng 533, Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi.

4 Ông Đoàn Quốc Thống
Giám đốc Tài chính
Bổ nhiệm ngày 21/10/2013

Ông Đoàn Quốc Thống là Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kiểm toán, tài chính.

5 Ông Nguyễn Thanh Quyết
Giám đốc Kinh doanh
Bổ nhiệm ngày 16/11/2010

Ông Nguyễn Thanh Quyết là Cử nhân Tài chính – Kế toán, được bổ nhiệm làm Giám đốc Kinh doanh NBB từ ngày 16/11/2010. Ông là người đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kinh doanh bất động sản. Hiện nay ông đồng thời là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty TNHH XD-TM-DV-SX Hùng Thanh.

6 Ông Nguyễn Văn Tùng
Giám đốc Kỹ thuật
Bổ nhiệm ngày 16/11/2010

Ông Nguyễn Văn Tùng là Kỹ sư xây dựng, được bổ nhiệm làm Giám đốc Kỹ thuật NBB từ ngày 16/11/2010. Ông là người đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực hạ tầng xây lắp, trực tiếp quản lý điều hành các dự án xây dựng, hạ tầng giao thông do Công ty làm chủ đầu tư và tham gia thi công.

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Trong hoàn cảnh rất nhiều doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp bất động sản nói riêng còn đang gặp rất nhiều khó khăn, báo cáo thua lỗ, phá sản, tiêu thụ hàng tồn kho ở mức chậm, khó khăn trong việc huy động vốn để phát triển dự án..., NBB vẫn đạt được doanh thu 203 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế là 24 tỷ đồng, đây là minh chứng cho sự thành công nhất định trong kinh doanh, sự nỗ lực và trách nhiệm của toàn thể đội ngũ CBCNV Công ty.

Doanh thu giảm mạnh, nhưng tỷ suất sinh lời gộp năm 2013 vẫn được duy trì ở mức khá cao 42,2%, chủ yếu nhờ suất sinh lời tốt của dự án đất nền Bạc Liêu (61,47%). Tỷ suất lợi nhuận/doanh thu tổng thể đạt 12% cho thấy hiệu quả hoạt động của NBB vẫn cao.

Kết quả kinh doanh năm 2013 không đạt kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông đề ra, vì các nguyên nhân chính sau:

- Kế hoạch dựa trên cơ sở thị trường bất động sản sẽ phục hồi, tuy nhiên tình hình khó khăn vẫn tiếp tục kéo dài, Công ty không thể tiến hành triển khai thi công và bán hàng đối với các dự án đã sẵn sàng như kế hoạch, do đó ảnh hưởng rất lớn đến tình hình thực hiện kế hoạch;
- Để phù hợp với những thay đổi gần đây của các chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thực tiễn phát triển của ngành bất động sản Việt Nam, HĐQT đã phải thay đổi chính sách kế toán ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản, theo đó doanh thu và lợi nhuận được ghi nhận khi dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng hoặc phần lớn rủi ro đã được bàn giao cho khách hàng (sang tên sổ đỏ) – trước đây hạch toán theo tiến độ thu tiền. Vì vậy trong năm 2012 là thời điểm trọng tâm bàn giao căn hộ Carina cho khách hàng nên doanh thu, lợi nhuận tăng đột biến do hồi tố số liệu ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của dự án Carina. Trong khi kế hoạch kinh doanh năm 2013 được lập trên cơ sở hạch toán doanh thu, lợi nhuận theo tiến độ thu tiền. Tuy nhiên, thực tế năm 2013 Công ty chỉ ghi nhận được doanh thu, lợi nhuận từ dự án chủ lực như Bạc Liêu và phần nhỏ còn lại là dự án Carina. Còn các dự án bất động sản khác chưa hoàn thiện nên chưa thể kết chuyển doanh thu, lợi nhuận được theo chính sách kế toán mới;
- Các chỉ tiêu kế hoạch còn dựa trên định hướng kết quả việc thoái vốn tại dự án ngoài ngành như: BOT cầu Rạch Miễu, Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi, Tuy nhiên, trên thực tế chỉ mới thực hiện xong phần đàm phán và chọn đối tác.
- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của lĩnh vực khoáng sản và sản xuất công nghiệp chưa mang lại lợi nhuận cho Công ty;

Điểm nổi bật trong năm 2013 chính là các kết quả đạt được trong việc tái cấu trúc tài chính và nỗ lực để ổn định dòng tiền nhằm đảm bảo các nghĩa vụ tài chính đến hạn. Ban Giám đốc Công ty đã hành động quyết liệt nhằm tái cấu trúc toàn diện cơ cấu vốn, tạo nền tảng ổn định để phát triển bền vững từ giai đoạn 2014-2016 khi thị trường dự báo sẽ bắt đầu khởi sắc. Cụ thể:

- NBB đã đàm phán thành công với các trái chủ và ngân hàng nhằm giãn thời gian trả gốc của các khoản vay và trái phiếu gần 1.000 tỷ đồng. Trong đó, khoản trái phiếu 237 tỷ đồng của BVSC và EVNFC đáo hạn trong năm 2013 đã được dời đến năm 2014. Khoản trái phiếu 350 tỷ đồng của VIB được giãn thanh toán thành 3 đợt từ năm 2014 đến năm 2016. Khoảng 300 tỷ thuộc các khoản vay trung hạn của BIDV cũng được cơ cấu lại thành dài hạn với kế hoạch trả nợ đến 2018. Điều này sẽ giảm đáng kể áp lực trả nợ trong ngắn hạn, tạo điều kiện cho NBB tập trung nguồn lực triển khai các dự án để kinh doanh.
- Tiếp tục thu xếp được các hạn mức tín dụng mới trong năm 2013 trong khi tất cả các hệ thống ngân hàng đang rất hạn chế cho vay đối với doanh nghiệp bất động sản. Cụ thể BIDV đã phê duyệt hạn mức vay trung hạn 400 tỷ để NBB tiếp tục triển khai thi công xây dựng dự án City Gate Towers từ 2014. Hạn mức vay vốn lưu động cũng được BIDV tái cấp trong 2013 là 320 tỷ đồng, gồm 220 tỷ đồng giải ngân vay và 100 tỷ đồng bảo lãnh thanh toán.
- Phát hành thành công 17.860.600 cổ phần cho cổ đông hiện hữu, tăng Vốn điều lệ từ 180 tỷ đồng lên 358,6 tỷ đồng trong tháng 09/2013, thu về gần 180 tỷ đồng, giúp NBB cải thiện cơ cấu tài chính, bổ sung nguồn vốn kinh doanh.
- Đàm phán thành công với các đối tác để thoái vốn tại một số dự án, dự kiến triển khai thực hiện trong sáu tháng đầu năm 2014.
- Thanh khoản cổ phiếu NBB trên sàn giao dịch HSX tăng mạnh sau đợt phát hành tăng vốn Điều lệ lên 358,6 tỷ đồng. Thống kê cho thấy giai đoạn từ 10/2013 đến 12/2013, khối lượng giao dịch bình quân/phiên của cổ phiếu NBB là 250.000 cổ phần, tăng gấp 4,2 lần so với giai đoạn trước đó. Điểm đáng chú ý là khối lượng mua ròng của khối NĐT ngoại tăng rất mạnh, thể hiện sự kỳ vọng và niềm tin vào tiềm năng phát triển ổn định, bền vững của NBB.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Tổng tài sản 2013 tăng 1,8%, tương ứng 53,4 tỷ đồng so với năm 2012. Xét về cơ cấu, tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn đến 85,3% tổng tài sản, tăng 3,5% tương ứng 89 tỷ đồng, trong đó hàng tồn kho chiếm 74,7% với giá trị 2.305 tỷ đồng, tăng 6% tương ứng 130 tỷ đồng, tập trung chủ yếu vào chi phí liên quan đến việc hình thành quỹ đất (chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, xây dựng, chi phí vốn hóa...), đây là đặc thù chung của ngành bất động sản. Quỹ đất chiếm tỷ trọng càng lớn trong giá trị tài sản thì cơ hội tăng trưởng đột biến càng nhiều, đặc biệt là khi thị trường bất động sản phục hồi, tuy nhiên nó cũng là một thách thức lớn để quản lý tốt và khai thác một cách hiệu quả.

Tỷ suất lợi nhuận gộp được duy trì ở mức khá cao trong các năm qua, tuy nhiên lợi nhuận ròng năm 2013 giảm mạnh khiến các chỉ tiêu ROE và ROA không khả quan. Về thực chất, hiệu quả sử dụng tài sản năm 2013 không giảm nhiều, nguyên nhân chính ảnh hưởng làm tăng trưởng âm đột biến là do NBB hồi tố một số chỉ tiêu kết quả kinh doanh của năm 2012 như đã trình bày ở trên.

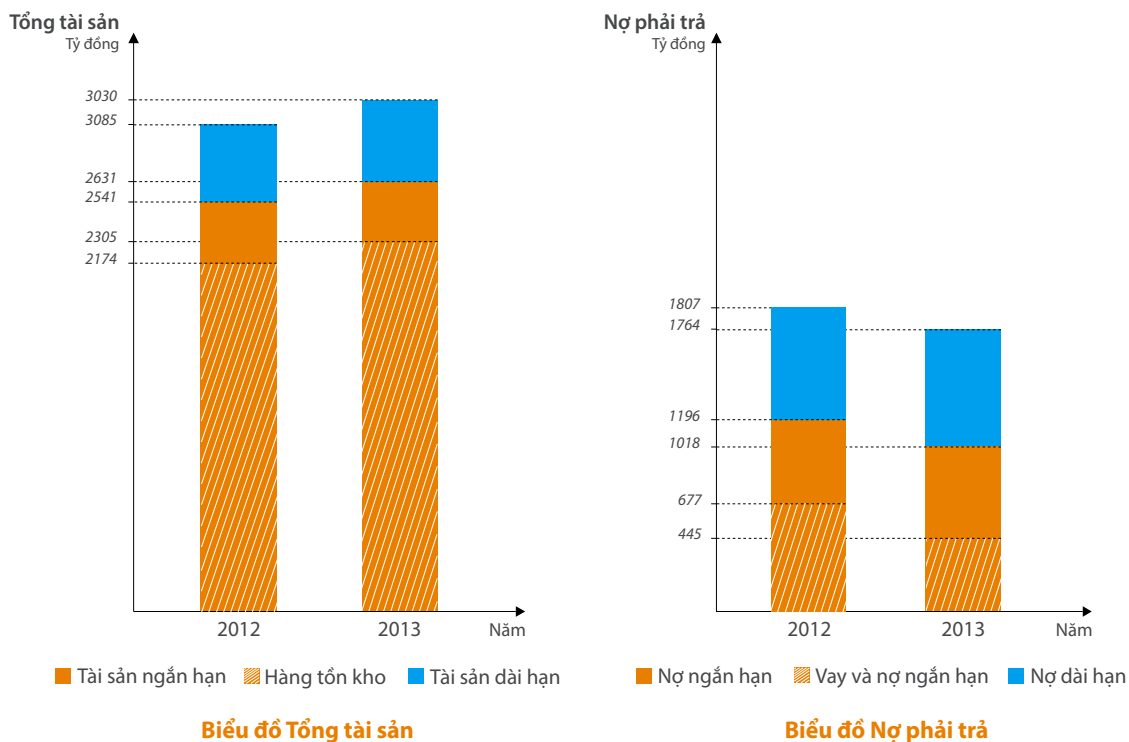
Các khoản phải thu giảm 9,8% tương ứng 31 tỷ đồng so với 2012, phản ánh việc kinh doanh bán hàng còn thấp, kết chuyển doanh thu còn khó khăn (trừ dự án Bạc Liêu), đồng thời cũng thể hiện Công ty đã làm tốt công tác thu hồi nợ.

Tình hình nợ phải trả

Tổng nợ phải trả năm 2013 giảm 2,4% tương ứng 43 tỷ đồng so với năm 2012 do Công ty tập trung thực hiện giảm dần dư nợ vay và trái phiếu, đồng thời vốn chủ sở hữu tăng 8,3% so 2012 tương ứng là 100 tỷ đồng. Đây là thành quả nổi bật cho nỗ lực của Công ty trong việc cải thiện cơ cấu tài chính, ổn định dòng tiền.

Điểm đáng chú ý là sự chuyển dịch cơ cấu nợ theo chiều hướng tích cực từ nợ ngắn hạn sang dài hạn (nợ ngắn hạn giảm 178 tỷ đồng, tỷ lệ giảm 14,8% so với 2012) phản ánh thành công của Công ty năm 2013 trong việc gia hạn, cơ cấu lại các khoản nợ vay và trái phiếu đã giúp cho NBB giảm cơ cấu nợ, giảm áp lực từ các nghĩa vụ tài chính ngắn hạn đồng thời nâng cao tỷ lệ tài sản lưu động ròng cho khối tài sản của Công ty.

Tỷ số Nợ/Vốn chủ sở hữu của năm 2013 giảm ấn tượng ở mức 0,2 lần so với 2012 trong đó chủ yếu là Nợ ngắn hạn giảm, cho thấy tài sản hình thành từ nguồn tín dụng vẫn còn cao nhưng cơ cấu đã được chuyển dịch từ nợ ngắn hạn sang dài hạn, điều này góp phần cải thiện đáng kể tính thanh khoản cho dòng tiền. Một khi dự án được triển khai và đưa vào kinh doanh, dòng tiền của dự án sẽ dùng để trả nợ, góp phần giảm áp lực nợ vay, cải thiện ngược lại tình hình tài chính và hiệu quả kinh doanh.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã xây dựng hoàn chỉnh và ban hành một hệ thống các Quy chế, Quy định, Quy trình từ năm 2005 nhằm quy chuẩn hóa các nhiệm vụ của các cấp, sự phối hợp thực hiện đồng bộ các yêu cầu của sản xuất kinh doanh từ Hội đồng quản trị, Ban giám đốc đến các Phòng ban, Chi nhánh, Công ty thành viên. Đến tháng 6-2013 hệ thống Quy chế, Quy định, Quy trình đã được cập nhật, sửa đổi bổ sung lần thứ V.

