

**577**  
CORP



# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2014

10 năm một chặng đường



**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.

## MỤC LỤC:

### THÔNG TIN CHUNG 05 - 15

- 04 THÔNG ĐIẾP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05 QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN
- 08 NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 16 - 23

- 16 CÁC RỦI RO
- 16 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- 17 TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ
- 19 TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN
- 20 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

### BÁO CÁO, ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC 24 - 31

- 24 ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
- 28 TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
- 30 CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ
- 31 KẾ HOẠCH 2015

### QUẢN TRỊ CÔNG TY 32 - 41

- 32 HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 34 ĐÁNH GIÁ CÔNG TY CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 35 ĐỊNH HƯỚNG TƯƠNG LAI
- 36 BAN KIỂM SOÁT

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH 37

- 37 BÁO CÁO KIỂM TOÁN

# Thông điệp Chủ tịch Hội đồng Quản trị



## Thưa các Quý vị,

Năm 2014 khép lại cũng thời điểm kết thúc nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị giai đoạn từ 2010 – 2015. Qua 5 năm thực hiện trọng trách của Đại hội đồng cổ đông, mặc dù phải đối mặt với những khó khăn chung của nền kinh tế cũng như thị trường bất động sản, Hội đồng quản trị đã lãnh đạo, điều hành Công ty NBB không chỉ trụ vững mà còn chứng tỏ được tiềm năng phát triển thông qua những thành quả sau:

- Hoàn tất kinh doanh các sản phẩm tồn kho, hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án còn lại, đẩy nhanh đầu tư các dự án dở dang nhằm tạo ra sản phẩm mới và đã lựa chọn được nhà đầu tư cùng đồng hành phát triển các dự án nhằm nâng cao hiệu quả quỹ đất của Công ty.
- Hoàn thành tái cấu trúc tài chính, thoái vốn khỏi các ngành nghề ngoài bất động sản, giảm dư nợ tín dụng đảm bảo an toàn tài chính cho các năm sau.

Tuy doanh thu và lợi nhuận trong năm 2013 và 2014 đạt thấp so với kế hoạch đề ra nhưng với những giải pháp đã thực hiện được chắc chắn sẽ mang lại doanh thu và lợi nhuận cao cho giai đoạn 2015 – 2020.

## Thưa Quý vị,

Năm 2015 là cột mốc hết sức quan trọng của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy – đánh dấu chặng đường 10 năm hình thành và phát triển của công ty. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2015-2020 sát với định hướng chiến lược Đại hội đồng cổ đông thông qua năm 2014, phù hợp với năng lực và lợi thế cạnh tranh của NBB cũng như xu hướng, tình hình thực tiễn của nền kinh tế và thị trường bất động sản. Năm 2015 tiếp tục là một năm NBB tập trung tinh lọc và kiện toàn đội ngũ nhân sự với chuyên môn cao, phù hợp với tình hình phát triển mới của công ty, đây là một phần quan trọng của NBB trong việc hoàn thiện hệ thống quản trị minh bạch và chuẩn mực.

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. Chúng tôi tin tưởng rằng với việc thực hiện chiến lược phát triển bền vững cùng với các nhóm giải pháp linh hoạt Công ty sẽ hoàn thành mục tiêu năm 2015, đồng thời gia tăng lợi ích lâu dài cho Quý cổ đông.

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 10 năm thành lập ngoài Hội sở chính tại TP. Hồ Chí Minh, NBB đã mở rộng hoạt động trên nhiều địa phương khác như: Bạc Liêu, Bến Tre, Bình Thuận, Ninh Thuận, Phú Yên, Quảng Ngãi, Đà Nẵng, Quảng Bình, Quảng Ninh... thông qua hoạt động của 04 Chi nhánh và 05 Công ty con.

NBB mở rộng liên doanh liên kết với nhiều đơn vị thuộc các lĩnh vực Tư vấn thiết kế, Đầu tư Tài chính, Đầu tư kinh doanh Bất động sản, Công ty BOT, Đầu tư hạ tầng giao thông, Sản xuất công nghiệp...

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

## NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

### Bất động sản

Sau 10 năm hình thành và phát triển, tiếp bước sự thành công lớn từ dự án Khu dân cư TTMM Bắc Phan Thiết - Bình Thuận, NBB tiếp tục gặt hái được nhiều thành quả khi kết thúc đầu tư và kinh doanh các dự án Carina Plaza – Quận 8 thành phố HCM, Khu dân cư Phường 2 - Bạc Liêu, khẳng định bước đi vững chắc theo định hướng đã được Đại hội cổ đông và Hội đồng quản trị đề ra, góp phần xây dựng thương hiệu NBB ngày một vững mạnh và có uy tín trên thương trường.

Với quỹ đất sạch, loại hình phong phú để đầu tư xây dựng chung cư tại thành phố Hồ Chí Minh và Khu đô thị tại các địa phương như: Bình Thuận, Quảng Ngãi, Quảng Ninh... NBB đảm bảo kế hoạch đầu tư ổn định trong thời gian dài, chủ động điều tiết phù hợp với xu hướng thị trường bất động sản trong nước, nhất là trong giai đoạn khủng hoảng như thời gian qua.

### 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. Qua 10 năm hoạt động NBB đã hoàn thành bàn giao hoặc chuyển nhượng nhiều dự án lớn như: Đường cao tốc TP. HCM – Trung Lương, BOT Cầu Rạch Miễu, Thủy điện Đá Đen, BOT tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm góp phần đáng kể cho tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong thời gian qua.

Mỏ Titan sa khoáng, mỏ Nước khoáng Trà Bồng, các mỏ đá ốp lát, mỏ đá xây dựng cũng là danh mục đầu tư thuộc sở hữu của NBB đang đầu tư, khai thác v.v...

### Sản xuất Công nghiệp

Sản xuất phụ tùng ô tô, chế biến đá granit, đá xây dựng.

Trong năm 2014, 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, hàng năm cung cấp ra thị trường 50.000 sản phẩm/tháng.

## NHỮNG CỘT MỐC QUAN TRỌNG CỦA CÔNG TY



**2005**

Ngày 04/7/2005, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy được chính thức thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp



**2007**

Ngày 17/9/2007, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận số 173/UBCK-GCN cho phép NBB chào bán ra công chúng 11,9 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng



**2009**

Ngày 18/02/2009, cổ phiếu NBB được chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đánh dấu giai đoạn phát triển mới, trở thành một Công ty đại chúng tiêu biểu

**2010**

Ngày 19/7/2010, Công ty được trao tặng Huân chương lao động Hạng III theo Quyết định số 1033/QĐ-CTN của Chủ tịch Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam



**2011**

Ngày 26/01/2011, Công ty tăng Vốn điều lệ từ 154 tỷ đồng lên 180 tỷ đồng theo phương thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Beira Limited - Quỹ DWS Vietnam



**2013**

Ngày 03/09/2013, Công ty tăng Vốn điều lệ từ 180 tỷ đồng lên 358,6 tỷ đồng theo phương thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu

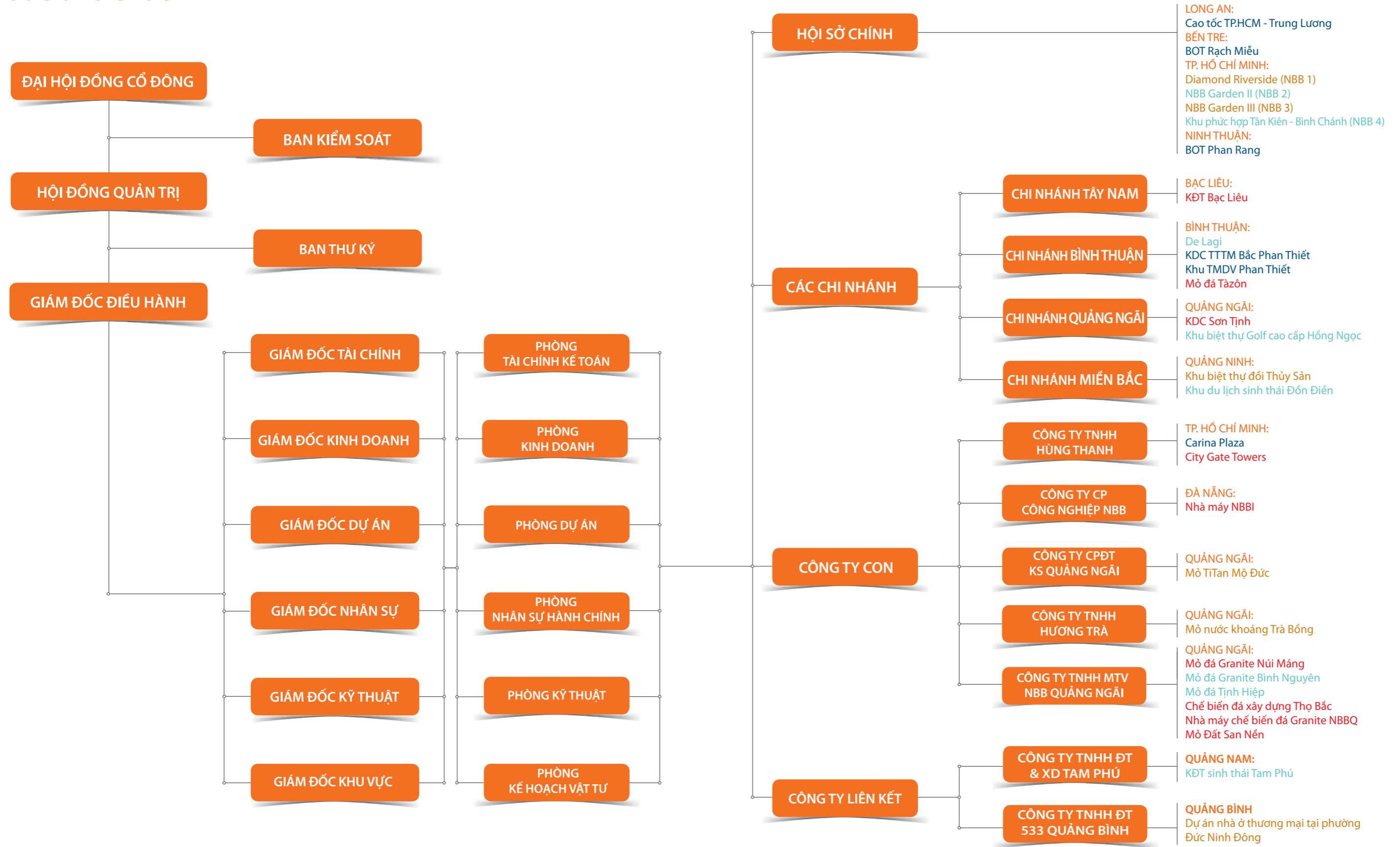


**2014**

Công ty thực hiện 02 đợt tăng vốn điều lệ:  
Ngày 25/8/2014 từ 358,6 tỷ đồng lên 537,2 tỷ đồng theo phương thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;  
Ngày 04/12/2014 từ 537,2 tỷ đồng lên 583,2 tỷ đồng theo phương thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược Creed Investments VN-1 LTD