Danh mục hệ thống Quy chế, Quy định, Quy trình

DANH MỤC	DANH MỤC
<p>A. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ BAN HÀNH</p> <ul style="list-style-type: none"> Quy chế quản trị Công ty Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị Quy chế hoạt động của Ban Giám đốc Quy chế quản lý tài chính Quy chế quản lý vốn đầu tư và người đại diện phần vốn <p>B. GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH BAN HÀNH</p> <p>o Phòng Tài chính Kế toán</p> <ul style="list-style-type: none"> Quy chế tổ chức và hoạt động Quy định phân công công việc Quy định chế độ công tác phí, điện thoại, VPP Quy trình thanh toán, tạm ứng, hoàn ứng Quy trình đầu tư, thanh lý TSCĐ, CCDC sản xuất Quy định đầu tư tự doanh chứng khoán Quy trình công bố thông tin Quy trình huy động vốn tín dụng Quy trình lập báo cáo quản trị tài chính Quy trình thẩm định dự án đầu tư <p>o Phòng Dự án</p> <ul style="list-style-type: none"> Quy chế tổ chức và hoạt động Quy định phân công công việc Quy trình lập báo cáo đầu tư Quy trình thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình Quy trình bồi thường, hỗ trợ và tái định cư <p>o Phòng Nhân sự Hành chính</p> <ul style="list-style-type: none"> Quy chế tổ chức và hoạt động Quy định phân công công việc Quy định vận hành hệ thống nhận diện thương hiệu Quy định về tiền lương, tiền thưởng và phụ cấp Quy định đánh giá năng lực cán bộ nhân viên Quy định về công tác đón tiếp khách tại trụ sở công ty Quy định quản lý và sử dụng tòa nhà văn phòng công ty Nội quy lao động Quy trình xử lý công văn đến, đi Quy trình tuyển dụng nhân sự Quy trình quản lý và mua sắm trang thiết bị văn phòng Quy trình chuẩn bị tài liệu phục vụ Hội đồng quản trị Quy trình tổ chức lễ hội, sự kiện Quy chế Bổ nhiệm, từ chức, cách chức, giáng chức, điều động - luân chuyển 	<p>o Phòng Kinh doanh</p> <ul style="list-style-type: none"> Quy chế tổ chức và hoạt động Quy định phân công công việc Quy trình bán hàng Quy trình marketing Quy trình chuyển nhượng hợp đồng mua bán Quy trình thu hồi nợ Quy trình bàn giao căn hộ <p>o Phòng Kế hoạch – Vật tư</p> <ul style="list-style-type: none"> Quy chế tổ chức và hoạt động Quy chế giao khoán và quyết toán nội bộ Quy định phân công công việc Quy trình phối hợp lập và kiểm soát kế hoạch Quy trình phối hợp mời thầu và chọn thầu xây lắp Quy trình quyết toán vốn đầu tư dự án Quy trình phê chuẩn cung ứng vật tư <p>o Phòng Kỹ thuật</p> <ul style="list-style-type: none"> Quy chế tổ chức và hoạt động Quy chế tổ chức và hoạt động BĐH dự án Cao tầng Quy chế tổ chức và hoạt động BĐH dự án Hạ tầng Quy chế tổ chức và hoạt động Đội thi công Quy định phân công công việc Bộ phận Kỹ thuật Quy định phân công công việc BĐH dự án Cao tầng Quy định phân công công việc BĐH dự án Hạ tầng Quy định quản lý và sử dụng MMTB, dụng cụ thi công Quy định về công tác PCCC và công tác an toàn vệ sinh lao động Quy định về hồ sơ hoàn công công trình xây dựng Quy trình giám sát và quản lý dự án Cao tầng Quy trình đấu thầu Quy trình nghiệm thu

* Sửa đổi bổ sung lần thứ V ngày 05/04/2013

Thay đổi thành viên Ban giám đốc:

- Ông Trần Văn Hữu thôi giữ chức vụ Giám đốc Tài chính để giữ chức vụ Giám đốc Nhân sự từ ngày 21/10/2013.
- Ông Đoàn Quốc Thống được bổ nhiệm giữ chức vụ Giám đốc Tài chính từ ngày 21/10/2013.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Trong định hướng chiến lược dài hạn, NBB xác định lĩnh vực bất động sản là hoạt động sản xuất kinh doanh chính với phân khúc căn hộ trung bình khá có diện tích vừa phải tại trung tâm các thành phố lớn và các dự án đất nền tại các tỉnh thành; từng bước xây dựng Công ty NBB trở thành một Công ty hoạt động hiệu quả cao, chuyên nghiệp, khẳng định uy tín và thương hiệu lớn mạnh trong lĩnh vực bất động sản và đầu tư.

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, NBB không ngừng hướng tới mục tiêu phát triển bền vững, tiềm lực tài chính vững mạnh, luôn tạo ra giá trị thặng dư cao nhất cho cổ đông, CBCNV Công ty và có nhiều đóng góp tích cực cho việc phát triển xã hội. NBB đã thiết lập và dẫn hoàn thiện hệ thống quản trị khoa học, minh bạch, chú trọng đầu tư chiều sâu vào chuỗi giá trị trong hoạt động SXKD bằng cách liên kết các mắt xích vật liệu đầu vào, tối ưu hóa và áp dụng công nghệ mới, thiết kế để tạo ra sản phẩm có giá thành thấp với chất lượng tốt nhất và khả năng cạnh tranh cao.

Với định hướng chiến lược đó, NBB đã đề ra kế hoạch từ năm 2014 đến năm 2018 như sau:

- Hoàn thành đầu tư và kinh doanh 05 dự án gồm: Dự án NBB1, NBB3, City Gate tại TP. HCM, dự án Sơn Tịnh – Quảng Ngãi và Đồi Thủy Sơn – Quảng Ninh nhằm thu hồi hơn 900 tỷ đã đầu tư và tạo ra khoảng 800 tỷ lợi nhuận.
- Hoàn thành thủ tục pháp lý và đền bù sạch 100% các dự án còn lại.
- Thoái vốn toàn bộ các khoản đầu tư ngoài ngành trừ các hạng mục cung cấp vật liệu đầu vào cho bất động sản.
- Phát triển thị trường và sản phẩm mới cho các hạng mục sản xuất công nghiệp, khai khoáng được giữ lại tạo doanh thu và lợi nhuận ổn định.

Dựa vào kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị năm 2014 và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hiện tại, Ban Giám đốc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2014 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2013 Tỷ đồng	Kế hoạch 2014 Tỷ đồng	Tăng/giảm %
1. Tổng doanh thu	215,4	306,9	142,5%
Bất động sản	160,4	185,5	
Doanh thu tài chính	12,7	80,0	
Doanh thu Khác	42,3	41,4	
2. Lợi nhuận trước thuế	43,8	89,7	204,8%
3. Lợi nhuận sau thuế (cổ đông Công ty mẹ)	25,2	70,0	277,8%
4. Tỷ lệ chia cổ tức	10%	10%	100%



QUẢN TRỊ CÔNG TY CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG



Hội đồng quản trị với nhiệm kỳ hoạt động 5 năm dựa trên nguyên tắc tập thể lãnh đạo và quyết định các 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. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các Quy chế nội bộ Công ty quy định.

Hội đồng quản trị Công ty bao gồm 06 thành viên, trong đó có 05 thành viên không điều hành, là những nhân sự có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng hạ tầng giao thông, đầu tư tài chính...; Các thành viên đã có nhiều đóng góp cho việc hoạch định chính sách, phương hướng hoạt động của Công ty trong giai đoạn thị trường có nhiều khó khăn và cạnh tranh gay gắt.



Hoạt động của Hội đồng quản trị:

Trong năm 2013, HĐQT đã tổ chức 06 cuộc họp định kỳ phát hành phiếu lấy ý kiến 9 lần để thảo luận và thống nhất ý kiến đi đến quyết định nhằm triển khai các nhiệm vụ do Đại hội đồng cổ đông thông qua và các chủ trương thuộc thẩm quyền bao gồm:

- Ban hành các quyết định về các chủ trương cơ cấu nhân sự, tái cấu trúc, định hướng và chiến lược kinh doanh cho Công ty mẹ và các Đơn vị thành viên.
- Ban hành quyết định về việc cấu trúc các khoản vay tín dụng của Công ty.
- Trực tiếp tham gia cùng Ban Điều hành trong các hạng mục quan trọng của Công ty trong năm qua như: Tái cấu trúc các khoản tín dụng (Ông Phạm Thanh Điền - Ủy viên HĐQT), thoái vốn tại một số dự án (Ông Louis T Nguyễn - Ủy viên HĐQT), khảo sát và chọn phân khúc mô hình cho sản phẩm căn hộ tại các dự án ở TP.HCM (Ông Hoàng Hữu Tương - Ủy viên HĐQT).

Cuối mỗi quý, 6 tháng và cuối năm, Chủ tịch Hội đồng Quản trị đều chủ trì các cuộc họp đánh giá các công việc đã xử lý và chỉ đạo nhiệm vụ cho giai đoạn tiếp theo. Trong năm 2013, các nội dung được HĐQT đề ra đã được thực hiện hoàn thành hơn 97%. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tổ chức và tiến hành theo đúng Điều lệ Công ty. Các Biên bản, Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị đều dựa trên sự thống nhất của các thành viên để công bố thông tin và lưu trữ theo đúng quy định.

CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (tiếp theo)

1 Ông Đoàn Tường Triệu - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Ông Đoàn Tường Triệu đã được bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị NBB từ tháng 4/2010 và được bổ nhiệm làm Giám đốc Điều hành công ty. Ông được biết đến là nhà quản trị trẻ, năng động và đầy tâm huyết, là thành viên sáng lập và tái đắc cử nhiệm kỳ II (2010 – 2015). Ông cũng là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (Đơn vị thành viên NBB), Phó Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

2 Ông Hoàng Hữu Tương - Thành viên HĐQT độc lập

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Ông Hoàng Hữu Tương đã được bầu vào Hội đồng quản trị NBB từ tháng 4/2010, ông có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, là thành viên tái đắc cử nhiệm kỳ II (2010 – 2015).

3 Ông Louis T. Nguyễn - Thành viên HĐQT độc lập

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Ông Louis T Nguyễn đã được bầu vào Hội đồng quản trị NBB từ tháng 4/2010. Ông được biết đến như người mở đường cho hoạt động đầu tư của Quỹ đầu tư mạo hiểm IDG tại Việt Nam, sau đó là Giám đốc điều hành của VinaCapital và hiện đang là Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Saigon Asset Management. Ông Louis T Nguyễn là người năng động, có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính và kêu gọi vốn đầu tư. Hiện nay, ông đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty SAVIMEX và C21.

4 Ông Phạm Thanh Điền - Thành viên HĐQT độc lập

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Ông Phạm Thanh Điền đã được bầu vào Hội đồng quản trị NBB từ tháng 4/2010, ông là người năng động, có nhiều kinh nghiệm quản lý trong các lĩnh vực đầu tư bất động sản, xây lắp, sản xuất chế biến vật liệu xây dựng, là thành viên tái đắc cử nhiệm kỳ II (2010 – 2015). Ông cũng là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần 620 Long An.

5 Bà Võ Dư Ngọc Trân - Thành viên HĐQT độc lập

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Bà Võ Dư Ngọc Trân đã được bầu vào Hội đồng quản trị Công ty NBB từ tháng 4/2010, là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, là thành viên sáng lập và tái đắc cử nhiệm kỳ II (2010 – 2015).

6 Bà Nguyễn Thị Cát Tiên - Thành viên HĐQT độc lập

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Bà Nguyễn Thị Cát Tiên đã được bầu vào Hội đồng quản trị Công ty NBB từ tháng 4/2010, là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản, là thành viên sáng lập và tái đắc cử nhiệm kỳ II (2010 – 2015).

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:

Định hướng đầu tư vào phân khúc căn hộ trung bình, khá tại TP.HCM và các dự án đất nền ở các địa phương đang có xu hướng đô thị hóa nhanh ngay từ ngày mới thành lập, cũng như dự báo về những khó khăn của thị trường Bất động sản và tài chính sẽ kéo dài từ cuối năm 2009. Bước vào năm 2013 đầy khó khăn, NBB đã thay đổi chiến lược kinh doanh, tập trung vào việc tái cấu trúc tài chính, cơ cấu lại danh mục đầu tư, tiết kiệm chi phí, kiện toàn nguồn nhân lực và hệ thống quản trị Công ty. Mặc dù lợi nhuận năm 2013 không đạt được như kế hoạch đề ra nhưng HĐQT tin tưởng vào chiến lược mới sẽ mang lại những đột phá cho các năm kế tiếp, bước đầu đã tạo ra các tiêu điểm trong hoạt động SXKD năm 2013 như sau:

+ Thuận lợi:

- Độ ngũ nhân sự ổn định, hệ thống quản trị minh bạch.
- Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu an toàn, các khoản vay đều có tài sản đảm bảo và đã được tái cơ cấu làm giảm áp lực trả nợ trong các năm tiếp theo.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Thành phẩm tồn kho thấp, hàng tồn kho phần lớn là quý đất sạch để phát triển dự án, quý đất được giải phóng đền bù với chi phí thấp, hệ số quy hoạch cao, thuận lợi cho việc phát triển các phân khúc căn hộ diện tích nhỏ, giá thành phù hợp.
- Các khoản đầu tư ngoài ngành tuy chưa mang lại dòng tiền nhưng được đánh giá là hiệu quả và có thể tạo ra lợi nhuận lớn khi thoái vốn hoặc mang lại lợi nhuận kể từ năm 2016.
- Cổ phiếu có giá trị sổ sách cao, thuận lợi cho việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm cải thiện dòng tiền cho doanh nghiệp và tăng tính thanh khoản cho cổ đông.

+ **Khó khăn:**

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

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty

Sau hơn 8 năm hình thành và phát triển, Ban Giám đốc Công ty được lựa chọn là những thành viên có năng lực, giàu kinh nghiệm trong công tác điều hành. Ban Giám đốc đã thực hiện nghiêm túc các định hướng của ĐHCĐ, HĐQT, kiêm nhiệm nhiều vị trí điều hành tại các dự án lớn trên nhiều địa phương, tận tụy với công việc và đồng hành với Công ty dù thu nhập và đãi ngộ không tăng trong những năm khó khăn vừa qua.

Trong năm 2013, HĐQT ghi nhận những nỗ lực của Ban Điều hành trong việc thực hiện nghiêm túc những chiến lược của HĐQT đưa ra, tổ chức SXKD sát với tình hình thực tế, quản trị và giám sát các ĐVTV chuẩn mực, kịp thời đưa ra những quyết định và kiến nghị phù hợp nhằm duy trì ổn định hoạt động Công ty. Dù có nhiều nỗ lực nhưng kết quả hoạt động kinh doanh là thấp so với kế hoạch đề ra. Trước kết quả còn khiêm tốn đó, HĐQT yêu cầu Ban Giám đốc tiếp tục kiên trì và quyết liệt thực hiện những giải pháp đã đề ra, chủ động và độc lập trong nhiệm vụ được phân công, thu hút nguồn nhân lực có chuyên môn cao, ổn định cơ cấu nhân sự nhằm hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2014 và các năm tiếp theo.

HĐQT đánh giá cao những đóng góp của Ban Giám đốc và sự nỗ lực của toàn thể CBNV Công ty đã chung vai gánh sức đồng hành cùng Công ty vượt qua giai đoạn cực kỳ khó khăn này.

Các kế hoạch và định hướng của Hội đồng quản trị trong năm 2014

Qua phân tích đánh giá nội lực của NBB cũng như nhận định về thị trường bất động sản và tài chính trong thời gian tới, HĐQT định hướng năm 2014 là năm NBB phải đẩy nhanh đầu tư các dự án đang triển khai, đồng thời, khởi công các dự án mới nhằm đón đầu cho kỳ phục hồi của thị trường bất động sản. Nhằm hiện thực hóa, HĐQT thông qua các chủ trương như sau:

- Xây dựng đội ngũ nhân sự với chuyên môn cao, kiện toàn hệ thống quản trị, nâng cao tính minh bạch trong điều hành, kiểm soát rủi ro hiệu quả, tiết kiệm và có tính cạnh tranh cao.
- Tập trung thoái vốn ngoài ngành, phát hành cổ phiếu và thu xếp nguồn tín dụng mới đáp ứng đủ kế hoạch tài chính Công ty.
- Khởi công 03 dự án trong năm 2014 nhằm tạo sản phẩm mới và dòng tiền cho Công ty.
- Đẩy mạnh công tác bán hàng nhằm xử lý hết thành phẩm tồn kho và kinh doanh mới đạt trên 20% cho các dự án khởi công trong năm 2014.
- Hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án trong danh mục nhằm kêu gọi hợp tác đầu tư hoặc thoái vốn khi cần thiết.
- Xây dựng kênh liên lạc giữa Công ty và các cổ đông, các định chế tài chính nhằm cung cấp thông tin kịp thời đến cổ đông, các nhà đầu tư và nâng cao thương hiệu, hình ảnh của Công ty.

BAN KIỂM SOÁT

Ban Kiểm soát hoạt động độc lập, có vai trò kiểm tra và giám sát để đảm bảo việc quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc là hợp lý, minh bạch và phù hợp với Pháp luật, với các nghị quyết của Đại hội cổ đông, vì lợi ích của các Cổ đông Công ty.



Bà Nguyễn Quỳnh Hương

Trưởng Ban kiểm soát

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Bà Nguyễn Quỳnh Hương được bầu làm Trưởng Ban kiểm soát từ tháng 4/2010. Bà được đào tạo chuyên ngành tài chính tại Hoa Kỳ và về Việt Nam làm việc từ năm 2005, giữ các chức vụ quan trọng tại các Quý Indochina Capital, Vietbridge Capital Holdings và SAM. Hiện bà đang giữ chức vụ Giám Đốc Quản Lý Vốn tại Công ty Đầu tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM.



Ông Phan Ngọc Trí

Thành viên Ban kiểm soát

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Ông Phan Ngọc Trí là thành viên Hội đồng quản trị NBB nhiệm kỳ I (2005 – 2010) và được bổ nhiệm làm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ II từ tháng 4/2010. Hiện nay ông cũng là Giám đốc PP Hortico Pty Ltd (Australia).



Bà Nguyễn Thị Thu Hoa

Thành viên Ban kiểm soát

Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Bà Nguyễn Thị Thu Hoa là Trưởng Ban kiểm soát NBB nhiệm kỳ I (2005–2010) và được bổ nhiệm làm thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ II từ tháng 4/2010. Hiện nay bà cũng là Giám đốc Công ty CP Sản xuất và Kinh doanh Phú Mỹ.

Trong năm 2013, Ban Kiểm soát đã thực thi các nhiệm vụ của mình khái quát như sau:

- Đại diện Ban kiểm soát tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT để đóng góp ý kiến về các chủ trương cơ cấu nhân sự, tái cấu trúc, định hướng và chiến lược kinh doanh của Công ty.
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và sáu tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị.
- Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư; đồng thời đề xuất, đóng góp ý kiến với Hội đồng quản trị và Ban điều hành nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của Công ty cũng như bảo vệ quyền lợi, lợi ích của cổ đông.

Ban Kiểm soát NBB bao gồm 03 thành viên, được chọn lựa là những người có đủ tư cách, năng lực và có kinh nghiệm, trình độ chuyên môn trong lĩnh vực tài chính để có thể thực hiện nhiệm vụ theo Quy định của Pháp luật cũng như Điều lệ của Công ty.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Tình hình hoạt động, kinh doanh của Công ty NBB trong năm tài chính 2013

Trong năm 2013 vừa qua, BKS chúng tôi đã thay mặt quý cổ đông hoàn thành nhiệm vụ kiểm tra, giám sát của mình với trách nhiệm, chức năng và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy chế hoạt động của Công ty niêm yết. Thay mặt Ban Kiểm soát, tôi xin báo cáo Đại hội các nội dung sau:

I. Kết quả thẩm định của BKS về báo cáo tài chính và hoạt động kinh doanh của công ty NBB trong năm 2013:

Trong niên độ kế toán kết thúc ngày 31/12/2013, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đã thực hiện thay đổi đơn vị kiểm toán từ Công ty IFC sang Công ty TNHH Deloitte Việt Nam, đồng thời điều chỉnh lại một số bút toán liên quan đến phương pháp ghi nhận doanh thu bất động sản theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 cùng một số điều chỉnh khác trong báo cáo tài chính năm 2012. Sau khi thẩm định, Ban Kiểm soát thống nhất và đồng ý với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và chính xác trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy tại thời điểm ngày 31/12/2013.

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

Kết thúc năm tài chính 2013, tình hình hoạt động kinh doanh của NBB như sau:

1. Về hoạt động kinh doanh:

Nguồn thu chủ yếu trong năm tài chính 2013 đến từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản bao gồm phần căn hộ còn lại của dự án Carina và sản phẩm của dự án Phường 2 Bạc Liêu. Theo đó, nguồn thu tiền mặt từ 2 dự án này đạt 185,18 tỷ đồng trong niên độ tài chính kết thúc ngày 31/12/2013, chiếm 86% tổng nguồn thu cả năm. Ngoài ra, hoạt động xây lắp và các hoạt động khác cũng đóng góp 29,96 tỷ đồng vào tổng nguồn thu trong năm tài chính 2013. Tuy nhiên, do Công ty thực hiện thay đổi cách ghi nhận doanh thu bất động sản theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 thay vì ghi nhận doanh thu theo tiến độ thu tiền như trước đây nên các dự án chưa hoàn thành thì chưa được ghi nhận doanh thu dù khách hàng đã nộp tiền nên phần lớn nguồn thu được hạch toán lại vào doanh thu của năm tài chính 2012. Kết quả của việc hồi tố theo chính sách kế toán trên làm cho doanh thu năm 2012 điều chỉnh tăng đột biến từ 473 tỷ đồng thành 1.077 tỷ đồng do năm 2012 là thời điểm trọng tâm bàn giao căn hộ Carina và doanh thu năm 2013 vì vậy chỉ còn 202,7 tỷ đồng. Ban kiểm soát không đưa ra so sánh giữa doanh thu ghi nhận trong năm 2013 với kế hoạch đặt ra do việc đặt kế hoạch cho năm 2013 tại thời điểm Quý 1 2013 không tính toán đến việc thay đổi phương thức ghi nhận doanh thu như đã nêu. Chúng tôi đánh giá rằng công ty đã nỗ lực hết sức để thực hiện kế hoạch kinh doanh năm 2013 trong bối cảnh vẫn còn hết sức khó khăn của thị trường. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ theo đó chỉ đạt 85,5 tỷ đồng trong năm 2013.

2. Về hoạt động tài chính:

Tuy có nhiều nỗ lực trong việc thu gọn hoạt động kinh doanh vào những dự án trọng yếu và thoái vốn khỏi những dự án mang tính dàn trải đa ngành nghề, nhưng việc thoái vốn của một số dự án chưa đi vào các bước kết thúc chuyển nhượng trong năm tài chính 2013. Do đó, doanh thu từ hoạt động tài chính chỉ đạt 12,7 tỷ đồng, tương đương gần 8,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong khi đó, các chi phí trọng yếu bao gồm chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp không có thay đổi đáng kể nào so với năm tài chính 2012. Kết thúc năm 2013, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của cổ đông công ty mẹ chỉ đạt 25,26 tỷ đồng sau khi điều chỉnh tăng khoản mục này từ 171,7 tỷ đồng lên 284,9 tỷ đồng trong năm tài chính 2012. Biên lợi nhuận sau thuế của công ty do đó giảm xuống mức 12,0% trong năm 2013 so với mức 26,8% của năm 2012 và EPS trong năm 2013 đạt 1.127 đồng trên một cổ phiếu sau bút toán điều chỉnh tăng khoản mục này từ 10.995 đồng lên 15.968 đồng cho năm tài chính 2012. Với kết quả kinh doanh này, công ty dự kiến trả cổ tức cho cổ đông bằng tiền mặt với tỷ lệ 10%, tổng số cổ tức mà công ty sẽ phải chi trả cho cổ đông tương đương 35,7 tỷ đồng.

3. Về tình hình tài chính:

Tài sản ngắn hạn của công ty tăng nhẹ 3,49% lên mức 2.629,8 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2013 trong đó hàng tồn kho vẫn là khoản trọng yếu chiếm gần 87,64% tổng tài sản ngắn hạn. Hầu hết khoản tồn kho này là khối lượng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án công ty đang triển khai kinh doanh và một số dự án đang thực hiện ở bước hoàn thiện pháp lý các dự án khác trong bối cảnh chưa có khởi sắc trong năm 2013. Trong khi đó, tài sản dài hạn chỉ thay đổi giảm nhẹ 6,45% so với năm 2012. Do đó, tổng tài sản của công ty không có thay đổi đáng kể so với năm trước, đứng ở mức 3,084 tỷ đồng tại thời điểm kết thúc năm tài chính 2013. Tình hình vay nợ tín dụng của công ty cũng không có thay đổi đáng kể nào, đứng ở mức 1.134,5 tỷ đồng so với 1.224,5 tỷ đồng năm 2012. Tuy nhiên, Công ty đã thành công trong việc đàm phán với các tổ chức tín dụng để cơ cấu lại nợ tương ứng với việc giãn tiến độ thực hiện dự án trong bối cảnh thị trường bất động sản còn đóng băng. Tỷ lệ nợ vay tín dụng trên vốn chủ sở hữu duy trì ở mức 0,86 lần là khá an toàn.

4. Trong năm 2013, công ty NBB đã phát hành thành công 17,86 triệu cổ phiếu ra công chúng. Trong đó, 15,8 triệu cổ phần được phân phối cho cổ đông hiện hữu với giá bằng mệnh giá và 2,019 triệu cổ phần được phân phối cho CB-CNV và đối tác khác với giá cao hơn giúp công ty thu về một khoản huy động là 180,26 tỷ đồng. Vốn đầu tư của chủ sở hữu theo đó tăng gấp đôi lên mức 358,6 tỷ đồng và thặng dư vốn cổ phần đạt 340 tỷ đồng. Ban kiểm soát đánh giá cao nỗ lực huy động vốn để cải thiện tình hình tài chính của công ty trong bối cảnh hết sức khó khăn của năm 2013. Mặt khác, việc phát hành thành công trên cũng chứng tỏ niềm tin vào giá trị tương lai của cổ đông và đối tác khác với công ty NBB, khẳng định tiềm năng và uy tín của công ty trên thị trường.

Kết thúc năm tài chính 2013, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của công ty mẹ là 25,25 tỷ đồng. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu đạt 27.882 đồng/cổ phiếu.

II. Tình hình thực hiện pháp luật Nhà nước và thực hiện các quy định của Công ty:

Trong năm 2012, Ban Kiểm Soát đã tham gia đầy đủ tất cả các cuộc họp của HĐQT đồng thời kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. Chúng tôi ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm, chuẩn mực và minh bạch của HĐQT và Ban Giám Đốc NBB đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ. Công ty cũng đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Ủy ban Chứng Khoán Nhà Nước đối với doanh nghiệp niêm yết.

III. Đánh giá của và kiến nghị của BKS:

Tuy năm 2013 là một năm còn rất nhiều khó khăn đối với thị trường bất động sản, công ty NBB vẫn đạt được những bước đi quan trọng mang tính chiến lược để tạo tiền đề cho sự phục hồi của công ty khi tình hình kinh tế được cải thiện và thị trường bất động sản ấm lên. Ban kiểm soát đánh giá cao và ghi nhận những nỗ lực của Ban điều hành Công ty trong những thay đổi và thành quả đạt được sau :

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

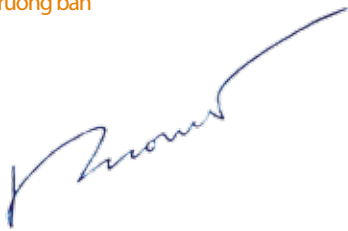
1. Công ty đã ghi nhận kiến nghị của Ban kiểm soát trong năm 2012 và thực hiện thay đổi đơn vị kiểm toán trong năm 2013 sang công ty TNHH Deloitte VN là một trong 4 đơn vị kiểm toán hàng đầu nhằm tăng tính minh bạch và độ tin cậy của báo cáo tài chính.
2. Cũng nằm trong kiến nghị của Ban Kiểm Soát năm 2012, trong năm 2013, công ty đã có nhiều nỗ lực trong việc phát hành cổ phiếu ra công chúng, giảm tỷ lệ sở hữu của cổ đông lớn, tăng tỷ lệ sở hữu và giao dịch năng động ngoài thị trường giúp thanh khoản của cổ phiếu NBB tăng đáng kể, tạo điều kiện thuận lợi để cổ đông và nhà đầu tư tham gia thị trường.
3. Công ty đã có nỗ lực rất lớn trong việc thoái vốn bớt khỏi những dự án mang tính dàn trải, thực hiện đàm phán chuyển nhượng thành công dự án BOT cầu Rạch Miễu mặc dù giao dịch này chưa được thể hiện tại thời điểm kết thúc niên độ tài chính 2013. Những nỗ lực này sẽ giúp công ty giải quyết được phần nào bài toán tài chính và tạo ra nguồn tiền đầu tư vào các dự án trọng yếu.
4. Chúng tôi cũng đánh giá cao những nỗ lực của Ban điều hành trong việc tái cơ cấu các khoản nợ vay phù hợp với tiến độ phát triển dự án. Tất cả những bước đi này sẽ cải thiện đáng kể năng lực tài chính của công ty, tạo tiền đề để công ty nắm bắt được những cơ hội trở mình khi kinh tế có dấu hiệu phục hồi. Chúng tôi cho rằng những quyết định và thay đổi mà công ty đã làm được trong năm 2013 là hết sức giá trị và sáng suốt.

2014 có lẽ sẽ là một năm mà các cổ đông mong đợi nhiều nhất về một sự phục hồi mạnh mẽ của NBB trong bối cảnh đang ấm dần lên của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, đó cũng là một áp lực mà Ban điều hành và toàn thể CBCNV của công ty sẽ phải cố gắng rất nhiều.

Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành công ty tiếp tục phát huy và thực hiện những chiến lược đã và đang được tiến hành nhằm nắm bắt và tận dụng cơ hội kinh doanh khi thị trường khởi sắc.

Chúng tôi tin tưởng ở sự điều chỉnh của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và sự nỗ lực của tập thể CBCNV công ty.

TM. Ban kiểm soát
Trưởng ban



Nguyễn Quỳnh Hương

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 3 năm 2014

Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát:

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 29/3/2013, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát được chi trả tương ứng 1% lợi nhuận sau thuế của Công ty, chi tiết như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Thù lao 2013 VND	Ghi chú
1. Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	120.000.000	
2. Hoàng Hữu Tương	Ủy viên HĐQT	120.000.000	
3. Louis T. Nguyễn	Ủy viên HĐQT	120.000.000	
4. Phạm Thanh Điền	Ủy viên HĐQT	120.000.000	
5. Võ Dư Ngọc Trân	Ủy viên HĐQT	100.000.000	
6. Nguyễn Thị Cát Tiên	Ủy viên HĐQT	100.000.000	
7. Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	120.000.000	
8. Nguyễn Thị Thu Hoa	Thành viên BKS	100.000.000	
9. Phan Ngọc Trí	Thành viên BKS	100.000.000	

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH (tiếp theo)

Thù lao Ban Giám đốc:

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng hưởng các quyền lợi tương tự các CBNV khác: 12 tháng xét thưởng 1 lần, 3 năm xét tăng lương 1 lần, được thưởng khi có sáng kiến mang lại lợi ích thiết thực cho Công ty và được công nhận.

Họ và tên	Chức vụ	Tiền lương VND	Tiền thưởng VND
1. Đoàn Tường Triệu	Giám đốc Điều hành	360.000.000	75.000.000
2. Nguyễn Phúc	Giám đốc Dự án	288.000.000	78.000.000
3. Trần Văn Hữu	Giám đốc Nhân sự	288.000.000	78.000.000
4. Nguyễn Thanh Quyết	Giám đốc Kinh doanh	187.200.000	50.700.000
5. Nguyễn Văn Tùng	Giám đốc Kỹ thuật	187.200.000	50.700.000
6. Đoàn Quốc Thống	Giám đốc Tài chính	122.400.000	38.000.000
7. Nguyễn Thị Anh Thư	Kế toán trưởng	187.200.000	50.700.000

Các quyền lợi khác: Không có

Thay đổi thành viên HĐQT, BKS: Không có

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ và người có liên quan (tỷ lệ được tính trên số cổ phiếu lưu hành của Công ty):

Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/ cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm mua, bán, chuyển đổi, thưởng...
		Số CP	Tỷ lệ	Số CP	Tỷ lệ	
A. Người có liên quan với CĐ nội bộ						
1. Công ty TNHH Sao Ánh Mai	Louis T Nguyễn (Ủy viên HĐQT NBB) là Tổng Giám đốc	-	-	100.000	0,28%	Mua
2. Công ty TNHH Việt Phát Hưng	Louis T Nguyễn (Ủy viên HĐQT NBB) là Tổng Giám đốc	50.000	0,28%	-	-	Bán
3. Nguyễn Mậu Uyên Thao	Vợ Ô. Đoàn Tường Triệu (Chủ tịch HĐQT NBB)	-	-	1.000.000	2,80%	Mua
4. Hoàng Thị Hòa	Vợ Ô. Hoàng Hữu Tương (Ủy viên HĐQT NBB)	-	-	250.000	0,70%	Mua
B. Cổ đông nội bộ						
1. Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT NBB	1.300.000	7,28%	2.600.000	7,28%	Mua CP phát hành 2013
2. Nguyễn Thị Thu Hoa	Thành viên BKS NBB	350.000	1,96%	350.000	0,98%	Mua 100.000 CP phát hành 2013. bán 100.000 CP
3. Trần Văn Hữu	GĐ Nhân sự NBB	50.000	0,28%	81.500	0,23%	Mua CP phát hành 2013
4. Nguyễn Phúc	GĐ Dự án NBB	20.000	0,11%	40.000	0,11%	Mua CP phát hành 2013
5. Nguyễn Thanh Quyết	Q.GĐ Kinh doanh NBB	-	-	10.000	0,03%	Mua CP phát hành 2013
6. Đoàn Quốc Thống	GĐ Tài chính NBB	-	-	169.000	0,47%	Mua 369.000 CP phát hành, bán 200.000 CP

Ghi chú: Tỷ lệ số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ tính trên số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành cổ phiếu tăng vốn 2013 là 17.860.600 CP.