# SƠ ĐỒ TỔ CHỨC



- LONG AN:**  
Cao tốc TP.HCM - Trung Lương
- BẾN TRE:**  
BOT Rạch Miễu
- TP. HỒ CHÍ MINH:**  
Diamond Riverside (NBB 1)  
NBB Garden II (NBB 2)  
NBB Garden III (NBB 3)  
Khu phức hợp Tân Kiên - Bình Chánh (NBB 4)
- NINH THUẬN:**  
BOT Phan Rang
- BẠC LIÊU:**  
KĐT Bạc Liêu
- BÌNH THUẬN:**  
De Lagi  
KDC TTTM Bắc Phan Thiết  
Khu TMDV Phan Thiết  
Mô đá Tazôn
- QUẢNG NGÃI:**  
KDC Sơn Tịnh  
Khu biệt thự Golf cao cấp Hồng Ngọc
- QUẢNG NINH:**  
Khu biệt thự đồi Thủy Sản  
Khu du lịch sinh thái Đồn Điện
- TP. HỒ CHÍ MINH:**  
Carina Plaza  
City Gate Towers
- ĐÀ NẴNG:**  
Nhà máy NBB
- QUẢNG NGÃI:**  
Mô Titan Mộ Đức
- QUẢNG NGÃI:**  
Mô nước khoáng Trà Bồng
- QUẢNG NGÃI:**  
Mô đá Granite Núi Máng  
Mô đá Granite Bình Nguyên  
Mô đá Tịnh Hiệp  
Chế biến đá xây dựng Thọ Bắc  
Nhà máy chế biến đá Granite NBBQ  
Mô Đất San Nén
- QUẢNG NAM:**  
KĐT sinh thái Tam Phú
- QUẢNG BÌNH**  
Dự án nhà ở thương mại tại phường Đức Ninh Đông

■ Dự án đã hoàn thành      ■ Dự án chuẩn bị kinh doanh  
■ Dự án đang kinh doanh      ■ Dự án chuẩn bị đầu tư

# Thông tin chung (tiếp theo)

## 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 (NBB 1)

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: 185.188,97 m<sup>2</sup> tương đương 1.668 căn hộ với 4 block chiều cao 29 tầng, diện tích căn hộ từ 68-84 m<sup>2</sup>; Trung tâm thương mại và dịch vụ: 5.315,18 m<sup>2</sup> đầy đủ tiện ích: trường mầm non, trường tiểu học, sân tennis, hồ bơi, phòng tập gym. Dự án có tổng mức đầu tư 2.675 tỷ đồng, trong đó NBB đầu tư 20%.

Hiện dự án đang trình duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 và lập hồ sơ thiết kế cơ sở. Dự kiến khởi công Quý III năm 2015.

### Khu căn hộ cao tầng NBB Garden II (NBB 2)

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 chi tiết tỷ lệ 1/500 và hoàn thành các thủ tục pháp lý khác.

### Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III (NBB 3)

Vị trí tại Phường 16, Quận 8, TP.HCM, dự án có quy mô 8,155ha; hệ số sử dụng đất 6,07 lần; tổng diện tích sàn xây dựng: 440.757,98 m<sup>2</sup> tương đương 3.937 căn hộ với 7 block chiều cao 33 tầng, diện tích căn hộ từ 69-79 m<sup>2</sup>; TTTM và dịch vụ: 8.099 m<sup>2</sup>; 1.650 m<sup>2</sup> đất xây dựng 13 căn nhà liên kế, đầy đủ tiện ích: trường mầm non, trường tiểu học, trạm y tế, sân tennis, hồ bơi, phòng tập gym. Dự án có tổng mức đầu tư là 3.817 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%.

Dự án đã bồi thường đạt 97% diện tích, đã được UBND Quận 8 phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500. Hiện nay đang lập hồ sơ Thiết kế cơ sở, song song đó triển khai thi công san nền, chuẩn bị mặt bằng để khởi công.

NBB 3 là một trong các dự án NBB đưa vào chương trình hợp tác đầu tư với Tập đoàn Creed Nhật Bản, dự kiến hai bên sẽ chính thức ký kết vào đầu năm 2015 và hoàn thành các thủ tục để sớm khởi công dự án.



Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III

### Khu phức hợp Tân Kiên – Bình Chánh (NBB 4)

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

### 1. CHI NHÁNH MIỀN BẮC

Địa chỉ : Tổ 1, Khu 6, đường Hạ Long, Phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh  
Điện thoại : (84-33) 3511577 Fax: (84-33) 3515577  
Giám đốc Chi nhánh : **LÊ TÂM PHÚC**  
Nhiệm vụ, chức năng : Thay mặt Công ty tiếp thị, tìm kiếm cơ hội đầu tư, quản lý thi công, kinh doanh các dự án trên địa bàn thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và khu vực các tỉnh 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.

Dự án đã được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Thiết kế cơ sở, dự án đầu tư với tổng mức đầu tư 581,6 tỷ đồng (tỷ lệ đầu tư của NBB là 100%), đến nay đã chi trả bồi thường đạt 20% diện tích. Dự kiến khởi công quý II năm 2015.



Dự án Đồi Thủy Sơn – Hạ Long

#### 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 100%.

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 đang triển khai thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Trong năm 2015 tiếp tục thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thành các thủ tục pháp lý khác.

### 2. CHI NHÁNH QUẢNG NGÃI

Địa chỉ : Tổ dân phố Trường Thọ Đông, P.Trường Quang Trọng, Tp.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.

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

Tại xã Tịnh An, huyện Sơn Tịnh, thành phố Quảng Ngãi, 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 và triển khai các thủ tục đầu tư khác.

## CÁC CHI NHÁNH (tiếp theo)

### Khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi:

Tại Phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, quy mô 102 ha, sản phẩm của dự án là 2.965 lô đất và các khu dịch vụ, tổng mức đầu tư 1.205 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%.

Dự án đã khởi công xây dựng phần diện tích đã bồi thường, được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500. Tính đến 31/12/2014, dự án đã chi trả bồi thường đạt 74.5% diện tích. Trong năm 2015 tiếp tục thực hiện và hoàn thành công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và thi công hạ tầng.



### 3. CHI NHÁNH BÌNH THUẬN

Địa chỉ	: 47 Trần Hưng Đạo, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
Điện thoại	: (84-62) 3833189 Fax: (84-62) 3833230
Giám đốc Chi nhánh	: <b>LÊ HỮU HẠNH</b>
Nhiệm vụ, 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 124,7 ha (theo Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 17/12/2014), trong đó diện tích đất xây dựng khu dân cư là 70,1 ha; khu du lịch là 51,7ha. 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 1.481 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%.

Dự án đang triển khai công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng; Trình duyệt hồ sơ thiết kế 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 70.000m<sup>3</sup>/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.

### 4. CHI NHÁNH TÂY NAM

Địa chỉ	: B17-19 Hòa Bình, thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu
Điện thoại	: (84-781) 3956775 Fax: (84-781) 3956776
Giám đốc Chi nhánh	: <b>NGUYỄN THANH TỊNH</b>
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, thành phố 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 m<sup>2</sup> tương đương 2.012 lô đất; Trung tâm Thương mại và dịch vụ 70.320 m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư 368 tỷ đồng do NBB đầu tư 100%.

Hiện dự án đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và sẽ hoàn thành bàn giao cho địa phương trong năm 2015; Dự án đã hoàn thành kinh doanh toàn bộ diện tích đất thương phẩm (ngoại trừ Trung tâm thương mại).

## CÔNG TY CON

### 1. CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG NGHIỆP NBB (NBI)

Địa chỉ	: Lô G, đường số 10, KCN Hòa Khánh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng
Điện thoại	: (84-511) 3736577 Fax: (84-511) 3739577
Giám đốc Công ty	: <b>CAO HỮU MINH</b>
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 2014 doanh thu đạt 10,79 tỷ đồng.

Nhà máy hoàn thành đầu tư đưa vào hoạt động từ cuối năm 2010. Hiện nay Nhà máy đã đưa vào sản xuất và cung ứng ra thị trường 140 loại sản phẩm lọc khác nhau, chủ yếu cho các dòng xe Hyundai, Toyota, Komatsu... đang được khách hàng tín nhiệm cao.

### 2. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KHOÁNG SẢN QUẢNG NGÃI (QMI)

Địa chỉ	: Lô C1-3, KCN Tịnh Phong, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi
Điện thoại	: (84-55) 3677777 Fax: (84-55) 3677677
Giám đốc Công ty	: <b>TRẦN CÔNG HIỆN</b>
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, trong đó 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 trong năm 2015.

### 3. CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN NBB QUẢNG NGÃI (NBQ)

Địa chỉ	: Lô C1-3, KCN Tịnh Phong, xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi
Điện thoại	: (84-55) 3677777 Fax: (84-55) 3677677
Giám đốc Công ty	: <b>TRẦN QUANG HẢI</b>
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 2014 doanh thu của NBQ đạt 8,58 tỷ đồng, giảm 5,1% so với năm 2013. NBQ đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp nguyên vật liệu đầu vào cho các dự án của NBB, nhất là tại khu vực Quảng Ngãi.

### Nhà máy chế biến đá granit NBQ:

Sản xuất đá granit dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, công suất 60.000 m<sup>2</sup>/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 m<sup>3</sup>/năm. Hiện nay đang khai thác, cung cấp đầu vào cho nhà máy đá granit NBQ.

# Thông tin chung (tiếp theo)

## CÔNG TY CON

### Mỏ đá Núi lửa, Tỉnh Hiệp

Tại xã Tịnh Hiệp, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, diện tích khai thác 25 ha, công suất khai thác 100.000m<sup>3</sup>/năm. Dự án đã có kết quả thăm dò, hiện nay đang lập hồ sơ thiết kế cơ sở và dự án đầu tư, dự kiến đưa vào khai thác năm 2016.

### 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 49.000 m<sup>3</sup>/năm. Hiện nay đang hoàn tất các thủ tục đầu tư xin cấp phép khai thác, dự kiến đưa vào khai thác quý II năm 2015.

### Các mỏ đất Tịnh Ấn Đông

Tại xã Tịnh Ấn Đông, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi, bao gồm các mỏ: Cấm, Gò Ra, Sừng Trâu, Tròn, Xóm. Tổng diện tích được khai thác các mỏ là 15,2 ha, tổng trữ lượng hơn 2.000.000 m<sup>3</sup>. 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 180.000 m<sup>3</sup>/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.

## 4. CÔNG TY TNHH HƯƠNG TRÀ

Địa chỉ	: Tổ dân phố Trường Thọ Đông, P.Trương Quang Trọng, Tp.Quảng Ngãi	
Điện thoại	: (84-55) 3677777	Fax: (84-55) 3677677
Giám đốc Công ty	: <b>NGUYỄN VĂN NHÂM</b>	
Vốn điều lệ	: 20 tỷ đồng (NBB sở hữu 99%)	
Nhiệm vụ, chức năng	: Thay mặt Công ty quản lý, điều hành và khai thác dự án 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 km<sup>2</sup>. 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 cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Dự án đã hoàn thành thiết kế cơ sở và đang trình phê duyệt giấy phép khai thác hoàn thành quý II năm 2015.

## 5. CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG-THƯƠNG MẠI-DỊCH VỤ-SẢN XUẤT HÙNG THANH

Địa chỉ	: 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 05, Quận Phú Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh	
Điện thoại	: (84-8) 35158250	Fax: (84-8) 35158238
Giám đốc Công ty	: <b>TRẦN ĐỨC NHÂN</b>	
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 m<sup>2</sup> tương đương 736 căn hộ; TTTM và dịch vụ: 9.000 m<sup>2</sup> với tổng mức đầu tư 927 tỷ đồng, dự án đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ quý III/2011.

NBB đã hoàn thành việc bán toàn bộ các căn hộ Carina Plaza trong năm 2014, hiện Công ty đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng từ quý 3 năm 2014 và sẽ hoàn thành trong năm 2015.

### Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers

Tọa lạc mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án có quy mô 1,93ha, với tổng diện tích sàn xây dựng 127.414,64 m<sup>2</sup> tương đương 1.092 căn hộ với 4 block chiều cao 28 tầng, diện tích căn hộ 67-86 m<sup>2</sup>; Trung tâm thương mại và dịch vụ: 3.106,53 m<sup>2</sup> đầy đủ tiện ích: sân tennis, hồ bơi, phòng tập gym. Khu giữ trẻ: 3.328,19 m<sup>2</sup>. Tổng mức đầu tư của dự án là 936,6 tỷ đồng.

## CÔNG TY LIÊN KẾT

Hiện nay dự án đã mở bán Đợt 1 và khai trương nhà mẫu vào ngày 20/12/2014. NBB đang khẩn trương thi công phần móng, tầng hầm và dự kiến đưa vào sử dụng vào tháng 5 năm 2017.

City Gate Towers được thực hiện bởi Liên doanh NBB và Creed Group (Nhật Bản).



## CÔNG TY LIÊN KẾT

### 1. CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TAM PHÚ

Địa chỉ	: Lô 148B đường Tôn Đức Thắng, phường An Sơn, Thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam	
Điện thoại	: (84-510) 3835533	Fax: (84-510) 3888533
Giám đốc Công ty	: <b>ĐOÀN KIM THỤY</b>	
Vốn điều lệ	: 20 tỷ đồng (Vốn góp của NBB 49%)	
Nhiệm vụ, chức năng	: 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 liên kế, 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.

### 2. CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ 533 QUẢNG BÌNH

Địa chỉ	: 101A Lê Lợi, Phường Hải Đình, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình	
Điện thoại	: (84-52) 3533533	Fax: (84-52) 3533999
Giám đốc Công ty	: <b>HUYỀN TRUNG NHÂN</b>	
Vốn điều lệ	: 50 tỷ đồng (Vốn góp của NBB 40%)	
Nhiệm vụ, chức năng	: Kinh doanh bất động sản, Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Dịch vụ lưu trú, Kinh doanh thiết bị tin học, Lập trình máy vi tính...	

### Khu nhà ở thương mại Phường Đức Ninh Đông – Quảng Bình

Vị trí dự án tại phường Đức Ninh Đông, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, do UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt kết quả đấu thầu tại quyết định số 1806/QĐ-UBND ngày 9/7/2014. Liên doanh Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng 533 và Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy phối hợp thực hiện. Dự án có tổng mức đầu tư 410 tỷ đồng (bao gồm nộp tiền sử dụng đất).



# Tình hình hoạt động trong năm

## 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, gắn liền với chu kỳ và giai đoạn phát triển của từng nền kinh tế.

Kinh tế Việt Nam đang bước vào chu kỳ khôi phục nhưng chưa thực sự ổn định, một phần do ảnh hưởng từ sự bất ổn của nền kinh tế thế giới cũng như các nguyên nhân nội tại của nền kinh tế. Thị trường bất động sản khó khăn, Chính Phủ phải áp dụng nhiều chính sách kinh tế linh hoạt nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định lâu dài của nền kinh tế, tuy nhiên dẫn đến tiềm ẩn các rủi ro từ chính sự thay đổi các chính sách vĩ mô đó.

Các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng nói chung tiếp tục đối mặt với những rủi ro do lượng tồn kho vẫn ở mức cao và nguồn cung dồi dào hơn so với nhu cầu thực tế.

Việc triển khai các gói giải pháp hỗ trợ tuy đã được Chính phủ đưa ra nhưng việc triển khai còn chậm và bất cập, dẫn đến niềm tin và tính thanh khoản của thị trường chưa vững chắc.

### 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 (Thời gian tìm kiếm dự án, công tác đền bù giải tỏa và quá trình xây dựng công trình), trong đó đặc biệt là khâu giải phóng mặt bằng kéo dài dẫn đến việc tăng các chi phí tài chính, chi phí đầu tư dự án.

Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng luôn biến động tăng, nhất là chi phí nhân công luôn có xu hướng tăng mạnh hàng năm dẫn đến áp lực giá vốn ngày càng cao.

Việt Nam đã gia nhập WTO, 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... bắt đầu chịu áp lực lớn từ cạnh tranh trực tiếp của các tổ chức nước ngoài, các công ty đối thủ có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực.

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 (NBB 1, City Gate Towers, NBB 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.

## TỔNG QUAN TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Năm 2014, Công ty tiếp tục tập trung tái cấu trúc toàn diện về tài chính thông qua các đợt phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược; hợp tác đầu tư phát triển các dự án với đối tác chiến lược nước ngoài có năng lực; thoái vốn đầu tư ngoài ngành; tập trung giải phóng hàng tồn kho; thu xếp các khoản tín dụng mới... đã mang lại nhiều kết quả khả quan, Công ty đã huy động được một nguồn tài chính dồi dào đáp ứng được nhu cầu cho kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm. Tuy chưa đạt được kế hoạch đề ra nhưng các chỉ tiêu đều tăng trưởng rõ rệt so với năm 2013. Hiện nay Công ty dẫn đi vào ổn định trong bối cảnh thị trường bất động sản đang khởi sắc, tạo tiền đề vững chắc cho các bước phát triển đột phá trong tương lai. Kết quả đạt được và tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014 Tỷ VND	Thực hiện 2014 Tỷ VND	% Hoàn thành
<b>1. Doanh thu</b>	<b>306,9</b>	<b>255,9</b>	<b>83,4%</b>
Bất động sản	185,5	165,3	89,1%
Khác	121,4	90,7	74,7%
<b>2. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>89,7</b>	<b>49,9</b>	<b>55,6%</b>
<b>3. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>70,1</b>	<b>36,1</b>	<b>51,5%</b>
<b>4. Cổ tức (%)</b>	<b>10%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Công ty đặc biệt quan tâm đến chiến lược phát triển nguồn nhân lực, xem đây là yếu tố hàng đầu, quyết định sự phát triển của doanh nghiệp. Xây dựng nguồn nhân lực có trình độ chuyên môn cao, hợp lý về cơ cấu, có thái độ tích cực trong công việc, sáng tạo, có khả năng tiếp cận với các kỹ năng quản lý tiến tiến trong một môi trường làm việc chuyên nghiệp, thân thiện, minh bạch.

### Các thay đổi quan trọng về Tổ chức và nhân sự năm 2014

#### Thay đổi về tổ chức

Tháng 5/2014 góp 40% vốn điều lệ thành lập Công ty TNHH Đầu tư 533 Quảng Bình;  
Tháng 11/2014 giải thể Chi nhánh Miền Trung; Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần đầu tư Thủy điện Đá Đen tại Phú Yên.

#### Thay đổi về nhân sự

Ông Đoàn Quốc Thống được miễn nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính từ ngày 28/04/2014.  
Ông Mai Thanh Trúc được bổ nhiệm giữ chức vụ Giám đốc Tài chính từ ngày 28/04/2014.

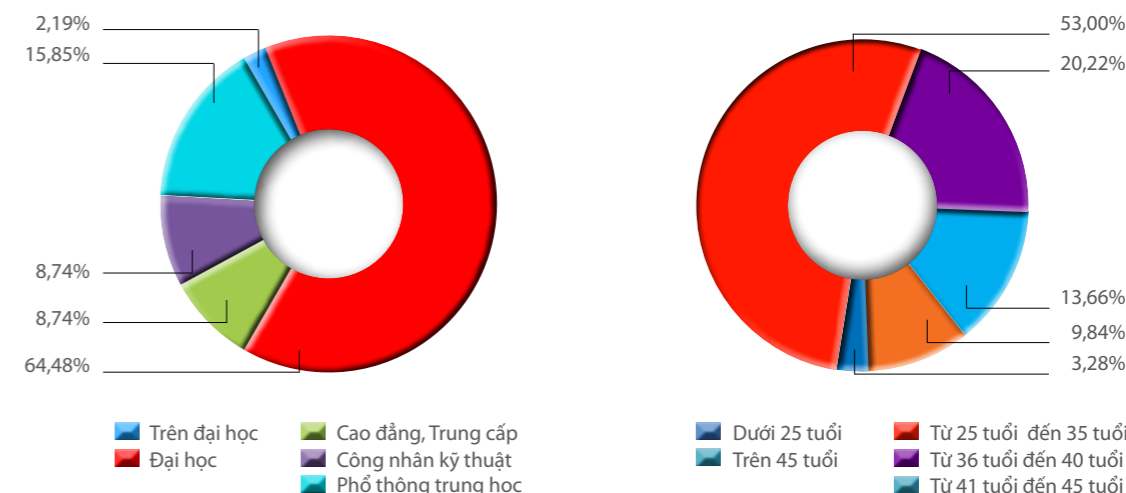
### Thống kê nhân sự:

Tổng số lao động của công ty tính đến ngày 31/12/2014 là 183 người, trong đó 122 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 thế hệ cán bộ nhân viên góp phần đáng kể vào tốc độ phát triển nhanh và mang tính bền vững của NBB.

Cơ cấu nhân sự biến động qua các năm từ 2010 đến 2014 như sau:

	2010		2011		2012		2013		2014	
	Số lượng	%	Số lượng	%	Số lượng	%	Số lượng	%	Số lượng	%
<b>Nhân sự theo giới tính</b>										
Nam	173	67,05%	187	68,25%	165	66,53%	127	67,55%	119	65,03%
Nữ	85	32,95%	87	31,75%	83	33,47%	61	32,45%	64	34,97%
<b>Tổng cộng</b>	<b>258</b>	<b>100%</b>	<b>274</b>	<b>100%</b>	<b>248</b>	<b>100%</b>	<b>188</b>	<b>100%</b>	<b>183</b>	<b>100%</b>
<b>Nhân sự theo trình độ</b>										
Trên Đại học	4	1,55%	2	0,73%	0	0,00%	2	1,06%	4	2,19%
Đại học	152	58,91%	136	49,64%	120	48,39%	110	58,51%	118	64,48%
Cao đẳng, Trung cấp	44	17,05%	58	21,17%	44	17,74%	17	9,04%	16	8,74%
Công nhân kỹ thuật	20	7,75%	32	11,68%	35	14,11%	27	14,36%	16	8,74%
Phổ thông trung học	38	14,73%	46	16,79%	49	19,76%	32	17,02%	29	15,85%
<b>Tổng cộng</b>	<b>258</b>	<b>100%</b>	<b>274</b>	<b>100%</b>	<b>248</b>	<b>100%</b>	<b>188</b>	<b>100%</b>	<b>183</b>	<b>100%</b>

BIỂU ĐỒ CƠ CẤU LAO ĐỘNG 2014



# Tình hình hoạt động trong năm (tiếp theo)

## TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

### Chính sách quản lý và phát triển nhân lực

Tất cả lao động làm việc tại Công ty đều theo chế độ hợp đồng lao động. Tuỳ theo công việc và đối tượng lao động mà có hợp đồng lao động không xác định thời hạn hoặc hợp đồng lao động có thời hạn.