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ: Không phát sinh.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT NĂM 2013

Đã kiểm toán

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con (Công ty mẹ và các công ty con sau đây gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch
Ông Phạm Thanh Điền	Thành viên
Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên
Ông Louis T. Nguyễn	Thành viên
Bà Võ Dư Ngọc Trân	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Cát Tiên	Thành viên

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng ban kiểm soát
Ông Phan Ngọc Trí	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thu Hoa	Thành viên Ban kiểm soát

Ban Giám đốc

Ông Đoàn Tường Triệu	Giám đốc điều hành
Ông Nguyễn Phúc	Giám đốc dự án
Ông Đoàn Quốc Thống	Giám đốc tài chính (bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2013)
Ông Trần Văn Hữu	Giám đốc tài chính (miễn nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2013)
Ông Trần Văn Hữu	Giám đốc nhân sự (bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2013)
Ông Nguyễn Văn Tùng	Quyển Giám đốc kỹ thuật
Ông Nguyễn Thanh Quyết	Quyển Giám đốc kinh doanh

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán.
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không.
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất. Thay mặt và đại diện cho Ban Giám đốc,



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

Giám đốc Điều hành

Ngày 28 tháng 03 năm 2014

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Số: 560/VN1A-HC-BC

Kính gửi: **Các cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy và các công ty con (Công ty mẹ và các công ty con sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2014, từ trang 4 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (gọi chung là "báo cáo tài chính hợp nhất").

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất. Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Chúng tôi đồng thời cũng đã kiểm toán các điều chỉnh như đã trình bày tại Thuyết minh số 4 của phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất để trình bày lại báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012. Theo ý kiến của chúng tôi, các điều chỉnh này đã được áp dụng hợp lý và đúng đắn.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 19 tháng 3 năm 2013 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

Chúng tôi đồng thời cũng đã kiểm toán các điều chỉnh như đã trình bày tại Thuyết minh số 4 của phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất để trình bày lại báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012. Theo ý kiến của chúng tôi, các điều chỉnh này là hợp lý và đã được áp dụng phù hợp. Ngoài việc kiểm tra các điều chỉnh này chúng tôi không thực hiện kiểm toán, soát xét hay bất kỳ thủ tục kiểm toán nào đối với báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác như đã nêu ở phần trên.



VÕ THÁI HÒA

Phó Tổng Giám đốc

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0138-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Ngày 28 tháng 3 năm 2014

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

HUỲNH THANH PHƯƠNG

Kiểm toán viên

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 2061-2013-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+130+140+150)	100		2.629.852.558.428	2.541.105.685.132
I. Tiền	110	6	7.782.421.668	14.885.676.607
1. Tiền	111		7.782.421.668	14.727.267.108
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	158.409.499
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		282.984.812.229	313.573.901.323
1. Phải thu khách hàng	131		95.951.017.705	143.598.612.662
2. Trả trước cho người bán	132		4.086.970.924	5.742.624.626
3. Các khoản phải thu khác	135	7	185.411.563.724	165.020.262.600
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2.464.740.124)	(787.598.565)
III. Hàng tồn kho	140	8	2.304.755.547.428	2.174.937.235.023
1. Hàng tồn kho	141		2.305.174.182.500	2.174.937.235.023
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(418.635.072)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		34.329.777.103	37.708.872.179
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		5.638.593.201	586.218.660
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		13.457.440.041	31.691.669.467
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		859.267.943	1.076.506
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	14.374.475.918	5.429.907.546
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (210+220+240+250+260)	200		416.562.846.776	445.282.588.426
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		55.249.737.400	55.273.737.400
1. Phải thu dài hạn khác	218	10	55.249.737.400	55.273.737.400
II. Tài sản cố định	220		293.522.475.129	304.119.269.963
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	177.852.279.218	183.020.149.821
- Nguyên giá	222		244.399.523.680	240.070.582.635
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(66.547.244.462)	(57.050.432.814)
2. Tài sản vô hình	227	12	10.445.593.780	10.704.885.157
- Nguyên giá	228		11.785.052.229	11.810.052.229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.339.458.449)	(1.105.167.072)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	105.224.602.131	110.394.234.985
III. Bất động sản đầu tư	240	14	4.395.028.213	4.499.970.593
- Nguyên giá	241		4.565.055.001	4.565.055.001
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(170.026.788)	(65.084.408)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		40.001.264.078	43.022.181.825
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	28.766.939.705	30.260.254.022
2. Đầu tư dài hạn khác	258	16	14.173.243.188	16.161.927.803
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	16	(2.938.918.815)	(3.400.000.000)
V. Tài sản dài hạn khác	260		23.394.341.956	38.367.428.645
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	17.502.103.241	29.138.010.424
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	3.019.952.919	6.600.565.901
3. Tài sản dài hạn khác	268		2.872.285.796	2.628.852.320
C. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI	269	19	37.640.462.429	44.252.179.824
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200+269)	270		3.084.055.867.633	3.030.640.453.382

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN/HN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012 (Trình bày lại)
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		1.764.823.863.258	1.807.686.027.312
I. Nợ ngắn hạn	310		1.018.767.114.525	1.196.360.164.071
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	20	445.238.588.436	677.409.646.956
2. Phải trả người bán	312		65.497.259.868	76.215.425.034
3. Người mua trả tiền trước	313		130.188.391.154	153.852.383.638
4. Thuế, các khoản phải nộp Nhà nước	314	21	152.996.312.821	134.904.647.086
5. Phải trả người lao động	315		2.081.554.525	2.527.477.968
6. Chi phí phải trả	316	22	71.865.659.063	72.850.530.992
7. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	23	123.795.753.168	66.565.292.235
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		27.103.595.490	12.034.760.162
II. Nợ dài hạn	330		746.056.748.733	611.325.863.241
1. Phải trả dài hạn khác	333	24	56.713.522.327	64.224.043.062
2. Vay và nợ dài hạn	334	25	689.343.226.406	547.101.820.179
B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		1.309.792.329.502	1.209.650.931.594
I. Vốn chủ sở hữu	410	26	1.309.792.329.502	1.209.650.931.594
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		358.606.000.000	180.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		340.020.228.876	401.156.017.376
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		303.351.857.800	303.351.857.800
4. Cổ phiếu quỹ	414		(6.891.019.437)	(6.891.019.437)
5. Quỹ đầu tư phát triển	417		113.477.728.497	113.477.728.497
6. Quỹ dự phòng tài chính	418		18.000.000.000	18.000.000.000
7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		183.227.533.766	200.556.347.358
C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	439	27	9.439.674.873	13.303.494.476
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)	440		3.084.055.867.633	3.030.640.453.382



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU
Giám đốc Điều hành
Ngày 28 tháng 03 năm 2014

NGUYỄN THỊ ANH THƯ
Kế toán trưởng

ĐỖ PHƯƠNG LINH
Người lập biểu

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN/HN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2013	2012
				(Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		202.744.511.014	1.077.485.967.514
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		4.772.727	41.676.364
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	29	202.739.738.287	1.077.444.291.150
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	117.230.402.498	758.779.981.413
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		85.509.335.789	318.664.309.737
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	12.720.761.327	147.428.644.097
7. Chi phí tài chính	22	32	25.032.164.044	29.459.835.968
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		23.238.256.937	26.023.071.585
8. Chi phí bán hàng	24		4.532.391.550	13.987.268.870
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		25.645.533.973	29.734.001.587
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		43.020.007.549	392.911.847.409
11. Thu nhập khác	31		5.459.537.765	10.495.962.701
12. Chi phí khác	32		2.985.647.466	6.038.887.740
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		2.473.890.299	4.457.074.961
14. Lỗ từ công ty liên kết	45	15	(1.624.191.994)	(4.121.245.413)
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40+45)	50		43.869.705.854	393.247.676.957
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	15.859.743.381	108.128.755.723
17. Chi phí/(thu nhập) thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		3.580.612.982	(3.976.978.903)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		24.429.349.491	289.095.900.137
<i>Phân bổ cho:</i>				
Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		(827.446.243)	4.161.958.512
Lợi ích của cổ đông của công ty mẹ	62		25.256.795.734	284.933.941.625
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	1.127	15.968



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU
Giám đốc Điều hành
Ngày 28 tháng 03 năm 2014

NGUYỄN THỊ ANH THƯ
Kế toán trưởng

ĐỖ PHƯƠNG LINH
Người lập biểu

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN/HN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012 (Trình bày lại)
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	43.869.705.854	393.247.676.957
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định	02	12.467.513.875	13.201.870.729
Các khoản dự phòng	03	1.634.695.446	903.457.730
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.592.347.358)	(134.222.348.873)
Chi phí lãi vay	06	23.238.256.937	26.023.071.585
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	77.617.824.754	299.153.728.128
Thay đổi các khoản phải thu	09	21.808.901.597	(345.073.503.060)
Thay đổi hàng tồn kho	10	(130.236.947.477)	(112.327.551.973)
Thay đổi các khoản phải trả	11	13.354.777.761	124.185.463.633
Thay đổi chi phí trả trước	12	6.733.786.171	7.835.756.774
Tiền lãi vay đã trả	13	(38.498.483.003)	(191.850.253.198)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(1.048.172.311)	(6.099.017.047)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.343.247.474)	(4.053.673.982)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>(53.611.559.982)</i>	<i>(228.229.050.725)</i>
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(3.370.381.274)	(9.531.895.265)
2. Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	561.846.504	4.691.681.311
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(3.530.877.677)	(8.719.574.935)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	5.388.684.615	14.160.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	11.904.199.068	141.750.966.577
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>10.953.471.236</i>	<i>142.351.177.688</i>
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	180.265.961.500	102.590.025.800
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(31.528.150.000)	(30.417.744)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	105.776.730.140	282.416.087.280
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(195.706.382.433)	(275.696.265.085)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(23.253.325.400)	(27.218.560.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>35.554.833.807</i>	<i>82.060.870.251</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(7.103.254.939)	(3.817.002.786)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	14.885.676.607	18.702.679.393
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	7.782.421.668	14.885.676.607

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi mua tài sản cố định và chi phí xây dựng cơ bản dở dang trong năm không bao gồm 643.842.055 đồng (năm 2012: 570.000.000 đồng), là số tiền dùng để mua sắm tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền chi trả cổ tức trong năm không bao gồm 1.163.634.600 đồng (năm 2012: 1.098.400.000 đồng), là số tiền dùng để chi trả cổ tức phát sinh trong năm mà cổ đông chưa nhận. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Tiền chi trả vốn góp cho các cổ đông, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành không bao gồm 31.267.600.000 đồng (năm 2012: 0) là số tiền dùng chi trả cho cổ đông từ thặng dư vốn cổ phần khi chuyển đổi cổ phiếu ưu đãi mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

Giám đốc Điều hành

Ngày 28 tháng 03 năm 2014

NGUYỄN THỊ ANH THƯ

Kế toán trưởng

ĐỖ PHƯƠNG LINH

Người lập biểu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

MẪU SỐ B 09-DN/HN

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (gọi tắt là “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 4103003556 ngày 04 tháng 7 năm 2005 và các giấy phép điều chỉnh. Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh vào ngày 20 tháng 11 năm 2008 với mã chứng khoán là NBB.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 150 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 140 người).

Hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty mẹ là đầu tư và kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện, xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước, san lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình, trang trí nội, ngoại thất công trình, sản xuất điện, sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ và vật liệu chịu lửa, sản xuất gạch, ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa, kinh doanh lưu trú du lịch, đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông, truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, cao lanh, sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô, trồng rừng, chăn nuôi bò sữa, khai thác gỗ rừng trồng, khai thác, chế biến, vận chuyển khoáng sản (gôm đá xuất khẩu và tiêu dùng nội địa), xây dựng công trình dân dụng, giao thông (cầu, đường, cống), đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, khai thác và chế biến khoáng sản, san lấp mặt bằng, đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật, sản xuất kinh doanh bao bì các loại...

Trụ sở chính của Công ty mẹ tại Số 1 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, Công ty mẹ có các chi nhánh, công ty con và công ty liên kết như sau:

Chi nhánh:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Bình Thuận
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Tây Nam
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Miền Trung
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Miền Bắc
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy - Chi nhánh Quảng Ngãi

Công ty con:

Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (sau đây gọi tắt là “Công ty Hùng Thanh”) là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4102003918 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01 tháng 3 năm 2001 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty Hùng Thanh là xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ...

Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (sau đây gọi tắt là “Công ty NBBI”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3203001767 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty NBBI là sản xuất và kinh doanh các loại lọc dùng cho ô tô.

Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là “Công ty QMI”) là công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300368176 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 24 tháng 12 năm 2007 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty QMI là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

Công ty TNHH Một Thành Viên NBB Quảng Ngãi (sau đây gọi tắt là “Công ty NBQ”) là công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300319588 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 30 tháng 7 năm 2003 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty NBQ là trồng rừng, chăn nuôi bò sữa, khai thác gỗ rừng trồng, khai thác, chế biến, vận chuyển khoáng sản (gôm đá xuất khẩu và tiêu dùng nội địa), xây dựng công trình dân dụng, giao thông (cầu, đường, cống), đầu tư, kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp.

Công ty TNHH Hương Trà (sau đây gọi tắt là “Công ty Hương Trà”) là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4300340364 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21 tháng 6

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

năm 2006 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty Hương Trà là bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan, khai thác đá, cát, sỏi, đất sét, khai thác đất cao lanh.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ và vốn điều lệ cùng tình hình góp vốn của các Công ty con được trình bày tại Thuyết minh số 19 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất

Công ty liên kết:

Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miểu (sau đây gọi tắt là “BOT Cầu Rạch Miểu”) là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5502-00031 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bến Tre cấp ngày 26 tháng 4 năm 2002 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của BOT Cầu Rạch Miểu là kinh doanh công trình giao thông theo hình thức BOT, BT, BOO, xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú (sau đây gọi tắt là “Công ty Tam Phú”) là công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4000696585 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Quảng Nam cấp ngày 16 tháng 10 năm 2009 và các giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh điều chỉnh. Hoạt động chính của Công ty Tam Phú là đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, khảo sát địa chất công trình, địa hình công trình giao thông và dân dụng, tư vấn đầu tư xây dựng điện, dịch vụ khách sạn.