Công ty thường xuyên đổi mới nhằm nâng cao toàn diện công tác quản trị nguồn nhân lực. Các chính sách như lương, thưởng và phúc lợi, đào tạo chuyên môn... được xây dựng minh bạch, thống nhất thông qua hệ thống các quy trình, quy định, quy chế nội bộ. Những nhân tố mới được xem xét vào diện quy hoạch, được luân chuyển, huấn luyện, để bạt, khen thưởng, đãi ngộ đúng mức với năng lực và giá trị đóng góp.

### Tiền lương, thưởng, phúc lợi

Để người lao động gắn bó lâu dài, ổn định và nỗ lực phấn đấu Công ty đã xây dựng và hoàn thiện hàng năm các chính sách lương, thưởng dựa trên từng lĩnh vực hoạt động như: Lương quản lý theo ngạch bậc riêng, lương sản phẩm (định mức), lương khoán, các khoản phụ cấp... xây dựng các tiêu chí để đánh giá năng lực hàng năm làm thước đo và cơ sở cho việc khen thưởng.

Ngoài tiền lương, tiền thưởng Công ty còn thực hiện các chế độ phúc lợi như khám sức khoẻ định kỳ, tham quan, nghỉ dưỡng, tổ chức các hoạt động văn hoá, văn nghệ, hội thao vào các dịp lễ lớn hàng năm, đáp ứng một phần nhu cầu đời sống tinh thần của người lao động, nâng cao chất lượng cuộc sống, sức khoẻ và tạo sự gắn kết, đồng lòng trên tinh thần thân ái tương trợ lẫn nhau.

Do địa bàn hoạt động rộng trên nhiều tỉnh thành trong cả nước nên đối với người lao động nhận sự điều động của Công ty đi các tỉnh còn được hưởng thêm các phúc lợi khác như tăng ngày phép, hỗ trợ chi phí đi lại khi về thăm gia đình, rút ngắn thời gian nâng bậc lương, được áp dụng chính sách thăng tiến, tạo điều kiện phát triển sự nghiệp.

### Chính sách đào tạo

Công ty khuyến khích và tạo mọi điều kiện thuận lợi nhất cho người lao động để phát triển toàn diện cả về năng lực chuyên môn cũng như các kỹ năng mềm thông qua công việc và các chương trình đào tạo, tự đào tạo. Khi tham gia các khoá đào tạo, người lao động được Công ty hỗ trợ 100% kinh phí.

### Văn hoá Doanh nghiệp

Xây dựng Văn hóa Doanh nghiệp là vấn đề được NBB đặc biệt quan tâm. Qua 10 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, nó góp phần tạo nên sự gắn kết mọi thành viên NBB, thúc đẩy mọi người nỗ lực, sáng tạo đóng góp tạo nên sự phát triển bền vững của Công ty.

Hàng năm công ty tập hợp, lưu giữ, phổ biến các tài liệu, phim ảnh, ấn phẩm qua từng giai đoạn hình thành và phát triển nhằm ghi nhận những cố gắng của CBNV trong sự nghiệp xây dựng NBB ngày một phát triển bền vững.

Xây dựng nét văn hóa doanh nghiệp chuẩn mực từ các quy tắc ứng xử, đường lối kinh doanh, ý chí, tinh thần tập thể, thái độ, niềm tin, quan hệ giữa các thành viên công ty và quan hệ với khách hàng.

Xây dựng và duy trì hình ảnh NBB là doanh nghiệp minh bạch, tin cậy, đầy nhiệt huyết trong sự đánh giá của khách hàng, nhà cung cấp.

Mạnh dạn đổi mới cấu trúc các nhóm hoặc thay thế các vị trí quan trọng trong Công ty bằng những người phù hợp với phong cách lãnh đạo và đường lối mới, xóa bỏ dần nguồn gốc hình thành nên văn hóa doanh nghiệp cũ không còn phù hợp.

### Trách nhiệm xã hội

Công ty duy trì các cam kết về chất lượng sản phẩm và dịch vụ hậu mãi, tính trung thực trong quảng bá, giới thiệu sản phẩm theo phương châm sản phẩm thật tốt hơn sản phẩm mẫu.

Công ty nghiêm túc trong bước thực hiện tính toán ở khâu đánh giá tác động môi trường từ lúc hình thành dự án cũng như trong quá trình vận hành các nhà máy sản xuất công nghiệp, xem công tác bảo vệ môi trường tự nhiên là một trách nhiệm bắt buộc nhằm ngăn ngừa và giảm thiểu nguy cơ gây ô nhiễm.

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 đồng viên các gia đình chính sách và góp phần xóa đói giảm nghèo, trên tinh thần tương thân tương ái. Trong năm qua NBB tiếp tục tham gia tài trợ nhiều chương trình cho “Quý vị 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, KINH DOANH DỰ ÁN

### Lĩnh vực bất động sản:

Bất động sản là lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính của NBB trong những năm qua và chiếm tỷ trọng bình quân hơn 70% tổng doanh thu và lợi nhuận của toàn hệ thống. Năm 2014, Công ty đã giải ngân đầu tư vào các dự án bất động sản hơn 170 tỷ đồng; chủ yếu tập trung thi công hai dự án trọng điểm Khu dân cư Sơn Tịnh và Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers nhằm tạo nguồn cung cho hoạt động bán hàng trong giai đoạn 2015-2017. Bên cạnh đó, Công ty tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý, đẩy mạnh công tác đến bù giải phóng mặt bằng một số dự án quan trọng tạo tiền đề quan trọng cho kế hoạch 5 năm 2015 - 2020. Cụ thể như sau:

- Điểm nổi bật nhất trong năm là dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers sau khi được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500, cấp Giấy phép xây dựng, Công ty triển khai thi công nhanh hạng mục móng và tầng hầm vào Quý 3 năm 2014 trên cơ sở hợp tác đầu tư với đối tác chiến lược Creed Group (Nhật Bản).
- Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch các dự án Khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside, Khu căn hộ cao tầng NBB Garden III song song với việc trình duyệt các thủ tục đầu tư khác Công ty đã triển khai và hoàn thành công tác san nền dự án, chuẩn bị điều kiện khởi công xây dựng trong năm 2015; Riêng dự án Khu dân cư Sơn Tịnh đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 nhưng việc triển khai khá chậm do có sự thay đổi chính sách bồi thường của địa phương và sự chuyển giao hành chính từ huyện Sơn Tịnh lên thành phố Quảng Ngãi.
- 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:

- Công ty hoàn thành việc thoái vốn tại dự án BOT Cầu Rạch Miễu và dự án Thủy điện Đá Đen.
- Dự án mỏ Titan sa khoáng ở huyện Mộ đức, tỉnh Quảng Ngãi đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quy hoạch phân vùng thăm dò, khai thác, chế biến và sử dụng quặng Titan giai đoạn đến năm 2020. Đây là dự án đầy tiềm năng, được kỳ vọng mang lại lợi nhuận đột biến cho Công ty trong năm 2015.

### Đầu tư tài chính:

Trong năm 2014 NBB không phát sinh các khoản đầu tư tài chính.

### Tình hình kinh doanh, bán hàng:

Trong năm, Công ty tập trung giải phóng thành phẩm tồn kho của các dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng, thực hiện cơ cấu lại nguồn nhân sự bộ phận kinh doanh, điều chỉnh chính sách quảng cáo, tiếp thị nhằm chuẩn bị tốt cho công tác bán hàng cho những năm tiếp theo, cụ thể như sau:

- Kinh doanh đạt 99% diện tích đất thương phẩm của dự án Khu dân cư Phường 2, thành phố Bạc Liêu và hoàn thành kinh doanh toàn bộ các căn hộ Carina Plaza.
- Đối với dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi, do công tác bồi thường chưa đạt kế hoạch và nguồn tài chính của Công ty còn hạn chế dẫn đến chậm tiến độ thi công, ảnh hưởng tình hình kinh doanh và nguồn thu tài chính từ dự án. Riêng công tác cấp sổ đỏ gặp nhiều vướng mắc nhưng đã được giải quyết vào đầu năm 2015, không những khơi thông dòng doanh thu và lợi nhuận chính cho Công ty trong năm 2015 mà còn tạo tiền đề đẩy mạnh hoạt động kinh doanh của dự án này cho những năm tiếp theo.
- Tháng 12/2014, NBB đã khai trương khu nhà mẫu và mở bán đợt đầu tiên dự án Khu căn hộ cao tầng City Gate Towers, hứa hẹn bổ sung nguồn thu đáng kể trong giai đoạn 2015 -2018.

# Tình hình hoạt động trong năm (tiếp theo)

## TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Năm 2014 Tỷ VND	Năm 2013 Tỷ VND	Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	3.138,73	3.084,06	1,77%
Doanh thu thuần	231,42	202,74	14,15%
Lợi nhuận từ HDKD	49,93	45,49	9,76%
Lợi nhuận trước thuế	49,92	43,87	13,79%
Lợi nhuận sau thuế	36,11	24,43	47,81%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	10%	0,00%

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2014

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2014	Năm 2013
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,89	2,58
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,48	0,32
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,49	0,57
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,98	1,35
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
+ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,07	0,05
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,07	0,07
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	15,60	12,05
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	2,50	1,94
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	1,16	0,80
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	21,41	21,22

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

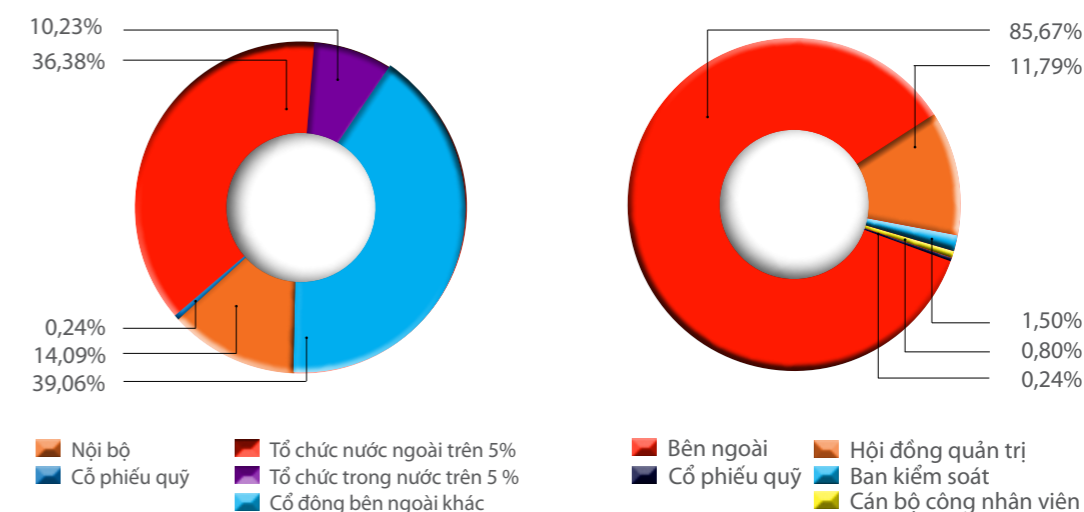
### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu giai đoạn 2010 -2014

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
Tổng giá trị tài sản	2.349,50	2.542,91	3.030,64	3.084,06	3.138,73
Doanh thu thuần	484,40	412,79	1.077,44	202,74	231,42
Lợi nhuận từ HDKD	174,96	107,52	392,91	43,02	49,92
Lợi nhuận sau thuế	117,79	68,86	289,1	24,43	36,11
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	16%	16%	10%	10%

### Cơ cấu cổ phần

	31/12/2014 Cổ phần	31/12/2013 Cổ phần
Tổng số cổ phần đã phát hành	58.321.200	35.860.600
- Cổ phần thường	58.321.200	35.860.600
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phần đang lưu hành	58.181.800	35.721.200
- Cổ phần thường	58.181.800	35.721.200
- Cổ phần ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	139.400	139.400
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	46.920.740	28.392.140
Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng	11.400.460	7.468.460

### BIỂU ĐỒ CƠ CẤU CỔ ĐÔNG 31/12/2014



# Tình hình hoạt động trong năm (tiếp theo)

## CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

### Cơ cấu cổ đông

	31/12/2014		30/09/2013	
	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %
<b>1. Hội đồng Quản Trị</b>	<b>6.878.690</b>	<b>11,80%</b>	<b>7.350.000</b>	<b>20,50%</b>
Đoàn Tường Triệu	4.050.000	6,94%	3.650.000	10,18%
Đại diện sở hữu:				
Đại diện sở hữu:	1.050.000	1,80%	1.050.000	2,93%
Cá nhân sở hữu:	3.000.000	5,14%	2.600.000	7,25%
Hoàng Hữu Tương	550.000	0,94%	550.000	1,53%
Mai Thanh Trúc	75.000	0,13%	-	-
Nguyễn Thị Cát Tiên	250.000	0,43%	250.000	0,70%
Võ Dư Ngọc Trân	1.800.000	3,09%	1.800.000	5,02%
Phạm Thanh Điền	51.690	0,09%	1.050.000	2,93%
Louis T. Nguyễn	102.000	0,17%	50.000	0,14%
<b>2. Ban kiểm soát</b>	<b>873.460</b>	<b>1,51%</b>	<b>968.460</b>	<b>2,70%</b>
Nguyễn Quỳnh Hương	15.000	0,03%	10.000	0,03%
Phan Ngọc Trí	508.460	0,87%	508.460	1,42%
Nguyễn Thị Thu Hoa	350.000	0,60%	450.000	1,25%
<b>3. Cán bộ công nhân viên</b>	<b>466.006</b>	<b>0,79%</b>	<b>1.205.223</b>	<b>3,36%</b>
<b>4. Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên</b>	<b>27.186.168</b>	<b>46,60%</b>	<b>11.629.720</b>	<b>32,43%</b>
Cổ đông trong nước	5.967.588	10,23%	2.379.720	6,64%
Tổ chức	5.967.588	10,23%	2.379.720	6,64%
Cá nhân	-	-	-	-
Cổ đông nước ngoài	21.218.580	36,38%	9.250.000	25,79%
Tổ chức	21.218.580	36,38%	9.250.000	25,79%
Cá nhân	-	-	-	-
<b>5. Cổ đông sở hữu dưới 5%</b>	<b>22.777.476</b>	<b>39,06%</b>	<b>14.567.797</b>	<b>40,62%</b>
<b>6. Cổ phiếu quỹ</b>	<b>139.400</b>	<b>0,24%</b>	<b>139.400</b>	<b>0,39%</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>58.321.200</b>	<b>100%</b>	<b>35.8603.600</b>	<b>100%</b>

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

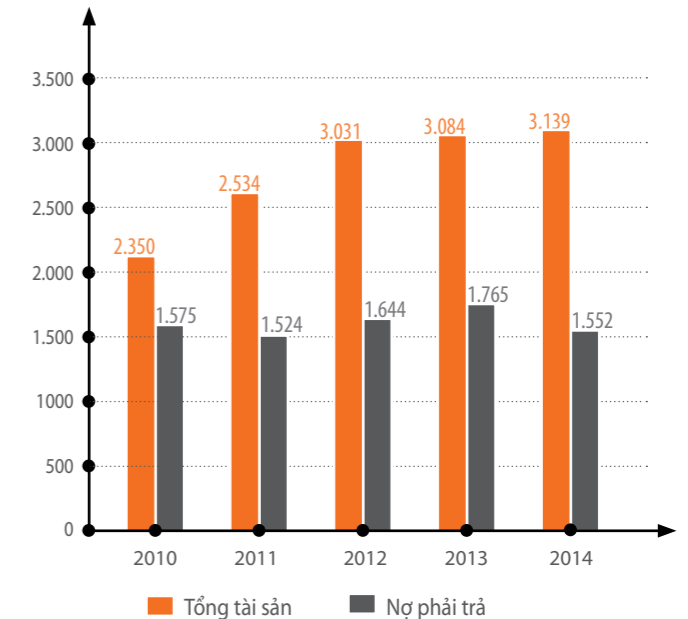
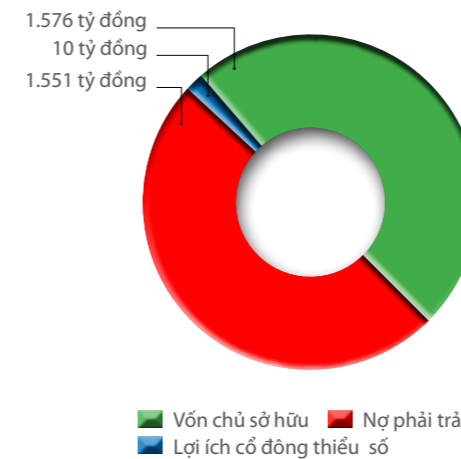
Trong năm 2014, NBB phát hành 17.860.600 cổ phần cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 2:1 với mệnh giá 10.000đồng/cổ phần, nâng tổng số cổ phần đã phát hành lên 53.721.200 cổ phần, và vốn điều lệ là 537,2 tỷ đồng; Phát hành 4.600.000 cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược Creed Investments VN-1 LTD với giá 19.800đồng/cổ phần, nâng tổng số cổ phần đã phát hành lên 58.321.200 cổ phần, tương ứng vốn điều lệ là 583,2 tỷ đồng.

### Giao dịch cổ phiếu quỹ:

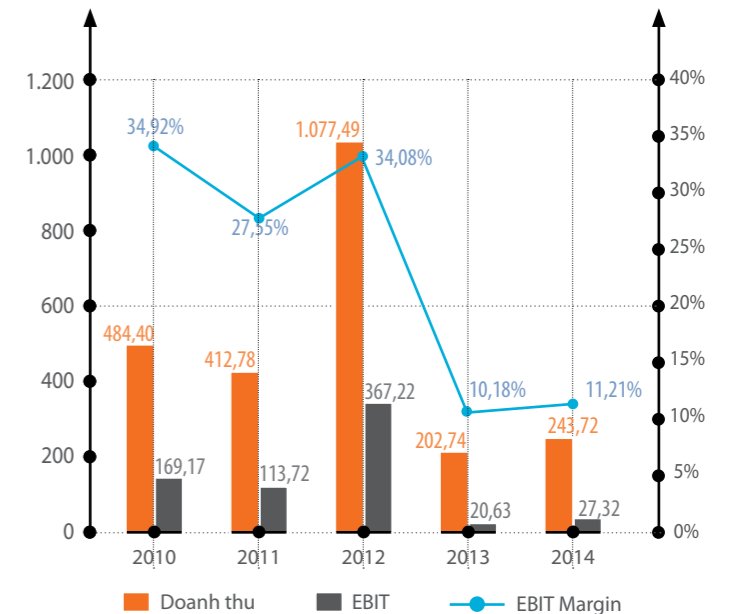
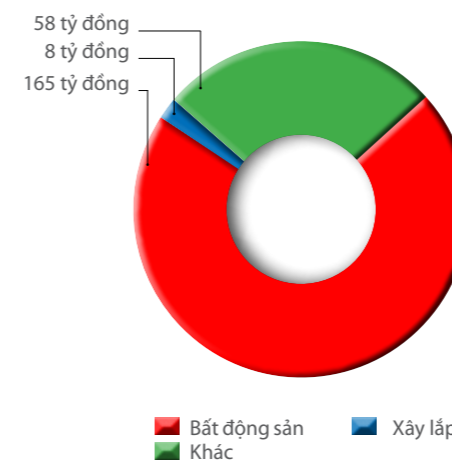
Cổ phiếu quỹ không có giao dịch trong năm 2014.

## BIỂU ĐỒ MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH

### BIỂU ĐỒ CƠ CẤU NGUỒN VỐN 2014



### BIỂU ĐỒ CƠ CẤU DOANH THU 2014



# 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.



**Ông Đoàn Tường Triệu**

**Giám đốc Điều hành**  
Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Ông Đoàn Tường Triệu là Cử nhân kinh tế, được bầu làm Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Điều hành công ty. Ông được biết đến là nhà quản trị trẻ, năng động và đầy tâm huyết. Ông cũng là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (Đơn vị thành viên NBB).



**Ông Mai Thanh Trúc**

**Giám đốc Tài chính**  
Bổ nhiệm ngày 28/04/2014

Ông Mai Thanh Trúc là Cử nhân kinh tế, được bổ nhiệm làm Giám đốc Tài chính từ ngày 28/04/2014. Ông là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính. Hiện nay, ông kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Kinh doanh; đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Chứng khoán Việt Thành và Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng CII (CII E&C).



**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.



**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.



**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.



**Ông Nguyễn Thanh Quyết**

**Giám đốc Khu vực Miền Trung**  
Bổ nhiệm ngày 08/04/2014

Ông Nguyễn Thanh Quyết là Cử nhân Tài chính – Kế toán, được bổ nhiệm làm Giám đốc Khu vực Miền Trung NBB từ ngày 08/04/2014. Ông là người đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, kinh doanh bất động sản. Hiện nay ông kiêm nhiệm Giám đốc Chi nhánh NBB tại Quảng Ngãi.

# Báo cáo của Ban giám đốc (tiếp theo)

## ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Năm 2014

Ban Giám đốc được giao thực hiện các nhiệm vụ và mục tiêu của Hội đồng quản trị đề ra trong bối cảnh thị trường bất động sản đang dần hồi phục nhưng vẫn còn rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Ban Giám đốc Công ty đã hành động quyết liệt nhằm hoàn thành các trọng trách được giao, ổn định và tập trung dòng tiền để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh, tiếp tục triển khai các dự án trọng điểm nhằm đón đầu làn sóng phục hồi thị trường bất động sản trong giai đoạn 2015-2018. Nhờ vậy, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của NBB đã được cải thiện rõ nét. Các chỉ tiêu về doanh thu, lợi nhuận của NBB đều tăng trưởng so với năm trước.