Tỷ lệ sở hữu của Công ty mẹ và vốn điều lệ cùng tình hình góp vốn của các Công ty liên kết được trình bày tại Thuyết minh số 15 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. ĐIỀU CHỈNH SỐ LIỆU NĂM TRƯỚC

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày lại để điều chỉnh liên quan đến phương pháp ghi nhận doanh thu theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 “Doanh thu và thu nhập khác” và một

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

số điều chỉnh và phân loại khác. Theo điều chỉnh hiện tại liên quan đến doanh thu, doanh thu được ghi nhận khi Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho khách hàng và thỏa mãn các điều kiện ghi nhận theo chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 thay vì ghi nhận doanh thu theo tiến độ thu tiền như trước đây. Việc điều chỉnh này chủ yếu ảnh hưởng đến 4 dự án là khu dân cư Phường 2 - Thành Phố Bạc Liêu, dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Plaza, dự án khu căn hộ cao tầng Carina và dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Việc điều chỉnh này ảnh hưởng đến số dư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày trước đây trong báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán phát hành ngày 19 tháng 3 năm 2013 như sau:

Bảng cân đối kế toán hợp nhất <i>Tại ngày 31/12/2012</i>	Số liệu trước điều chỉnh VND	Trình bày lại VND	Thay đổi thuần VND
Các khoản phải thu khác	164.192.628.948	165.020.262.600	827.633.652
Hàng tồn kho	2.036.332.236.854	2.174.937.235.023	138.604.998.169
Phải thu dài hạn khác	-	55.273.737.400	55.273.737.400
Tài sản cố định vô hình	40.986.278.226	10.704.885.157	(30.281.393.069)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	108.860.731.409	110.394.234.985	1.533.503.576
Đầu tư vào công ty liên kết	34.845.066.700	30.260.254.022	(4.584.812.678)
Chi phí trả trước dài hạn	62.864.779.372	29.138.010.424	(33.726.768.948)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	7.116.210.869	6.600.565.901	(515.644.968)
Lợi thế thương mại	47.434.933.694	44.252.179.824	(3.182.753.870)
Người mua trả tiền trước	35.749.885.627	153.852.383.638	118.102.498.011
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	136.262.399.922	134.904.647.086	(1.357.752.836)
Chi phí phải trả	73.237.953.888	72.850.530.992	(387.422.896)
Phải trả dài hạn khác	8.950.305.662	64.224.043.062	55.273.737.400
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.970.579.056	-	(7.970.579.056)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	237.504.150.449	200.556.347.358	(36.947.803.091)
Lợi ích cổ đông thiểu số	16.067.672.744	13.303.494.476	(2.764.178.268)

Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất <i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012</i>	Số liệu trước điều chỉnh VND	Trình bày lại VND	Thay đổi thuần VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	473.871.887.302	1.077.485.967.514	603.614.080.212
Các khoản giảm trừ doanh thu	48.268.337.774	41.676.364	(48.226.661.410)
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	287.402.284.985	758.779.981.413	471.377.696.428
Chi phí bán hàng	3.753.335.593	13.987.268.870	10.233.933.277
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.510.098.874	29.734.001.587	4.223.902.713
Chi phí khác	5.380.075.782	6.038.887.740	658.811.958
Lãi/(Lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	463.567.265	(4.121.245.413)	(4.584.812.678)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	94.066.912.399	108.128.755.723	14.061.843.324
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	31.557.161.492	3.976.978.903	(27.580.182.589)
Lợi ích của cổ đông thiểu số	(1.710.151.756)	4.161.958.512	5.872.110.268
Lợi ích của cổ đông của công ty mẹ	171.686.493.241	284.933.941.625	113.247.448.384

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

5. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty mẹ kiểm soát được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này. Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty mẹ và các công ty con là giống nhau. Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính. Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ tương ứng với phần vốn của cổ đông thiểu số vượt quá phần vốn của họ trong tổng vốn chủ sở hữu của công ty con được tính giảm vào phần lợi ích của Công ty trừ khi cổ đông thiểu số có nghĩa vụ ràng buộc và có khả năng bù đắp khoản lỗ đó.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

Lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông thiểu số trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty mẹ. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con hoặc công ty liên kết tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó tối đa là 10 năm.

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản vô hình trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, phải thu khách hàng và phải thu ngắn hạn và dài hạn khác, ký quỹ và đầu tư tài chính dài hạn.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, phải trả người bán, phải trả ngắn hạn và dài hạn khác và chi phí phải trả.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm chi phí xây dựng dở dang của các dự án với mục đích xây dựng để bán trong phạm vi kinh doanh của Công ty và được phân loại là tài sản ngắn hạn. Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc chi phí xây dựng dở dang của các dự án bao gồm chi phí đền bù, chi phí giải tỏa, chi phí xây dựng, chi phí lãi vay, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình xây dựng dự án. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá ghi sổ của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Số năm
Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 50
Máy móc và thiết bị	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3
Phương tiện vận tải	6 - 8
Tài sản cố định khác	3 - 16

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị của quyền sử dụng đất, giấy phép và giấy phép nhượng quyền, phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác.

Giá trị quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí có liên quan trực tiếp tới việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng. Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không trích khấu hao.

Giấy phép và giấy phép nhượng quyền được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 8 năm.

Phần mềm máy tính và tài sản vô hình khác được khấu hao trong thời gian 3 năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng hoặc sản xuất phục vụ mục đích kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm cả chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan được ghi nhận phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất không có thời hạn bao gồm quyền sử dụng đất tại 38/1 Nguyễn Sơn, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh và quyền sử dụng đất cho bể bơi và sân tennis, công trình bể bơi và sân tennis tại chung cư Carina Plaza do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư hình thành do tự xây dựng và sản xuất, là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có).

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không trích khấu hao. Bất động sản đầu tư là bể bơi và sân tennis được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính từ 10 năm tới 30 năm.

Các khoản đầu tư chứng khoán và đầu tư dài hạn khác

Các khoản đầu tư chứng khoán được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua khoản đầu tư chứng khoán và được xác định giá trị ban đầu theo nguyên giá và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư chứng khoán. Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo nguyên giá trừ các khoản giảm giá đầu tư chứng khoán.

Đầu tư dài hạn khác là các khoản đầu tư vào đơn vị khác mà Công ty chỉ nắm giữ dưới 20% vốn chủ sở hữu (dưới 20% quyền biểu quyết) và không có ảnh hưởng đáng kể, có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán vốn trên 1 năm. Giá trị khoản đầu tư dài hạn khác được phản ánh theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư chứng khoán tự do trao đổi có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác là dự phòng tổn thất do giảm giá các khoản đầu tư dài hạn hoặc do doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ.

Các khoản trả trước dài hạn

Các khoản trả trước dài hạn bao gồm các khoản chi phí trước thành lập doanh nghiệp, các khoản chi phí nhà mẫu, chi phí đền bù, trùng tu mỏ đá và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Các khoản chi phí nhà mẫu được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo thương pháp đường thẳng trong ba năm khi dự án bắt đầu có doanh thu.

Chi phí đền bù và trùng tu mỏ đá được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo thương pháp đường thẳng trong mười năm.

Chi phí trả trước dài hạn khác được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng từ hai đến ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Vốn khác của chủ sở hữu và trích lập các quỹ

Vốn nhận góp vốn liên doanh của một bên khác cùng thực hiện việc xây dựng khu cao ốc và không thành lập pháp nhân mới được hạch toán vào vốn khác của chủ sở hữu theo Công văn hướng dẫn của Bộ Tài Chính số 12563/BTC-CĐKT ngày 18 tháng 9 năm 2007.

Nguyên tắc trích lập các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế căn cứ vào Quy chế tài chính của Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị thông qua Đại hội đồng cổ đông.

Ghi nhận doanh thu

Đối với doanh thu bán hàng:

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm điều kiện sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Đối với doanh thu cung cấp dịch vụ:

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được vốn hóa khi có liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán. Các chi phí đi vay khác được ghi nhận vào chi phí trong năm.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được xác định bằng tổng số tiền lãi vay thực tế của các khoản vay phát sinh trong năm chia cho số dư bình quân gia quyền các khoản vay gốc.

Các khoản dự phòng

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập tính thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và cũng không bao gồm các khoản thu nhập không chịu thuế và chi phí không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên bảng cân đối kế toán và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp dựa trên bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ được ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả và thuế thu nhập hoãn lại của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

6. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tiền mặt	1.710.726.124	7.724.947.748
Tiền gửi ngân hàng	6.071.695.544	7.002.319.360
Các khoản tương đương tiền	-	158.409.499
	7.782.421.668	14.885.676.607

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 (Trình bày lại) VND
Tạm ứng tiền thực hiện đền bù các dự án (*)	137.174.399.060	125.189.225.208
Phải thu tiền quyền góp vốn vào Công ty NBBI, công ty con, của các cổ đông thiểu số (**)	1.400.000.000	1.800.000.000
Phải thu khác (***)	46.837.164.664	38.031.037.392
	185.411.563.724	165.020.262.600

(*) Phải thu tiền tạm ứng tiền thực hiện đền bù các dự án thể hiện khoản phải thu từ ông Phạm Văn Đẩu, đối tác liên doanh dự án NBB Garden II, để thực hiện đền bù tại các dự án NBB Garden II, NBB Garden III và NBB Garden IV.

(**) Phải thu tiền quyền góp vốn từ các cổ đông thiểu số đã mua lại chuyển nhượng vốn góp của Công ty vào Công ty NBBI, công ty con.

(***) Phải thu khác chủ yếu bao gồm khoản phải thu ông Ngô Mạnh Hân với số tiền 31.000.000.000 đồng về chi phí thực hiện dự án đầu tư khu căn hộ cao tầng tại phường Cát Lái, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng hợp tác đầu tư giữa Công ty và ông Ngô Mạnh Hân. Dự án này đã dừng lại và Công ty đang kiện ông Hân ra tòa để đòi lại tiền vốn góp và chi phí sử dụng vốn của tiền góp vốn. Ban Giám đốc tin tưởng rằng việc thu hồi khoản tiền này sẽ được thực hiện trong tương lai vì đã được tòa án kê biên tài sản, do đó không trích lập dự phòng cho khoản phải thu này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013 VND	31/12/2012 (Trình bày lại) VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.714.558.038	4.815.597.778
Công cụ, dụng cụ	153.178.353	282.657.545
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - đất, đá, lọc Ô tô	5.755.721.021	8.305.839.756
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án (*)	2.234.581.229.465	2.149.041.039.987
Căn hộ đã hoàn thành	51.625.896.650	-
Thành phẩm khác - đất, đá, lọc Ô tô	8.182.933.929	12.425.959.356
Hàng hóa - đất	1.149.043.562	-
Hàng gửi bán	11.621.482	66.140.601
	2.305.174.182.500	2.174.937.235.023
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(418.635.072)	-
Giá trị thuần có thể thực hiện	2.304.755.547.428	2.174.937.235.023

(*) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án gồm

	31/12/2013 VND	31/12/2012 (Trình bày lại) VND
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II	608.856.532.640	553.482.139.922
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	396.212.002.568	369.559.043.059
Dự án khu phức hợp Tân Kiên- Bình Chánh NBB Garden IV	294.796.507.597	292.872.030.064
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	232.205.023.614	191.350.765.743
Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I)	200.963.060.856	192.838.104.428
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	54.237.691.975	74.115.359.789
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điện, Hạ Long	26.853.502.543	25.844.782.536
Dự án khu biệt thự đồi Thủy Sản - Quảng Ninh	12.881.632.068	8.543.277.388
Dự án khu du lịch Ocean Golf - Lagi	6.698.311.257	5.260.771.127
Dự án BOT tuyến tránh QL1A qua thành phố Phan Rang- Tháp Chàm	7.919.845.155	6.511.508.062
Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.022.727.274	1.026.315.467
Dự án khu Trung tâm Thương mại Bắc Phan Thiết	-	878.705.513
Dự án khu căn hộ cao tầng Carina Plaza	-	73.399.977.866
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	391.934.391.919	353.271.946.296
Dự án đường cao tốc Sài Gòn Trung Lương	-	86.312.727
	2.234.581.229.465	2.149.041.039.987

Giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành từ vốn vay của một số dự án được trình bày trên khoản mục hàng tồn kho của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn cũng như các khoản vay và nợ dài hạn như đã trình bày trong Thuyết minh số 20 và số 25.

Trong năm 2013, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay 154.914.692.542 đồng (Năm 2012: 140.584.997.960 đồng) vào giá trị của các dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 (Trình bày lại) VND
Ký quỹ	-	433.089.062
Tạm ứng cho các đội thi công xây lắp	10.983.426.255	3.900.566.883
Tạm ứng khác	3.391.049.663	1.096.251.601
	14.374.475.918	5.429.907.546

10. PHẢI THU DÀI HẠN KHÁC

Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư vào Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I) được ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn (Công ty SII), Công ty có nghĩa vụ đảm bảo ứng trước một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu hàng năm cho Công ty SII phát sinh từ dự án theo mức lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng 2% tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Vì vậy, một khoản phải thu dài hạn khác và phải trả dài hạn khác đã được ghi nhận với số tiền tiền tương ứng lũy kế là 55.273.737.400 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 55.273.737.400 đồng).

Tại ngày 1 tháng 9 năm 2013, Công ty SII đã chuyển nhượng toàn bộ quyền đầu tư vào NBB Garden I cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty CII). Công ty chưa ghi nhận khoản cam kết ứng trước lợi nhuận tối thiểu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 vì hai bên chưa tiến hành kiểm tra lợi nhuận ứng trước từ khoản vốn đầu tư của Công ty CII tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2013. Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cho Công ty CII một khoản tiền 5.310.648.226 đồng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

1.1. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc VND	Máy móc thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cổ định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2013	118.424.728.395	97.383.783.437	21.430.692.858	1.710.150.505	1.121.227.440	240.070.582.635
Mua trong năm	-	109.804.749	-	-	-	109.804.749
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	5.431.561.364	-	-	2.498.648.015	7.930.209.379
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.473.746.032)	(928.914.381)	(23.074.909)	-	(2.425.735.322)
Giảm khác (*)	(53.517.690)	(233.028.348)	(74.068.636)	(765.585.959)	(159.137.128)	(1.285.337.761)
Tại ngày 31/12/2013	118.371.210.705	101.218.375.170	20.427.709.841	921.489.637	3.460.738.327	244.399.523.680
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2013	11.705.021.546	33.892.891.907	9.859.974.882	1.377.390.394	215.154.085	57.050.432.814
Khấu hao trong năm	3.221.105.418	5.937.594.861	2.602.647.413	108.102.618	236.718.700	12.106.169.010
Thanh lý, nhượng bán	-	(968.309.329)	(480.000.000)	(23.074.909)	-	(1.471.384.238)
Giảm khác (*)	(49.508.342)	(164.794.666)	(74.068.636)	(732.649.066)	(116.952.414)	(1.137.973.124)
Tại ngày 31/12/2013	14.876.618.622	38.697.382.773	11.908.553.659	729.769.037	334.920.371	66.547.244.462
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2013	103.494.592.083	62.520.992.397	8.519.156.182	191.720.600	3.125.817.956	177.852.279.218
Tại ngày 31/12/2012	106.719.706.849	63.490.891.530	11.570.717.976	332.760.111	906.073.355	183.020.149.821

(*) Giảm khác là điều chỉnh các tài sản cố định hữu hình có nguyên giá nhỏ hơn 30.000.000 đồng theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 có hiệu lực áp dụng từ ngày 10 tháng 6 năm 2013.