Doanh thu thuần đạt 231,4 tỷ đồng, tăng hơn 14%, chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản với tỷ trọng 71% trong tổng doanh thu. Lợi nhuận đạt hơn 36 tỷ đồng, tăng 48%. Nếu loại trừ khoản lỗ từ các hoạt động khác (chuyển nhượng phần vốn góp tại CTCP Thủy Điện Đá Đen và xây lắp) thì lợi nhuận gộp đến chủ yếu từ lĩnh vực bất động sản với biên lợi nhuận gộp đạt 55% phản ánh hiệu quả từ hoạt động bất động sản vẫn rất cao, trong đó chủ yếu là nhờ suất sinh lợi tốt của dự án Bạc Liêu (73%). Bên cạnh đó, lợi nhuận khác chỉ đạt 0,46 tỷ đồng, giảm 81% cho thấy hầu hết lợi nhuận là đến từ hoạt động kinh doanh chính. Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời cũng cải thiện so với năm 2013: Tỷ số lợi nhuận/doanh thu tổng thể tăng từ 12% lên 15,6%, ROA tăng từ 1,94% lên 2,5%, ROE tăng từ 0,8% lên 1,16% cho thấy Công ty tiếp tục sử dụng đồng vốn hiệu quả.

Điểm nổi bật trong năm 2014 chính là các kết quả đạt được trong việc tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính, giảm dư nợ tín dụng với lãi suất cao, hoàn tất thoái vốn một số dự án ngoài ngành, giải phóng hàng tồn kho thành phẩm của các dự án bất động sản đã hoàn thành, mở rộng hợp tác đầu tư toàn diện với đối tác chiến lược nước ngoài. Cụ thể:

- Ký kết thành công hợp đồng hợp tác đầu tư toàn diện với đối tác chiến lược Creed Investments VN-1 LTD vào ngày 09/09/2014. Theo đó, Creed mua 4,6 triệu cổ phiếu NBB, trở thành cổ đông lớn của Công ty và cùng tham gia đầu tư thực hiện một số dự án lớn tại thành phố Hồ Chí Minh. Đối với dự án City Gate Towers, 02 bên đã chính thức ký kết thỏa thuận góp vốn với tỷ lệ hợp tác NBB 20% và Creed 80% dưới hình thức phát hành trái phiếu doanh nghiệp với tổng giá trị lên đến 600 tỷ đồng. Đối với dự án NBB II và NBB III, 02 bên đã thỏa thuận hợp tác với tỷ lệ góp vốn của mỗi bên là 50%.
- NBB đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn với các trái chủ và ngân hàng, giảm dư nợ tín dụng từ 1.134,58 tỷ đồng năm 2013 xuống còn 891,5 tỷ đồng năm 2014. Điều này giúp Công ty giảm áp lực trả lãi vay ngân hàng, cải thiện biên lợi nhuận của dự án. Do đó, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán đều tốt hơn năm trước: Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 2,58 lần lên 3,9 lần; Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,32 lần lên 0,48 lần. Thêm vào đó, tỷ trọng nợ trên tổng tài sản và trên vốn chủ sở hữu thấp hơn so với các công ty cùng ngành thể hiện tình hình tài chính an toàn của NBB.
- Tiếp tục thu xếp được các hạn mức tín dụng mới trong năm 2014 thể hiện mức độ tín nhiệm của ngân hàng đối với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh đang dần cải thiện của NBB. Cụ thể ACB đã giải ngân 180 tỷ đồng vào tháng 12/2014 và 170 tỷ đồng vào đầu tháng 01/2015 để hoàn vốn đầu tư cho dự án NBB II và NBB III. Hạn mức vay vốn lưu động cũng được BIDV tái cấp là 158 tỷ đồng, gồm 58 tỷ đồng giải ngân vay và 100 tỷ đồng bảo lãnh thanh toán.
- 02 đợt phát hành cổ phiếu thành công trong năm để tăng vốn điều lệ từ 358,3 tỷ đồng lên 583,2 tỷ đồng góp phần cải thiện đáng kể cơ cấu tài chính, bổ sung nguồn vốn kinh doanh.
- Hoàn tất thoái vốn một số các dự án ngoài ngành nhằm thu hồi vốn đầu tư để triển khai các hoạt động kinh doanh chính. Cụ thể trong quý 1/2014 Công ty đã ghi nhận 46,4 tỷ đồng nguồn thu từ việc chuyển nhượng BOT Cầu Rạch Miễu; trong quý 4/2014 ghi nhận 27 tỷ đồng nguồn thu từ việc chuyển nhượng chi phí đã đầu tư Thủy điện Đá Đen cho CTCP Thủy Điện Đá Đen.
- Hoàn thành kinh doanh 57 căn hộ Carina Plaza còn lại ghi nhận 80,7 tỷ đồng doanh thu và hơn 14 tỷ đồng lợi nhuận. Tương tự, dự án Khu dân cư Phường 2, Bạc Liêu đã hoàn thành kinh doanh 99% diện tích đất thương phẩm, ghi nhận 84,5 tỷ đồng doanh thu và 41 tỷ đồng lợi nhuận. Nhờ những nỗ lực trong công tác bán hàng, chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho tăng nhẹ từ 0,05 lần lên 0,07 lần.
- Thanh khoản cổ phiếu được cải thiện, tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của cổ đông nước ngoài lên đến 43% thể hiện kỳ vọng và niềm tin vào tiềm năng phát triển của NBB.

Bên cạnh các thành công đạt được, trong năm vừa qua kết quả kinh doanh chưa đạt kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, vì các nguyên nhân chính sau:

- Dự án Sơn Tịnh là dự án kỳ vọng sẽ được hạch toán doanh thu và lợi nhuận trong năm 2014. Tuy nhiên, công tác dự án còn nhiều hạn chế, các thủ tục pháp lý và bồi thường chậm tiến độ, ảnh hưởng đến kế hoạch xây lắp và kinh doanh, thủ tục bàn giao chủ quyền sở hữu đất cho khách hàng chưa hoàn thành nên chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu.
- Thiếu nguồn nhân lực chuyên nghiệp trong công tác bán hàng, thiếu vốn dẫn đến chậm trễ trong công tác dự án và ảnh hưởng bởi thời gian đàm phán ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư với đối tác chiến lược kéo dài (đối với dự án City Gate Towers).

## (tiếp theo) ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

- Các chỉ tiêu kế hoạch còn dựa trên kết quả việc thoái vốn Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi. Tuy nhiên trên thực tế, do đối tác không thực hiện hợp đồng, Công ty phải tiến hành tìm kiếm đối tác khác. Do đó nguồn thu ước tính khoảng 140 tỷ từ hoạt động này dự kiến đến năm 2015 mới được thực hiện.
- Kế hoạch phát hành trái phiếu chuyển đổi khoảng hơn 210 tỷ cho cổ đông chiến lược trong năm 2014 chưa thực hiện kịp, chuyển sang thực hiện trong năm 2015.
- 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.

### Đánh giá hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2010-2014

Giai đoạn 2010-2014 đã qua đi, khép lại một chặng đường nhiều khó khăn, thăng trầm và biến động nhưng cũng chính trong giai đoạn này Công ty đã được tôi luyện, trưởng thành và xây dựng nền tảng chuyên nghiệp vững chắc để vươn lên vị thế trở thành một doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản. Tuy điều hành Công ty trong thời điểm khó khăn nhất của thị trường bất động sản, qua 05 năm thực hiện trọng trách của HĐQT, BGD đã gạt hái được một số thành công nhất định:

- Trong giai đoạn 2010-2014 nền kinh tế suy thoái, thị trường bất động sản đóng băng, nhưng BGD đã nỗ lực tối đa để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh, vẫn tạo ra lợi nhuận qua các năm, vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất của thị trường và hoạt động sản xuất kinh doanh đã có nhiều phục hồi trong năm 2014, dẫn đi vào ổn định mọi mặt. Đây là tiền đề vững chắc để NBB phát triển bền vững trong các năm sau. Biên lợi nhuận ròng bình quân trong cả giai đoạn khá cao (hơn 19%) chứng tỏ hiệu quả hoạt động của NBB vẫn cao. Nét nổi bật trong giai đoạn vừa qua là việc hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CI) và tập đoàn Creed từ Nhật Bản, cùng với sự tham gia của cổ đông chiến lược Beira Ltd, Quý đầu tư Vietnam Property Holding. Đặc biệt, NBB hiện đang sở hữu tiềm năng tăng trưởng vượt bậc với quỹ đất lớn (874 ha trên khắp cả nước), trong đó chủ yếu là quỹ đất đã được đền bù giải tỏa phần lớn.
- Giai đoạn 2010-2014 là giai đoạn tăng trưởng nóng, lãi suất cho vay ngân hàng tăng mạnh, gây áp lực rất lớn đến khả năng thanh khoản của Công ty. BGD đã thực hiện thành công tái cấu trúc tài chính và thoái vốn một số dự án ngoài ngành, thêm vào đó là chiến lược đầu tư tập trung vào những dự án trọng yếu mà NBB có lợi thế cạnh tranh.
- Công ty thực hiện chính sách hỗ trợ kinh phí để nhân viên nâng cao trình độ từ Cao đẳng, Trung cấp lên Đại học, tinh giảm nhân sự, nâng cao năng suất làm việc. Tổng số lao động đến thời điểm 31/12/2014 là 183 người, giảm 29% so với năm 2010. Số lượng lao động đạt trình độ Cao đẳng, Trung cấp giảm dần qua các năm từ 44 người năm 2010 còn 6 người năm 2014.