Như đã trình bày trong Thuyết minh số 20 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thể chấp nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải với nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 lần lượt là 106.857.011.444 đồng và 79.146.931.604 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: lần lượt là 71.935.840.452 đồng và 59.296.579.124 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nguyên giá của máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị văn phòng và tài sản cố định khác bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với tổng giá trị là 19.993.088.957 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 17.904.906.309 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Giấy phép và GP nhượng quyền VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Tại ngày 01/01/2013 (Trình bày lại)	9.126.444.852	2.600.000.000	40.750.234	42.857.143	11.810.052.229
Giảm khác (*)	-	-	(25.000.000)	-	(25.000.000)
Tại ngày 31/12/2013	9.126.444.852	2.600.000.000	15.750.234	42.857.143	11.785.052.229
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ					
Tại ngày 01/01/2013 (Trình bày lại)	-	1.025.531.920	36.778.009	42.857.143	1.105.167.072
Khấu hao trong năm	-	191.489.364	64.913.121	-	256.402.485
Giảm khác (*)	-	-	(22.111.108)	-	(22.111.108)
Tại ngày 31/12/2013	-	1.217.021.284	79.580.022	42.857.143	1.339.458.449
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Tại ngày 31/12/2013	9.126.444.852	1.382.978.716	(63.829.788)	-	10.445.593.780
Tại ngày 31/12/2012 (Trình bày lại)	9.126.444.852	1.574.468.080	3.972.225	-	10.704.885.157

(*) Giảm khác là điều chỉnh các tài sản cố định vô hình có nguyên giá nhỏ hơn 30.000.000 đồng theo hướng dẫn của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 có hiệu lực áp dụng từ ngày 10 tháng 6 năm 2013.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, nguyên giá của giấy phép và giấy phép nhượng quyền và tài sản khác bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với tổng giá trị là 658.607.377 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 642.857.143 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Xây dựng khu khai thác mỏ đá Tàzôn	-	5.453.853.840
Xây dựng nhà máy thủy điện Đá Đen	32.960.418.326	31.582.604.252
Xây dựng quán cà phê, bar và phòng tập thể dục dự án Carina Plaza	9.376.927.740	9.376.927.740
Xây dựng trung tâm thương mại, khu vui chơi dự án Carina Plaza	48.955.097.402	48.880.687.304
Xây dựng khu khai thác mỏ đá Tịnh Hiệp	-	97.401.000
Xây dựng khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức	11.458.844.336	11.440.064.977
Xây dựng mỏ nước khoáng Trà Bồng	939.810.751	1.435.793.485
Dự án khối văn phòng NBB tại dự án City Gate	1.533.503.576	1.533.503.576
Sửa chữa nhà xưởng Công ty NBB	-	593.398.811
	105.224.602.131	110.394.234.985

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Hồ bơi, Sân Tennis VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Tại ngày 1/1/2013 và 31/12/2013	1.977.748.637	2.587.306.364	4.565.055.001
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Tại ngày 1/1/2013	65.084.408	-	65.084.408
Khấu hao trong năm	104.942.380	-	104.942.380
Tại ngày 31/12/2013	170.026.788	-	170.026.788
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày 31/12/2013	1.807.721.849	2.587.306.364	4.395.028.213
Tại ngày 31/12/2012	1.912.664.229	2.587.306.364	4.499.970.593

Bất động sản đầu tư thể hiện giá trị hồ bơi, sân tennis, quyền sử dụng đất của hồ bơi, sân tennis tại khu căn hộ cao tầng Carina Plaza và quyền sử dụng đất không thời hạn của thửa đất số MPT (19,57) với diện tích 160 m² tại địa chỉ 38/1 Nguyễn Sơn, Phường Phú Thọ Hòa, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo tờ bản đồ số 95, 97 (BĐC) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00086 do UBND Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 8 tháng 01 năm 2007. Công ty dự kiến cho thuê hoặc bán trong tương lai.

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không được trích khấu hao.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - *Bất động sản đầu tư*, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một Công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2013 VND	31/12/2012 (Trình bày lại) VND
Đầu tư vào các công ty liên kết	46.118.678.406	45.987.800.729
Phần lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	(17.351.738.701)	(15.727.546.707)
	28.766.939.705	30.260.254.022

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết thể hiện khoản đầu tư vào BOT Cầu Rạch Miễu và Công ty Tam Phú. Giá gốc của các khoản đầu tư này lần lượt là 41.589.042.161 đồng và 4.529.636.245 đồng chiếm 25% và 49% vốn điều lệ cũng như quyền biểu quyết trong BOT Cầu Rạch Miễu và Công ty Tam Phú.

Vào ngày 25 tháng 2 năm 2014, Công ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty CIJ). Tuy nhiên, tại ngày phát hành báo cáo tài chính, việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành và Công ty chưa thu được tiền từ việc chuyển nhượng này.

Các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được hạch toán trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Thông tin tài chính tóm tắt về Công ty Tam Phú được trình bày như sau:

	BOT Cầu Rạch Miễu VND	Công ty Tam Phú VND	Tổng cộng VND
Tổng tài sản	456.038.290.309	9.333.601.177	465.371.891.486
Tổng công nợ	363.016.642.808	78.888.626	363.095.531.434
Tài sản thuần	93.021.647.501	9.254.712.551	102.276.360.052
Phần tài sản thuần Công ty mẹ đầu tư vào các Công ty liên kết	24.232.130.555	4.534.809.150	28.766.939.705

	BOT Cầu Rạch Miễu VND	Công ty Tam Phú VND	Tổng cộng VND
Doanh thu	84.766.168.119	-	84.766.168.119
Lỗ thuần	(6.483.071.690)	-	(6.483.071.690)
Lỗ thuần từ khoản đầu tư vào các Công ty liên kết	(1.620.767.923)	(3.424.071)	(1.624.191.994)

16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư dài hạn khác như sau:

	31/12/2013		31/12/2012	
	Cổ phần	Giá trị đầu tư VND	Cổ phần	Giá trị đầu tư VND
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533	482.500	5.470.000.000	482.500	5.470.000.000
Công ty Cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia	83.010	3.735.450.000	100.000	4.500.000.000
Công ty Cổ phần DV Nhịp cầu Địa Ốc	238.800	2.388.000.000	238.800	2.388.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành	175.000	1.750.000.000	175.000	1.750.000.000
Công ty Cổ phần ĐT & XD Ninh Thuận	-	-	122.413	1.224.134.615
Công ty Cổ phần Đầu tư SG Highland	80.000	800.000.000	80.000	800.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn khác		29.793.188		29.793.188
		14.173.243.188		16.161.927.803
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.938.918.815)		(3.400.000.000)
Giá trị thuần		11.234.324.373		12.761.927.803

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 (Trình bày lại) VND
Chi phí dự án khu dân cư Thành phố Bạc Liêu	-	3.824.562.426
Chi phí BOT Cầu Cổ Chiên	-	150.000.000
Chi phí BOT Cầu Rạch Miễu	-	3.310.537.993
Chi phí nhà mẫu	9.824.535.844	10.867.979.225
Chi phí đền bù và trùng tu mỏ đá	123.996.779	-
Chi phí khác	7.553.570.618	10.984.930.780
	17.502.103.241	29.138.010.424

18. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Lợi nhuận chưa thực hiện VND
Tại ngày 1/1/2013 (Trình bày lại)	6.600.565.901
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm	(3.580.612.982)
Tại ngày 31/12/2013	3.019.952.919

19. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY CON VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Thông tin chi tiết về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Tên công ty con	Vốn đã đăng ký VND	31/12/2013		31/12/2012	
		Vốn đã góp VND	Tỉ lệ sở hữu %	Vốn đã góp VND	Tỉ lệ sở hữu %
Công ty Hùng Thanh	57.615.315.000	57.615.315.000	95,00%	57.615.315.000	95,00%
Công ty QMI	47.805.000.000	47.805.000.000	90,00%	95.610.000.000	90,00%
Công ty NBQ	10.000.000.000	10.000.000.000	100,00%	10.000.000.000	100,00%
Công ty NBBI	30.200.000.000	30.200.000.000	75,50%	30.200.000.000	75,50%
Công ty Hương Trà	17.820.000.000	17.820.000.000	99,00%	17.820.000.000	99,00%

Tình hình tăng, giảm lợi thể thương mại trong năm như sau:

	VND
NGUYÊN GIÁ	
Tại ngày 1/1/2013	63.377.988.060
Tăng do phân loại lại lợi thể thương mại của Công ty Hương Trà	500.000.000
Tại ngày 31/12/2013	63.877.988.060
GIÁ TRỊ HAO MÒN	
Tại ngày 1/1/2013	19.125.808.236
Khấu hao trong kỳ	7.111.717.395
Tại ngày 31/12/2013	26.237.525.631
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày 31/12/2013	37.640.462.429
Tại ngày 31/12/2012 (Trình bày lại)	44.252.179.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

20. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay ngắn hạn	101.985.154.344	292.928.947.554
- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Ngân hàng BIDV) - Chi nhánh Bình Định	48.611.287.291	207.203.527.920
- Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (Ngân hàng VIB) - Chi nhánh Sài Gòn	42.173.867.053	85.725.419.634
- Vay Ngân hàng NN & PT Nông thôn Việt Nam (Ngân hàng Agribank)- Chi nhánh Đà Nẵng	9.000.000.000	-
- Vay Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank) - Chi nhánh Quảng Ngãi	2.200.000.000	-
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25)	343.253.434.092	384.480.699.402
	445.238.588.436	677.409.646.956

Vay ngắn hạn thể hiện các khoản vay:

Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Định với hạn mức tín dụng tối đa là 220.000.000.000 đồng, có thể rút bằng Đồng Việt Nam hoặc ngoại tệ khác. Khoản vay ngắn hạn này phục vụ các mục đích sản xuất kinh doanh của Công ty. Lãi vay được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Trong năm, Công ty đã tái cơ cấu khoản vay này và chuyển 141.000.000.000 đồng từ vay ngắn hạn sang vay dài hạn (Thuyết minh số 25). Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư tại phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và tài sản gắn liền trên đất tọa lạc tại Số 54, Đường số 10, Phường 8, Thành phố Tuy Hòa, Tỉnh Phú Yên.

Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng VIB - Chi nhánh Sài Gòn với hạn mức tín dụng tối đa là 100.000.000.000 đồng. Mục đích vay bổ sung vốn lưu động, thanh toán chi phí vật tư xây dựng cho nhà cung cấp, nhà thầu. Thời hạn vay tối đa 12 tháng theo mỗi kế ước nhận nợ. Lãi vay được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng nguồn thu từ việc bán dự án khu dân cư tại phường 2, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng tối đa là 10.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay tối đa 12 tháng theo mỗi kế ước nhận nợ. Lãi vay được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng máy móc thiết bị phụ tùng và nhà máy tại Công ty NBBI.

Vay ngắn hạn từ Ngân hàng Eximbank - Chi nhánh Quảng Ngãi với hạn mức tín dụng tối đa là 10.000.000.000 đồng. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh. Thời hạn vay tối đa đến ngày 31 tháng 12 năm 2014. Lãi vay được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay được đảm bảo bằng máy móc thiết bị và phương tiện vận tải tại Công ty QMI.

21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 Trình bày lại VND
Thuế giá trị gia tăng	18.411.430.863	13.541.557.262
Thuế thu nhập doanh nghiệp	130.296.051.791	119.987.000.702
Thuế tài nguyên	554.676.544	724.483.875
Thuế xuất nhập khẩu	403.144.812	-
Thuế thu nhập cá nhân	2.142.034.087	68.791.273
Các loại thuế khác	1.188.974.724	582.813.974
	152.996.312.821	134.904.647.086

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí lãi vay	59.898.515.920	49.729.150.643
Chi phí môi giới	4.872.421.609	10.119.775.469
Chi phí dự án Carina	6.530.945.025	12.027.820.181
Chi phí phải trả khác	563.776.509	973.784.699
	71.865.659.063	72.850.530.992

23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Phải trả cho các đội thi công	19.325.650.192	21.480.623.817
Phải trả Công ty CII (*)	25.156.712.329	-
Phải trả Beira Limited (**)	31.267.600.000	-
Phải trả cổ tức	4.464.046.200	7.221.440.000
Phải trả quỹ bảo trì chung cư Carina Plaza (***)	18.022.211.299	16.065.691.480
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.559.533.148	21.797.536.938
	123.795.753.168	66.565.292.235

(*) Phải trả Công ty CII thể hiện khoản tiền Công ty đã mượn để hỗ trợ vốn lưu động và chịu lãi suất 13%/năm tính từ ngày chuyển tiền.

(**) Phải trả Beira Limited thể hiện khoản phải trả liên quan đến việc chuyển đổi 2.600.000 cổ phần ưu đãi sang cổ phần phổ thông. Theo thỏa thuận giữa Công ty và Beira Limited, tổng số tiền mà Công ty phải trả do chuyển đổi cổ phần phổ thông là 62.535.200.000 đồng. Tại ngày 15 tháng 10 năm 2013, Công ty đã chi trả 31.267.600.000 đồng. Phần còn lại sẽ được chi trả vào ngày 15 tháng 4 năm 2014.

(***) Quỹ bảo trì chung cư Carina Plaza thể hiện khoản đã thu từ khách hàng bằng 2% giá trị căn hộ để phục vụ cho công tác bảo trì chung cư Carina Plaza.

24. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 (Trình bày lại) VND
Phải trả chi phí sử dụng vốn (*)	49.963.089.174	55.303.737.600
Phải trả dài hạn khác	6.750.433.153	8.920.305.462
	56.713.522.327	64.224.043.062

(*) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, đây là khoản ứng trước chi phí sử dụng vốn cho Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (Công ty CII) phát sinh từ việc sử dụng vốn đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I). Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp đầu tư vào Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside được ký kết vào ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Hạ tầng Nước Sài Gòn (Công ty SII), Công ty có nghĩa vụ đảm bảo một khoản lợi nhuận sau thuế tối thiểu hàng năm cho Công ty SII phát sinh từ dự án theo mức lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) của Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam cộng 2% tính trên số tiền góp vốn đầu tư. Trong vòng 30 ngày trước khi kết thúc năm tài chính của Công ty SII, hai bên sẽ cùng tiến hành kiểm tra lợi nhuận thu được từ khoản vốn đầu tư của Công ty SII để làm cơ sở cho việc thực hiện nghĩa vụ đảm bảo lợi nhuận này. Trong trường hợp dự án chưa có lợi nhuận thì Công ty sẽ tạm ứng cho Công ty SII một khoản lợi nhuận tối thiểu hàng năm và số lợi nhuận ứng trước này sẽ được quyết toán vào lợi nhuận mà Công ty SII nhận được cuối dự án. Tại ngày 01 tháng 9 năm 2013, Công ty SII đã chuyển nhượng toàn bộ quyền đầu tư vào NBB Garden I cho Công ty CII. Trong năm, Công ty đã thực hiện chi trả cho Công ty CII một khoản tiền 5.310.648.226 đồng.

Phải trả dài hạn khác thể hiện khoản tiền nhận ký quỹ từ khách hàng mua bất động sản và các đội xây lắp của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Vay dài hạn ngân hàng	447.132.660.498	302.411.519.581
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Định	308.343.226.406	155.770.348.602
Trong đó:		
- Chuyển từ vay ngắn hạn (thuyết minh số 20)	141.000.000.000	-
- Vay dài hạn	167.343.226.406	155.770.348.602
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	107.631.471.577	107.631.471.577
Ngân hàng Eximbank - Chi nhánh Quảng Ngãi	-	3.435.699.402
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Quảng Ngãi	2.157.962.515	5.574.000.000
Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đà Nẵng	29.000.000.000	30.000.000.000
Trái phiếu thường	585.464.000.000	629.171.000.000
	1.032.596.660.498	931.582.519.581
Trừ: nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày trên phần nợ ngắn hạn)	(343.253.434.092)	(384.480.699.402)
Vay và nợ dài hạn phải trả sau 12 tháng	689.343.226.406	547.101.820.179

Vay trung và dài hạn thể hiện các khoản vay:

Khoản vay trung và dài hạn từ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Định với hạn mức tín dụng tối đa là 200.000.000.000 đồng. Khoản vay này được sử dụng để đầu tư cho dự án xây dựng khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi. Thời hạn vay là 108 tháng kể từ ngày 08 tháng 01 năm 2010, trong đó thời gian ân hạn gốc là 72 tháng. Trong năm, khoản vay này đã được tái cơ cấu và đảo hạn cuối cùng vào ngày 31 tháng 12 năm 2018. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay thuộc dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi và chịu lãi suất 13%/ năm.

Khoản vay trung và dài hạn từ Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bắc Sài Gòn với hạn mức tín dụng tối đa là 150.000.000.000 đồng nhưng không vượt quá 49% tổng chi phí để bù giải tỏa và xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Khoản vay này được sử dụng để đầu tư cho dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III hạng mục đền bù giải tỏa và xây dựng hạ tầng kỹ thuật. Thời hạn vay là 5 năm kể từ năm 2009. Trong năm, khoản vay này đã được tái cơ cấu và đảo hạn cuối cùng vào ngày 20 tháng 4 năm 2017. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay là giá trị quyền sử dụng đất thuộc dự án NBB Garden III và chịu lãi suất 12,5%/ năm.