Một số chỉ tiêu tài chính trong giai đoạn vừa qua như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2010 Tỷ đồng	Năm 2011 Tỷ đồng	Năm 2012 Tỷ đồng	Năm 2013 Tỷ đồng	Năm 2014 Tỷ đồng
Tổng tài sản	2.349,50	2.542,91	3.030,64	3.084,06	3.138,73
Vốn chủ sở hữu	759,08	1.001,37	1.209,65	1.309,79	1.576,95
Doanh thu thuần	484,40	412,78	1.077,44	202,74	231,42
Doanh thu hoạt động tài chính	92,76	56,97	147,43	12,72	24,50
Lợi nhuận trước thuế	163,63	102,49	393,25	43,87	49,92
Lợi nhuận sau thuế	117,79	68,86	289,10	24,43	36,11
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	24,32	16,68	26,83	12,05	15,60
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	17,24	7,82	26,15	1,94	2,50
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5,83	2,81	10,37	0,80	1,16
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	16%	16%	16%	10%	10%

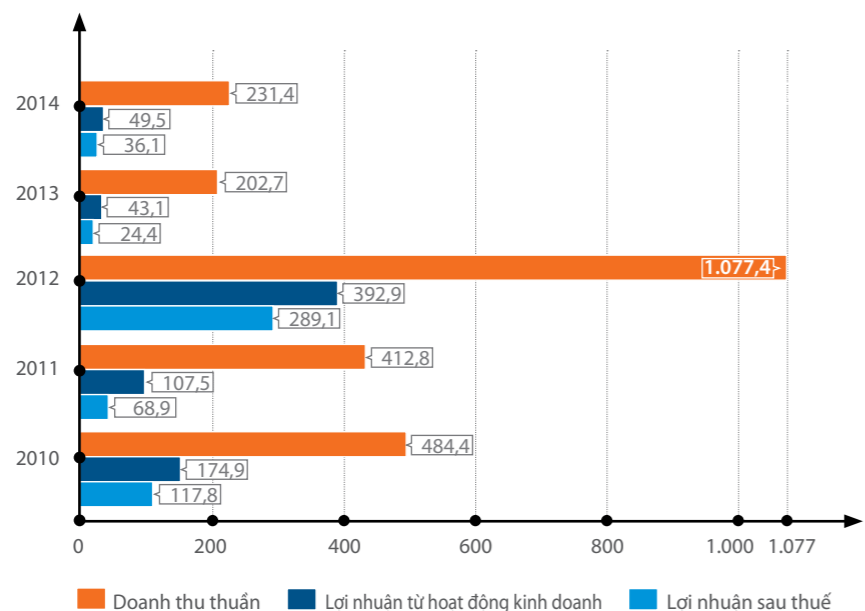
Bên cạnh các thành tích đạt được, BGD đang nỗ lực để cải thiện những điểm hạn chế sau:

- Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản, tăng dần qua các năm (năm 2014 là 77%) trong đó đa số là quỹ đất sạch. Do đó, BGD đang nghiên cứu vạch ra chiến lược tối ưu để tận dụng và phát triển hết quỹ đất này, tránh tình trạng sử dụng vốn không hiệu quả.
- Công tác dự án: Giải quyết, tháo gỡ vướng mắc về các thủ tục pháp lý, đặc biệt là công tác bồi thường nhằm đẩy nhanh tiến độ dự án.
- Công tác bán hàng: Cơ cấu toàn diện bộ phận kinh doanh, điều chỉnh chính sách tiếp thị, bán hàng, xây dựng hệ thống đào tạo và đãi ngộ hợp lý để thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao nhằm đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bán hàng.

# Báo cáo của Ban giám đốc (tiếp theo)

## ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

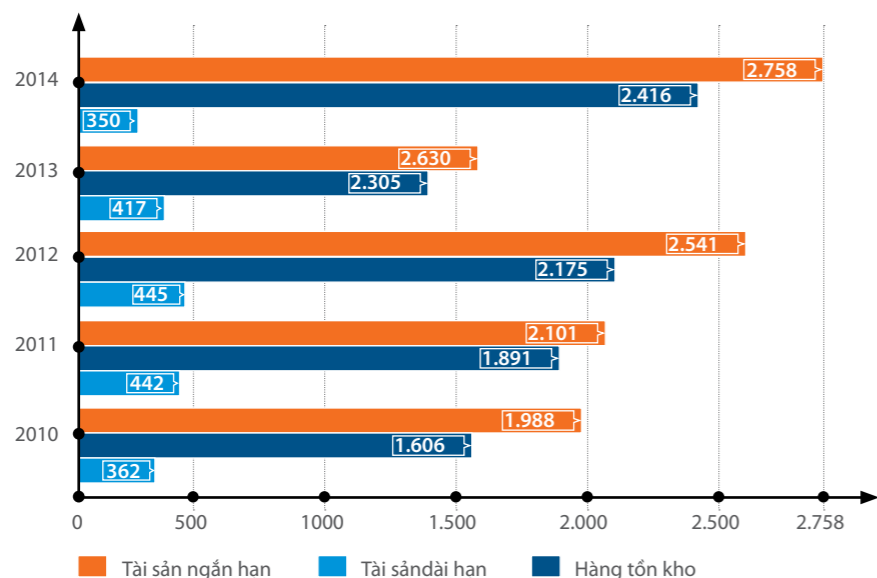
CƠ CẤU DOANH THU, LỢI NHUẬN GIAI ĐOẠN 2010 - 2014



### Tình hình tài sản

- Xét về cơ cấu trong năm 2014, tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn đến 87,9% tổng tài sản, tăng 4,9% tương ứng 128,4 tỷ đồng, trong đó hàng tồn kho chiếm 77% với giá trị 2.416 tỷ đồng, tăng 4,8% tương ứng 111,5 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 lãi vay vốn hóa...) và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án đang triển khai đầu tư xây dựng. Đây là đặc thù chung của ngành bất động sản. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang càng lớn còn thể hiện Công ty tập trung đầu tư xây dựng để tạo nguồn cung sản phẩm cho công tác bán hàng, góp phần tạo doanh thu và lợi nhuận cho những năm sau. Quỹ đất chiếm tỷ trọng càng lớn trong hàng tồn kho thể hiện cơ hội tăng trưởng đột biến càng lớn, đặc biệt khi thị trường bất động sản phức hồi, tuy nhiên nó cũng là thách thức lớn để công ty quản lý và khai thác một cách hiệu quả.
- Tổng tài sản trong giai đoạn 2010-2014 tăng 33,63%, từ 2.349 tỷ đồng năm 2010 lên 3.139 tỷ đồng năm 2014. Hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và tăng dần qua các năm về tỷ trọng lẫn giá trị tuyệt đối.

CƠ CẤU TÀI SẢN GIAI ĐOẠN 2010 - 2014

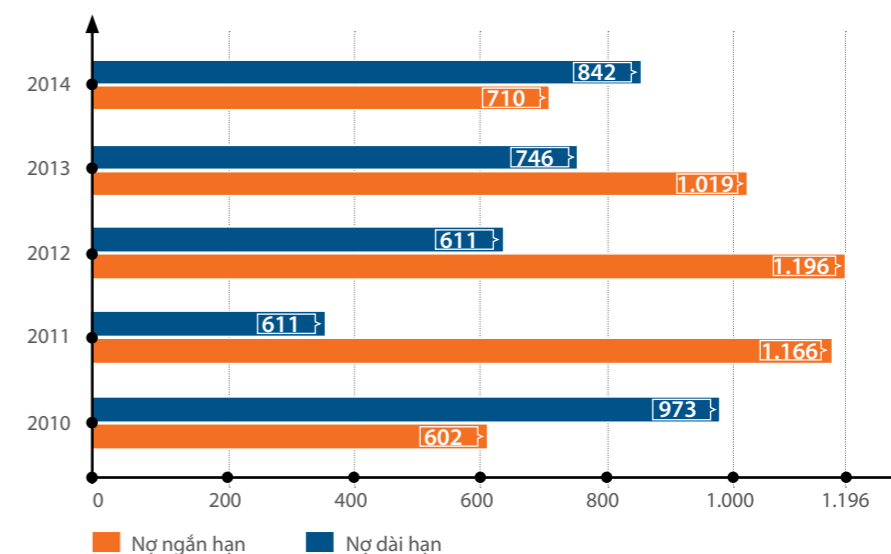


## (tiếp theo) ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

### Tình hình nợ phải trả

Trong năm 2014, NBB đã hoàn thành thanh toán 439 tỷ đồng nghĩa vụ nợ đến hạn cho các trái chủ và ngân hàng. Theo đó, điểm đáng chú ý là tổng nợ phải trả của Công ty đã giảm 12% tương ứng 213 tỷ đồng so với năm 2013 do Công ty tập trung thực hiện giảm dần dư nợ vay và trái phiếu, đồng thời vốn chủ sở hữu tăng 21% so 2013 tương ứng là 267 tỷ đồng, chủ yếu là do 2 đợt phát hành cổ phiếu thành công. Tỷ số nợ/vốn chủ sở hữu trong năm qua 2014 đã giảm mạnh từ 1,35 lần xuống còn 0,98 lần so với năm 2013 cho thấy tài sản hình thành từ nguồn tín dụng vẫn còn cao nhưng đang chuyển dịch từ nợ ngắn hạn đến nợ dài hạn. Sự chuyển dịch cơ cấu nợ theo chiều hướng tích cực từ nợ ngắn hạn sang dài hạn qua các năm phản ánh thành công của Công ty trong việc gia hạn, cơ cấu lại các khoản nợ vay và trái phiếu đã giúp cho NBB giảm tỷ trọng 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. Đây là thành quả nổi bật cho nỗ lực của Công ty trong việc cải thiện cơ cấu tài chính, ổn định dòng tiền.

CƠ CẤU NỢ GIAI ĐOẠN 2010 - 2014



Tỷ trọng nợ ngắn hạn và nợ dài hạn trên tổng nợ phải trả giai đoạn 2010 -2015 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Nợ ngắn hạn/Tổng nợ phải trả	38%	76%	66%	58%	46%
Nợ dài hạn/Tổng nợ phải trả	62%	24%	34%	42%	54%

Hệ số thanh toán nhanh và hệ số thanh toán ngắn hạn trong năm 2014 tăng nhẹ so với năm trước, thể hiện chuyển biến tích cực về khả năng thanh toán nợ vay.

# Báo cáo của Ban giám đốc (tiếp theo)

## NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN LÝ

Công ty 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 nay hệ thống Quy chế, Quy định, Quy trình đã qua 6 lần cập nhật, sửa đổi bổ sung.

Công ty thực hiện việc tái cấu trúc các đơn vị thành viên một cách mạnh mẽ, vừa quy hoạch lại cơ cấu ngành nghề, tách các ngành có lợi thế trong việc kêu gọi đầu tư hoặc thoái vốn, tạo tiền đề tích cực cho việc tiếp tục cơ cấu lại nguồn vốn trong năm 2015 theo hướng giảm dần các khoản nợ ngắn hạn.

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

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

\* Sửa đổi bổ sung lần thứ 6

## KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Tiếp tục triển khai kế hoạch theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị đã phê duyệt cho giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2018, cụ thể như sau:

- Đầu tư và kinh doanh 05 dự án gồm: Dự án City Gate Towers, NBB1, NBB3 tại Thành phố Hồ Chí Minh, dự án Sơn Tịnh – Quảng Ngãi và Đồi Thủy Sản – Quảng Ninh, mở rộng địa bàn hoạt động tại Quảng Bình.
- Hoàn thành thủ tục pháp lý và đền bù sạch 100% các dự án dự án Sơn Tịnh – Quảng Ngãi và Đồi Thủy Sản – Quảng Ninh.
- Thoái vốn toàn bộ khoản đầu tư ngoài ngành. Trong giai đoạn chưa tìm được đối tác để hợp tác hoặc thoái vốn thì Công ty tập trung phát triển thị trường và sản phẩm mới cho Nhà máy NBI, nâng cao hiệu quả hoạt động của Nhà máy NBQ để tạo doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ổn định.
- Tiếp tục tái cấu trúc Công ty theo hướng giảm nợ vay, đảm bảo cấu trúc tài chính an toàn, tạo nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định để phục vụ việc phát triển Công ty theo hướng bền vững lâu dài.