Khoản vay trung và dài hạn từ Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Quảng Ngãi với hạn mức tín dụng tối đa là 10.000.000.000 đồng. Khoản vay này được sử dụng để mua sắm thiết bị thi công phục vụ dự án khu dân cư Sơn Tịnh, mỏ đá Thọ Bắc và đầu tư vào nhà máy chế biến đá granite. Thời hạn vay là 7 năm kể từ năm 2007. Khoản vay này được đảm bảo bằng tài sản sử dụng cho dự án khu dân cư Sơn Tịnh và nhà máy chế biến đá granite. Khoản vay này chịu lãi suất thả nổi theo quy định của Ngân hàng tại từng thời kỳ.

Khoản vay trung và dài hạn từ Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đà Nẵng với hạn mức tín dụng tối đa là 34.000.000.000 đồng. Khoản vay này được sử dụng để nhập khẩu máy móc thiết bị sản xuất các loại lọc cho ô tô. Thời hạn vay là 8 năm kể từ năm 2010. Khoản vay này được đảm bảo bằng bằng hợp đồng bảo hiểm nhà xưởng tại Công ty NBBI, công ty con, mà theo đó người thụ hưởng đầu tiên là Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đà Nẵng. Lãi suất cho vay được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng với biên độ 3,6%/ năm.

Trái phiếu của Công ty được chào bán với tổng giá trị phát hành là 300.000.000.000 đồng được thanh toán 1 lần toàn bộ gốc khi đáo hạn, có thể mua lại một phần hoặc toàn bộ trước hạn. Đây là trái phiếu ghi sổ, không chuyển đổi và có bảo đảm được sử dụng cho mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty với mệnh giá là 100.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 1 năm được mua/bán lại một phần hoặc toàn bộ trước hạn từ ngày 4 tháng 8 năm 2012, lãi suất cố định 15%/năm với số lượng 3.000.000 trái phiếu. Trong năm, Công ty đã gia hạn ngày thanh toán gốc trái phiếu đến ngày 4 tháng 8 năm 2014. Mục đích phát hành trái phiếu là tài trợ vốn cho dự án City Gate Towers. Tài sản đảm bảo bao gồm tài sản thuộc dự án Carina Plaza tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty TNHH XD - TM - SX - DV Hùng Thanh, công ty con, bao gồm 113 căn hộ; 5.913,6 m² Trung tâm thương mại và 9.682,77 m² tầng hầm; giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất thuộc dự án NBB Garden IV với tổng diện tích 79.976,5 m²; tài sản là nguồn thu hình thành trong tương lai tại dự án City Gate Towers tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trái chủ là Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt với 1.000.000 trái phiếu và Công ty Tài chính Cổ phần Điện Lực với 2.000.000 trái phiếu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số dư phải trả trái

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

phiếu phát hành cho Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực là 235.464.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 279.171.000.000 đồng)

Trái phiếu của Công ty được chào bán với tổng giá trị phát hành là 400.000.000.000 đồng được thanh toán 1 lần toàn bộ gốc khi đáo hạn. Đây là trái phiếu ghi sổ, không chuyển đổi và có bảo đảm, mệnh giá là 1.000.000.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 4 năm và đáo hạn vào ngày 24 tháng 12 năm 2013, lãi suất 15%/năm cho 6 tháng đầu tiên kể từ ngày phát hành. Lãi suất các tháng tiếp theo thả nổi với kỳ điều chỉnh lãi suất 6 tháng/lần tính bằng lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng trả sau của Ngân hàng VIB - Chi nhánh Sài Gòn cộng với biên độ 4%/năm. Trong năm, Công ty đã gia hạn ngày thanh toán gốc trái phiếu đến ngày 24 tháng 12 năm 2016. Mục đích phát hành trái phiếu là tài trợ vốn cho 3 dự án: khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I), khu căn hộ cao tầng NBB Garden II và khu phức hợp Bình Chánh (NBB Garden IV). Tài sản đảm bảo bao gồm: Quyền sử dụng đất thuộc dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I) tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Trái chủ là Ngân hàng VIB - Chi nhánh Sài Gòn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số dư phải trả trái phiếu phát hành cho Ngân hàng VIB - Chi nhánh Sài Gòn là 350.000.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 350.000.000.000 đồng)

Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện tái cơ cấu các khoản vay ngắn hạn, trung và dài hạn với các ngân hàng và trái phiếu với các trái chủ thông qua sự đồng ý của các bên về việc gia hạn thời hạn thanh toán như sau:

	Lịch thanh toán cũ		Lịch thanh toán mới	
	Ngày đáo hạn	Số tiền VND	Ngày đáo hạn	Số tiền VND
Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Bình Định				
	26/9/2013	19.900.000.000	31/12/2014	2.000.000.000
	26/12/2013	160.900.000.000	31/12/2015	2.000.000.000
	26/3/2014	19.900.000.000	31/12/2016	57.000.000.000
	26/6/2014	19.900.000.000	31/12/2017	122.000.000.000
	26/9/2014	19.900.000.000	31/12/2018	125.343.226.406
	26/12/2014	19.900.000.000		
	26/3/2015	19.900.000.000		
	26/6/2015	19.900.000.000		
	26/9/2015	8.143.226.406		
		308.343.226.406		308.343.226.406
Ngân hàng BIDV- Chi nhánh Bắc Sài Gòn				
	20/7/2013	27.000.000.000	20/01/2014	631.471.577
	20/10/2013	27.000.000.000	20/4/2017	107.000.000.000
	20/01/2014	27.000.000.000		
	20/4/2014	26.631.471.577		
		107.631.471.577		107.631.471.577
Trái phiếu thường				
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn				
	24/12/2013	350.000.000.000	24/12/2014	100.000.000.000
			24/6/2015	50.000.000.000
			24/12/2015	50.000.000.000
			24/6/2016	75.000.000.000
			24/12/2016	75.000.000.000
		350.000.000.000		350.000.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và Công ty Tài chính Cổ phần Điện lực				
	04/8/2013	235.464.000.000	04/8/2014	235.464.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Trong vòng một năm	343.253.434.092	384.480.699.402
Trong năm thứ hai	119.500.000.000	260.731.471.577
Từ ba năm đến năm thứ năm	569.843.226.406	286.370.348.602
	1.032.596.660.498	931.582.519.581
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày trên khoản nợ ngắn hạn)	(343.253.434.092)	(384.480.699.402)
Số phải trả sau 12 tháng	689.343.226.406	547.101.820.179

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2013	31/12/2012
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	35.860.600	18.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông	35.860.600	15.400.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	2.600.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	139.400	139.400
+ Cổ phiếu phổ thông	139.400	139.400
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	35.721.200	17.860.600
+ Cổ phiếu phổ thông	35.721.200	15.260.600
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	2.600.000

Cổ phần thường với mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần. Cổ đông sở hữu cổ phần thường được nhận cổ tức khi được công bố và có quyền biểu quyết theo tỉ lệ một quyền biểu quyết cho mỗi cổ phần sở hữu tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Tất cả các cổ phần đều có quyền thừa hưởng như nhau đối với giá trị thuần của Công ty.

Cổ phần ưu đãi là loại cổ phần ưu đãi hoàn lại, chuyển đổi và cổ tức. Cổ phần ưu đãi được phát hành cho Beira Limited (nhà đầu tư) là 2.600.000 cổ phần. Theo hợp đồng đặt mua cổ phần ưu đãi giữa nhà đầu tư và Công ty, cổ phần ưu đãi được quyền chuyển đổi thành cổ phần phổ thông trong hai lần theo toàn quyền quyết định của nhà đầu tư và trong thời hạn chuyển đổi. Thời gian chuyển đổi là 2 năm từ ngày 22 tháng 01 năm 2011 hoặc là ngày khác theo thỏa thuận của hai bên.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 23 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, theo thỏa thuận giữa Công ty và Beira Limited, tổng số tiền mà Công ty phải trả Beira Limited khi chuyển đổi cổ phần ưu đãi là 62.535.200.000 đồng. Tại ngày lập báo cáo này, Công ty đã thực hiện chuyển đổi toàn bộ cổ phần ưu đãi thành cổ phần phổ thông và niêm yết bổ sung trên sàn chứng khoán. Việc hoàn trả theo cam kết này đã được phê duyệt theo Nghị quyết số 80/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 12 năm 2013. Công ty đã chuyển trả cho nhà đầu tư số tiền 31.267.600.000 đồng tại ngày 15 tháng 10 năm 2013. Số tiền còn lại sẽ được chi trả vào ngày 15 tháng 4 năm 2014.

Chi tiết cổ phần sở hữu của các cổ đông lớn tại ngày kết thúc niên độ như sau:

	Tại ngày 31/12/2013		Tại ngày 31/12/2012	
	VND	%	VND	%
Beira Limited	52.000.000.000	14,50%	26.000.000.000	14,44%
Vietnam Property Holding	40.500.000.000	11,29%	20.000.000.000	11,11%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	10.500.000.000	2,93%	10.500.000.000	5,83%
Các cổ đông khác	254.212.000.000	70,89%	122.106.000.000	67,84%
Cổ phiếu quỹ	1.394.000.000	0,39%	1.394.000.000	0,78%
	358.606.000.000	100%	180.000.000.000	100%

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

26. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu (a) VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 1/1/2012	180.000.000.000	401.186.435.120	200.761.832.000	(6.891.019.437)	113.477.728.497	18.000.000.000	(55.360.634.267)	851.174.341.913
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	289.095.900.137	289.095.900.137
Nhận góp vốn liên doanh	-	-	102.590.025.800	-	-	-	-	102.590.025.800
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(30.417.744)	-	-	-	-	-	(30.417.744)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(24.416.960.000)	(24.416.960.000)
Trích cổ tức cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-	-	-	(3.900.000.000)	(3.900.000.000)
Chi thù lao Hội Đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(690.000.000)	(690.000.000)
Chi khác	-	-	-	-	-	-	(1.000.000)	(1.000.000)
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	(4.161.958.512)	(4.161.958.512)
Tại ngày 31/12/2012 (Trình bày lại)	180.000.000.000	401.156.017.376	303.351.857.800	(6.891.019.437)	113.477.728.497	18.000.000.000	200.556.347.358	1.209.650.931.594
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	24.429.349.491	24.429.349.491
Tặng vốn trong năm	178.606.000.000	1.659.961.500	-	-	-	-	-	180.265.961.500
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(260.550.000)	-	-	-	-	-	(260.550.000)
Chuyển đổi cổ phần ưu đãi	-	(62.535.200.000)	-	-	-	-	-	(62.535.200.000)
Phân phối quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(17.168.649.326)	(17.168.649.326)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(24.416.960.000)	(24.416.960.000)
Chi thù lao Hội Đồng Quản trị & Ban Kiểm soát	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	827.446.243	827.446.243
Tại ngày 31/12/2013	358.606.000.000	340.020.228.876	303.351.857.800	(6.891.019.437)	113.477.728.497	18.000.000.000	183.227.533.766	1.309.792.329.502

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)

Theo Nghị quyết số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 3 năm 2013 của Đại hội đồng cổ đông thường niên, cổ tức được chia từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2012 với tỷ lệ 16% mệnh giá đối với 1 cổ phiếu thường (24.416.960.000 đồng) và 15% mệnh giá đối với cổ phiếu ưu đãi (3.900.000.000 đồng) và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được trích lập cho quỹ khen thưởng và phúc lợi là 17.168.649.324 đồng. Cổ tức cổ phiếu ưu đãi năm 2012 đã được trích trước trong năm 2012 và chi trả trong năm 2013.

Trong năm, Công ty đã phát hành thành công 17.860.600 cổ phiếu ra công chúng. Trong đó, 15.840.677 cổ phần được phân phối cho cổ đông hiện hữu và 2.019.923 cổ phần được phân phối cho cán bộ, công nhân viên và các đối tác khác. Số lượng cổ phiếu này được niêm yết và lưu hành bắt đầu từ ngày 21 tháng 10 năm 2013.

Theo Nghị quyết số 80/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 12 năm 2013, Hội đồng Quản trị thống nhất thông qua chủ trương chuyển đổi 2.600.000 cổ phiếu ưu đãi (hoàn lại, chuyển đổi và cổ tức) thành cổ phiếu phổ thông cho nhà đầu tư Beira Limited. Số lượng cổ phiếu này được niêm yết và lưu hành bắt đầu từ ngày 16 tháng 12 năm 2013.

Vốn khác của chủ sở hữu thể hiện vốn nhận góp vốn liên doanh của một bên khác cùng thực hiện việc xây dựng khu cao ốc và không thành lập pháp nhân mới được hạch toán vào vốn khác của chủ sở hữu theo Công văn hướng dẫn của Bộ Tài Chính số 12563/BTC-CĐKT ngày 18 tháng 9 năm 2007. Chi tiết vốn khác của chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 và ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Tên dự án	Tại ngày 31/12/2013 và 31/12/2012 VND
Hợp tác với Công ty CII-dự án NBB Garden I	165.987.200.000
Hợp tác với Công ty TNHH Bất Động Sản Thành Gia-dự án NBB Garden III	102.590.025.800
Hợp tác với ông Phạm Văn Đẩu-dự án NBB Garden II	34.774.632.000
	303.351.857.800

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	2013 VND	2012 VND
Tại ngày 01 tháng 01 (Trình bày lại)	13.303.494.476	9.141.535.964
Phân bổ cho cổ phiếu quỹ	(3.000.000.000)	-
Trích quỹ khen thưởng trong năm	(36.373.360)	-
Lỗ/Lãi trong năm	(827.446.243)	4.161.958.512
Tại ngày 31 tháng 12	9.439.674.873	13.303.494.476

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần nắm giữ của các cổ đông khác đối với giá trị tài sản thuần và kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con. Tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số được xác định như sau:

Chỉ tiêu	Hùng Thanh	NBBI	QMI	NBQ	Hương Trà
Vốn điều lệ của công ty con	41.200.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	10.000.000.000	20.000.000.000
Trong đó:					
Vốn phân bổ cho Công ty mẹ	39.140.000.000	32.200.000.000	36.000.000.000	10.000.000.000	19.800.000.000
Vốn phân bổ cho cổ đông thiểu số	2.060.000.000	7.800.000.000	4.000.000.000	-	200.000.000
Tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số	5,00%	19,50%	10,00%	0,00%	1,00%

THUYẾT MINH BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông thiểu số bằng tài sản thuần tại ngày 31 tháng 12 năm 2013:

Chỉ tiêu	Hùng Thành	NBBI	QMI	NBQ	Hương Trà	Tổng
Tổng tài sản	625.245.448.586	68.017.455.702	47.279.337.481	32.400.136.479	20.141.232.000	793.083.610.248
Tổng nợ phải trả	(466.324.538.890)	(78.722.180.845)	(30.207.993.069)	(33.043.477.683)	(141.232.000)	(608.439.422.487)
Tài sản thuần	158.920.909.696	(10.704.725.143)	17.071.344.412	-643.341.204	20.000.000.000	184.644.187.761
<i>Chi tiết như sau:</i>						
Vốn điều lệ	41.200.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	10.000.000.000	20.000.000.000	151.200.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	16.615.710.000	-	-	16.615.710.000
Các quỹ khác	-	-	(30.000.000.000)	-	-	(30.000.000.000)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	117.720.909.696	(50.704.725.143)	(9.544.365.588)	(10.643.341.204)	-	46.828.477.761
Lợi ích cổ đông thiểu số						
<i>Chi tiết như sau:</i>						
Vốn điều lệ	2.060.000.000	7.800.000.000	4.000.000.000	-	200.000.000	14.060.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	1.661.571.000	-	-	1.661.571.000
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	-	-	(3.000.000.000)	-	-	(3.000.000.000)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	5.882.964.468	(7.800.000.000)	(1.364.860.595)	-	-	(3.281.896.127)
	7.942.964.468	-	1.296.710.405	-	200.000.000	9.439.674.873

Lợi ích của cổ đông thiểu số từ kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013:

	Hùng Thành	NBBI	QMI	NBQ	Hương Trà	Tổng
Lợi nhuận/(lỗ) trong kỳ	(897.717.206)	(20.273.978.615)	(7.503.631.697)	(2.981.166.385)	-	(31.656.493.903)
Lợi nhuận/(lỗ) chưa thực hiện	-	-	471.558.460	-	-	471.558.460
Lợi ích cổ đông thiểu số từ kết quả hoạt động kinh doanh	(44.885.860)	(79.353.059)	(703.207.324)	-	-	(827.446.243)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

28. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Để phục vụ mục đích quản lý, cơ cấu tổ chức của Công ty được chia thành 3 bộ phận hoạt động: bộ phận kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và bộ phận cung cấp các dịch vụ khác. Công ty lập báo cáo bộ phận theo ba bộ phận kinh doanh này.

Hoạt động chủ yếu của ba bộ phận kinh doanh trên như sau:

Bộ phận kinh doanh bất động sản	Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án bất động sản đang đầu tư (bao gồm quyền sử dụng đất và công trình đang đầu tư trên đất)
Bộ phận hoạt động xây lắp	Xây dựng cầu đường và một số công trình khác theo hợp đồng
Bộ phận cung cấp hoạt động khác	Khai thác và kinh doanh các loại đất, đá xây dựng; Sản xuất và kinh doanh màng lọc ô tô; Cho thuê văn phòng và thu phí quản lý

Các thông tin bộ phận về hoạt động kinh doanh của Công ty như sau:

Năm 2013

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các loại hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Tài sản					
Tài sản bộ phận	2.832.137.580.507	11.614.081.483	167.838.161.662	(419.167.015.948)	2.592.422.807.704
Tài sản không phân bổ					491.633.059.929
Tổng tài sản hợp nhất					3.084.055.867.633
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	1.698.054.562.436	18.140.071.132	142.114.883.597	(419.167.015.948)	1.439.142.501.217
Nợ phải trả không phân bổ					325.681.362.041
Tổng nợ phải trả hợp nhất					1.764.823.863.258

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	160.461.540.861	21.867.845.266	20.410.352.160	-	202.739.738.287
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	907.133.882	(907.133.882)	-
Tổng doanh thu	160.461.540.861	21.867.845.266	21.317.486.042	(907.133.882)	202.739.738.287
Giá vốn					
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp ra bên ngoài	74.199.232.221	17.942.637.305	25.088.532.972	-	117.230.402.498
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giữa các bộ phận	-	-	923.547.826	(923.547.826)	-
Tổng giá vốn	74.199.232.221	17.942.637.305	26.012.080.798	(923.547.826)	117.230.402.498
Lợi nhuận gộp	86.262.308.640	3.925.207.961	(4.694.594.756)	16.413.944	85.509.335.789

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2013 (Tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu hoạt động tài chính					12.720.761.327
Chi phí tài chính					25.032.164.044
Chi phí bán hàng					4.532.391.550
Chi phí quản lý doanh nghiệp					25.645.533.973
Thu nhập khác					5.459.537.765
Chi phí khác					2.985.647.466
Lỗ trong công ty liên kết					(1.624.191.994)
Chi phí thuế thu nhập DN					15.859.743.381
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					3.580.612.982
Lợi nhuận sau thuế					24.429.349.491

Năm 2012

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Tài sản					
Tài sản bộ phận	2.466.913.571.080	35.114.078.977	92.921.857.729	(499.216.572.567)	2.095.732.935.219
Tài sản không phân bổ					934.907.518.163
Tổng tài sản hợp nhất					3.030.640.453.382
Nợ phải trả					
Nợ phải trả bộ phận	1.585.953.169.603	26.454.341.041	81.014.779.076	(499.216.572.567)	1.194.205.717.153
Nợ phải trả không phân bổ					613.480.310.159
Tổng nợ phải trả hợp nhất					1.807.686.027.312

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	986.784.348.317	69.094.169.305	21.565.773.528	-	1.077.444.291.150
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	11.497.694.444	(11.497.694.444)	-
Tổng doanh thu	986.784.348.317	69.094.169.305	33.063.467.972	(11.497.694.444)	1.077.444.291.150
Giá vốn					
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp ra bên ngoài	670.384.030.462	64.759.841.469	23.636.109.482	-	758.779.981.413
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp giữa các bộ phận	-	-	6.603.575.214	(6.603.575.214)	-
Tổng giá vốn	670.384.030.462	64.759.841.469	30.239.684.696	(6.603.575.214)	758.779.981.413
Lợi nhuận gộp	316.400.317.855	4.334.327.836	2.823.783.276	(4.894.119.230)	318.664.309.737

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Năm 2012 (Tiếp theo)

	Kinh doanh bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ VND	Tổng cộng VND
Doanh thu hoạt động tài chính					147.428.644.097
Chi phí tài chính					29.459.835.968
Chi phí bán hàng					13.987.268.870
Chi phí quản lý doanh nghiệp					29.734.001.587
Thu nhập khác					10.495.962.701
Chi phí khác					6.038.887.740
Lỗ trong công ty liên kết					(4.121.245.413)
Chi phí thuế TNDN					108.128.755.723
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					(3.976.978.903)
Lợi nhuận sau thuế					289.095.900.137

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty hoạt động tại thành phố Hồ Chí Minh, tỉnh Bạc Liêu, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Quảng Ngãi. Bộ phận kinh doanh bất động sản được đặt tại thành phố Hồ Chí Minh và tỉnh Bạc Liêu. Bộ phận hoạt động xây lắp và cung cấp các hoạt động khác được đặt tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Quảng Ngãi.

Dưới đây là phân tích doanh thu của Công ty theo khu vực địa lý, không tính đến xuất xứ của hàng hóa, dịch vụ:

	2013 VND	2012 VND
Thành phố Hồ Chí Minh	64.158.055.600	977.172.685.032
Tỉnh Bạc Liêu	118.929.312.318	86.314.041.849
Thành phố Đà Nẵng	9.706.464.083	10.177.744.498
Khu vực khác	9.945.906.286	3.779.819.771
	202.739.738.287	1.077.444.291.150

29. DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2013 VND	2012 (Trình bày lại) VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	160.461.540.861	986.784.348.317
Doanh thu hợp đồng xây dựng	21.867.845.266	69.094.169.305
Doanh thu hoạt động khác	20.410.352.160	21.565.773.528
	202.739.738.287	1.077.444.291.150

30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2013 VND	2012 (Trình bày lại) VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	74.199.232.221	670.384.030.462
Giá vốn hợp đồng xây dựng	17.942.637.305	64.759.841.469
Giá vốn hoạt động khác	25.088.532.972	23.636.109.482
	117.230.402.498	758.779.981.413

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2013 VND	2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.591.525.501	1.047.854.751
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	5.310.648.226	2.107.902.520
Lãi từ chuyển nhượng quyền đầu tư	-	138.798.270.200
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	816.562.259	3.150.000.000
Cổ tức được chia	-	419.775.000
Khác	2.002.025.341	1.904.841.626
	12.720.761.327	147.428.644.097

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2013 VND	2012 VND
Chi phí lãi vay	23.238.256.937	26.023.071.585
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	1.440.000.000
Chi phí tài chính khác	1.793.907.107	1.996.764.383
	25.032.164.044	29.459.835.968

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2013 VND	Năm 2012 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận trước thuế	43.869.705.854	393.247.676.957
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(2.002.025.341)	(3.590.758.094)
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	2.132.709.239	1.674.234.072
Thu nhập chịu thuế	44.000.389.752	391.331.152.935
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Trong đó:		
Công ty mẹ	15.604.408.432	55.805.065.253
Công ty Hùng Thanh	255.334.949	51.833.279.261
Công ty QMI	-	443.202.491
Công ty NBQ	-	47.208.718
Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.859.743.381	108.128.755.723

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 25% trên thu nhập chịu thuế.

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2013 VND	Năm 2012 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế của Công ty	24.429.349.491	289.095.900.137
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi	-	3.900.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.429.349.491	285.195.900.137
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	21.677.386	17.860.600
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.127	15.968

Trong năm, Công ty đã chuyển đổi 2.600.000 cổ phiếu ưu đãi sang cổ phiếu phổ thông (xem Thuyết minh số 26). Do vậy, số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được điều chỉnh lại từ 15.260.600 cổ phiếu thành 17.860.600 cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 20 và 25, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản vay	1.134.581.814.842	1.224.511.467.135
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(7.782.421.668)	(14.885.676.607)
Nợ thuần	1.126.799.393.174	1.209.625.790.528
Vốn chủ sở hữu	1.309.792.329.502	1.209.650.931.594
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,86	1,00

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 5.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.782.421.668	14.885.676.607
Phải thu khách hàng và phải thu khác	334.147.578.705	363.105.014.097
Đầu tư tài chính dài hạn	11.234.324.373	12.761.927.803
Các khoản ký quỹ	2.872.285.796	3.061.941.382
	356.036.610.542	393.814.559.889
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	1.134.581.814.842	1.224.511.467.135
Phải trả người bán và phải trả khác	246.006.535.363	207.004.760.331
Chi phí phải trả	71.865.659.063	72.850.530.992
	1.452.454.009.268	1.504.366.758.458

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210") cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Công ty đánh giá rủi ro về giá cổ phiếu là không đáng kể.

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết. Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào công ty con và công ty liên kết như ngành nghề kinh doanh, công ty để đầu tư. Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng và không tập trung đáng kể ở một khách hàng nào.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trợ giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2013			
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.782.421.668	-	7.782.421.668
Phải thu khách hàng và phải thu khác	278.897.841.305	55.249.737.400	334.147.578.705
Đầu tư tài chính dài hạn	-	11.234.324.373	11.234.324.373
Các khoản ký quỹ	2.872.285.796	-	2.872.285.796
	289.552.548.769	66.484.061.773	356.036.610.542
Các khoản vay	445.238.588.436	689.343.226.406	1.134.581.814.842
Phải trả người bán và phải trả khác	189.293.013.036	56.713.522.327	246.006.535.363
Chi phí phải trả	71.865.659.063	-	71.865.659.063
	706.397.260.535	746.056.748.733	1.452.454.009.268
Chênh lệch thanh khoản thuần	(416.844.711.766)	(679.572.686.960)	(1.096.417.398.726)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng VND
31/12/2012			
Tiền và các khoản tương đương tiền	14.885.676.607	-	14.885.676.607
Phải thu khách hàng và phải thu khác	307.831.276.697	55.273.737.400	363.105.014.097
Đầu tư dài hạn	-	12.761.927.803	12.761.927.803
Các khoản ký quỹ	3.061.941.382	-	3.061.941.382
	325.778.894.686	68.035.665.203	393.814.559.889
Các khoản vay	677.409.646.956	547.101.820.179	1.224.511.467.135
Phải trả người bán và phải trả khác	142.780.717.269	64.224.043.062	207.004.760.331
Chi phí phải trả	72.850.530.992	-	72.850.530.992
	893.040.895.217	611.325.863.241	1.504.366.758.458
Chênh lệch thanh khoản thuần	(567.262.000.531)	(543.290.198.038)	(1.110.552.198.569)

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức cao. Tuy nhiên, Công ty đang thực hiện cơ cấu lại các khoản vay và hoạt động kinh doanh của Công ty để có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	Công ty liên kết
Công ty Beira Limited	Cổ đồng

Trong năm, Công ty đã có các giao dịch sau đây với các bên liên quan:

	2013 VND	2012 VND
Góp vốn		
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	130.877.677	158.961.353
Beira Limited		
Nhận góp vốn	26.000.000.000	-
Trả tiền chuyển đổi cổ phần ưu đãi	62.535.200.000	-

Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Thu nhập của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc được hưởng trong năm như sau:

	2013 VMD	2012 VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	1.991.788.461	2.603.200.000

Số dư với các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Các khoản phải trả		
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	7.089.266.523	7.089.266.523
Công ty Beira Limited	31.267.600.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất

37. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/HĐ-HTĐT ngày 3 tháng 3 năm 2008 giữa Công ty Cổ phần Tư Vấn Xây Dựng 533 và Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu đô thị Tam Phú, thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam, Công ty cam kết góp 58.800.000.000 đồng tương ứng 49% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án. Số vốn góp của các bên có thể thay đổi tùy theo tình hình thực tế vốn huy động từ khách hàng và vốn vay ngân hàng nhưng vẫn đảm bảo tỷ lệ phần trăm nêu trên. Dự án này được thực hiện bởi Công ty TNHH Đầu tư và XD Tam Phú, công ty liên kết. Tại ngày 31/12/2013, dự án này đang trong giai đoạn thực hiện và chưa có doanh thu.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 596A/2009/HĐ-HTĐT ngày 26 tháng 10 năm 2009 giữa ông Phạm Văn Đẩu và Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư khu phức hợp dân cư tại khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh (NBB Garden IV) tại đường Trần Đại Nghĩa, ấp 1, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố HCM, Công ty cam kết góp 315.000.000.000 đồng tương ứng 70% vốn chủ đầu tư tham gia vào giai đoạn 1 giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn 2 đầu tư xây dựng sẽ được thỏa thuận sau khi các bên cùng thống nhất thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan để thực hiện dự án. Dự án này được thực hiện bởi Công ty NBB. Tại ngày 31/12/2013, dự án này đang trong giai đoạn 1 và chưa có doanh thu. Tổng vốn đầu tư của Công ty vào dự án ước tính tại ngày 31/12/2013 là 294.796.507.597 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 292.872.030.064 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 610/2009/HĐ-HTĐT ngày 05/11/2009 giữa Ông Phạm Văn Đẩu và Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng (NBB Garden II) tại ấp 2, xã Tân Kiên, huyện Bình Chánh, thành phố HCM, Công ty cam kết góp 322.397.600.000 đồng tương ứng 70% vốn chủ đầu tư tham gia vào giai đoạn 1 giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục đầu tư. Tỷ lệ vốn góp cho giai đoạn 2 đầu tư xây dựng sẽ được thỏa thuận sau khi các bên cùng thống nhất thông qua thiết kế kỹ thuật, tổng dự toán các hạng mục xây dựng và chi phí liên quan để thực hiện dự án. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy. Tại ngày 31/12/2013, dự án này đang trong giai đoạn 1 và chưa có doanh thu. Tổng vốn đầu tư của Công ty vào dự án ước tính tại ngày 31/12/2013 là 361.437.370.568 đồng (31/12/2012: 334.784.411.059 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 20/2010/NBB ngày 29 tháng 6 năm 2010 giữa Công ty Cổ phần hạ tầng nước Sài Gòn (Công ty SII) và Công ty Cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư xây dựng khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I) tại phường 16, quận 8, thành phố HCM, Công ty cam kết góp 487.636.251.323 đồng tương ứng 20% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Tại ngày 26/8/2013, Công ty SII đã chuyển nhượng toàn bộ quyền đầu tư vào NBB Garden I cho Công ty CII. Tại ngày 31/12/2013, dự án này đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa và chưa có doanh thu. Tổng vốn đầu tư của Công ty vào dự án ước tính tại ngày 31/12/2013 là 34.975.860.855 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 26.850.904.428 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên với cam kết lợi nhuận cho Công ty CII tối thiểu hàng năm được trình bày tại thuyết minh số 24 phần thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 11/2012/HD-HTDT ngày 01 tháng 10 năm 2012 giữa Công ty TNHH Bất động sản Thành Gia và Công ty NBB về việc hợp tác đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng (NBB Garden III) tại phường 16, quận 8, thành phố HCM, Công ty cam kết góp 2.684.173.460.143 đồng tương ứng 63% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án. Dự án này được thực hiện bởi Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, dự án này đang trong giai đoạn đền bù giải tỏa và chưa có doanh thu. Tổng vốn đầu tư của Công ty vào dự án ước tính tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 293.621.976.768 đồng (31 tháng 12 năm 2012: 266.969.017.259 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

38. PHÊ DUYỆT PHÁT HÀNH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được Hội đồng Quản trị Công ty phê duyệt để phát hành vào ngày 28 tháng 3 năm 2014.



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU
Giám đốc Điều hành
Ngày 28 tháng 03 năm 2014

NGUYỄN THỊ ANH THƯ
Kế toán trưởng

ĐỖ PHƯƠNG LINH
Người lập biểu

NBB - THỊNH VƯỢNG, THÀNH CÔNG



Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III

www.nbb.com.vn