Ban Giám đốc xây dựng kế hoạch SXKD năm 2015 với các chỉ tiêu cơ bản sau đây:

Chỉ tiêu	Thực hiện 2014 Tỷ VND	Kế hoạch 2015 Tỷ VND	% Tăng/giảm
<b>1. Doanh thu</b>	<b>255,9</b>	<b>298,90</b>	<b>29,16%</b>
<i>Bất động sản</i>	165,25	156,00	
<i>Khác</i>	90,7	142,90	
<b>2. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>49,92</b>	<b>90,00</b>	<b>80,03%</b>
<b>3. Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>36,11</b>	<b>70,00</b>	<b>93,48%</b>
<b>4. Cổ tức (%)</b>	<b>10%</b>	<b>8%</b>	<b>(20)%</b>





# Báo cáo quản trị

## CƠ CẤU VÀ HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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 07 thành viên, trong đó có 05 thành viên không điều hành, là những nhân sự có trình độ chuyên môn và bề dày 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.

**Ông Đoàn Tường Triệu**  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Ông 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).



**Ông Mai Thanh Trúc**

**Thành viên HĐQT**  
Bổ nhiệm ngày 28/04/2014

Ông Mai Thanh Trúc đã được bầu vào Hội đồng quản trị NBB từ tháng 4/2014, là người có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và tài chính, là thành viên đắc cử nhiệm kỳ II (2010 – 2015). Hiện nay, ông kiêm nhiệm chức vụ Giám đốc Tài chính; đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Chứng khoán Việt Thành và Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng CII (CII E&C).



**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 Công ty 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).



**Ông Louis T. Nguyễn**

**Thành viên HĐQT độc lập**  
Bổ nhiệm ngày 27/04/2010

Ông Louis T. Nguyễn hiện đang là Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc của Công ty quản lý Quỹ đầu tư Saigon Asset Management (SAM). Ngoài ra trước đây ông đã từng đảm nhiệm các vị trí như: Giám đốc điều hành của VinaCapital và Giám đốc Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Osprey Ventures ở thành phố San Francisco, California. Ông Louis T. Nguyễn là một nhà lãnh đạo năng động và dày dặn 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 Cổ phần Thế kỉ 21.



**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 Đầu tư và Phát triển hạ tầng 620.



**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).



**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).

# Báo cáo quản trị (tiếp theo)

## ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2014 được xác định là năm bản lề trong việc thực hiện chiến lược sản xuất kinh doanh cho giai đoạn 2015 – 2020, với cột mốc quan trọng này, Hội đồng quản trị đã tổ chức các cuộc họp cũng như phát hành phiếu ý kiến 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 các quyết định liên quan việc phát hành cổ phiếu, trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu dự án và việc hợp tác đầu tư với đối tác vào các dự án của Công ty theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- 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), các phương án phát hành cổ phiếu, trái phiếu và hợp tác đầu tư với đối tác nước ngoài (Ông Mai Thanh Trúc - 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).
- Tập trung giải quyết các vấn đề trọng tâm liên quan đến việc xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh định hướng đến năm 2020 cho phù hợp với tình hình phát triển của Công ty.
- Cuối mỗi quý, sáu 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 2014, 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.

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

Năm 2014 là một năm NBB tiếp tục thực hiện 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 nhằm tập trung mọi nguồn lực cho việc triển khai các dự án trọng điểm như dự án City Gate Towers - TP.HCM và dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi. Mặc dù lợi nhuận năm 2014 chưa đạt được như kế hoạch đề ra nhưng trong năm qua Công ty đã đạt được nhiều thành quả quan trọng và tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển ổn định trong những năm tiếp theo. Căn cứ vào tình hình khách quan của thị trường bất động sản và diễn biến thực tế của Công ty trong năm 2014, HĐQT đưa ra các ý kiến đánh giá về các mặt hoạt động của NBB như sau:

#### Những thành quả đạt được và các mặt thuận lợi:

- Thành công trong việc hợp tác đầu tư chiến lược và toàn diện với Tập đoàn Creed (Nhật Bản) giúp Công ty đảm bảo tài chính để phát triển các dự án bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh, đồng thời bổ sung nguồn vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh toàn Công ty. Lần đầu tiên NBB tìm được một đối tác chiến lược xứng tầm, phù hợp để cùng NBB phát triển các dự án bất động sản.
- Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu thấp hơn và dư nợ tín dụng giảm hơn 21% so với năm 2013 giúp giảm áp lực trả nợ và đảm bảo an toàn tài chính cho các năm sau.
- Nguồn thu từ việc phát hành cổ phiếu, thu xếp các khoản tín dụng mới và thoái vốn ngoài ngành đã đáp ứng đủ kế hoạch tài chính Công ty trong năm 2014.
- Hoàn tất kinh doanh thành phẩm tồn kho của các dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng.
- Đội ngũ nhân sự đã được tinh giảm và ổn định hơn, và hệ thống quản trị minh bạch để phù hợp với giai đoạn phát triển mới.

#### 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, công tác bán hàng còn nhiều hạn chế.
- Vẫn còn nhiều vướng mắc trong các thủ tục pháp lý, bồi thường do sự thay đổi thường xuyên trong các chính sách quản lý của các cơ quan Nhà nước đã làm chậm tiến độ thi công và bán hàng tại các dự án, đặc biệt tại các tỉnh.
- Áp lực các khoản tín dụng đến hạn, dòng thu bán hàng giảm do chủ yếu chỉ bán hàng tồn kho, và chưa hoàn tất toàn bộ việc thoái vốn ngoài ngành theo dự định đã gây không ít khó khăn cho việc cân đối tài chính để tập trung nguồn vốn phát triển các dự án như kế hoạch Công ty đề ra.
- 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.

## (tiếp theo) ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Sau gần 10 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, kinh qua nhiều vị trí quản lý tại các dự án lớn trên nhiều địa phương, tận tụy với công việc và đồng hành với Công ty trong những năm vừa qua.

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 đơn vị thành viên chuẩn mực, kịp thời đưa ra những quyết định đúng đắn và quan trọng, và có nhiều kiến nghị phù hợp nhằm duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh toàn hệ thống Công ty NBB. Năm 2014 là một năm quan trọng đánh dấu giai đoạn phục hồi và sẵn sàng mọi nguồn lực cho giai đoạn mới của NBB, Ban Giám đốc đã hoàn thành phần lớn các công việc được HĐQT đề ra, đặc biệt là sự thành công trong việc ký kết hợp tác toàn diện với đối tác chiến lược nước ngoài đã mang lại nhiều lợi ích cho Công ty.

HĐQT đánh giá cao những đóng góp của Ban Giám đốc và sự nỗ lực của toàn thể CBNV Công ty đã đạt được kết quả hoạt động kinh doanh khả quan hơn so với năm 2013, tuy nhiên kết quả vẫn chưa đạt kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thông qua. Trước kết quả còn khiêm tốn đó, HĐQT yêu cầu Ban Giám đốc tiếp tục chủ động và quyết liệt thực hiện những chiến lược, giải pháp và kế hoạch đã đề ra, 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 2015 và các năm tiếp theo.

### Các kế hoạch và định hướng của HĐQT trong năm 2015

Năm 2015 đánh dấu chặng đường 10 năm hình thành và phát triển, cùng với tín hiệu phục hồi của nền kinh tế và thị trường bất động sản, HĐQT Công ty đưa ra những chủ trương cụ thể nhằm định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu SXKD năm 2015 làm bản lề cho giai đoạn 2015-2020 để phù hợp với tình hình mới như sau:

#### Về tài chính:

- Tập trung huy động vốn từ nhiều nguồn lực bằng nhiều hình thức để đảm bảo đáp ứng đầy đủ cho các hoạt động đầu tư và phát triển lĩnh vực bất động sản.
- Tiếp tục thực hiện tái cơ cấu tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay, đảm bảo an toàn tài chính.
- Tập trung thoái vốn ngoài ngành, thu xếp nguồn tín dụng mới với lãi suất thấp hơn để sử dụng vốn hiệu quả hơn.

#### Về phát triển dự án, sản phẩm:

- Đảm bảo tiến độ thực hiện đối với các dự án trọng điểm là dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers - Tp. Hồ Chí Minh và khu dân cư Sơn Tịnh – Tp. Quảng Ngãi để đảm bảo đúng các cam kết với đối tác cũng như khách hàng, tạo ra sản phẩm và dòng tiền cho năm 2015.
- Triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới trong năm 2015 tại TP.HCM và các tỉnh như khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside, Khu biệt thự Đồi Thủy Sơn, khu dân cư mới Phú Hải... nhằm tạo ra sản phẩm mới và nguồn thu cho các năm sau.
- Đẩy nhanh và mạnh công tác bồi thường song song với việc hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án trong danh mục nhằm đầu tư thực hiện hoặc kêu gọi hợp tác đầu tư hoặc thoái vốn khi cần thiết.
- Bổ sung phát triển thêm ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại Tp. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các Tỉnh ven biển miền Trung nhằm tạo nguồn thu ổn định và lâu dài cho hoạt động của Công ty.

#### Về sản xuất:

- Hợp tác lâu dài với một số đối tác nước ngoài để xuất khẩu sản phẩm lọc của Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB.
- Đầu tư, đẩy mạnh dây chuyền sản xuất đá (đá granite, đá dăm, đá cấp phối...) tại nhà máy NBQ, và các mỏ đá đáp ứng nhu cầu thị trường.

#### Về kinh doanh:

- Thực hiện tái cơ cấu bộ phận Kinh doanh và kênh phân phối sản phẩm dự án nhà cao tầng tại Tp. Hồ Chí Minh để chuẩn bị cho công tác tiêu thụ khối lượng sản phẩm ngày càng tăng lên của Công ty.
- Đẩy mạnh công tác bán hàng các dự án đã mở bán.

#### Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự:

- 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.
- Phối hợp chặt chẽ giữa Công ty với các chi nhánh và đơn vị thành viên.

#### Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:

- 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 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.

Trong năm 2014, 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 Hội đồng quản trị 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.



**Bà Nguyễn Quỳnh Hương**

**Ông Phan Ngọc Trí**

**Bà Nguyễn Thị Thu Hoa**

**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 Quỹ 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.

**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).

**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.

### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NBB TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2014:

Trong năm 2014 vừa qua, Ban kiểm soát đã thay mặt quý cổ đông, thực hiện trách nhiệm giám sát đối với công tác quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty theo 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:

#### A. Kết quả thẩm định và đánh giá của Ban Kiểm soát về báo cáo tài chính 2014:

Sau khi kiểm tra và thẩm định, Ban Kiểm Soát thống nhất và đồng ý với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 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 cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần đầu tư NBB tại thời điểm ngày 31/12/2014.

Kết thúc năm tài chính 2014, tình hình hoạt động kinh doanh của NBB như sau:

**Về kết quả hoạt động kinh doanh:** trong năm tài chính 2014, nguồn thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản đạt 165,3 tỷ đồng, tăng 3% so với năm 2013 và đạt 89% kế hoạch. Phần doanh thu này chủ yếu đến từ chuyển nhượng 57 căn hộ tại dự án Carina và 185 nền tại dự án Phường 2 Bạc Liêu. Với kết quả này, tính đến cuối năm 2014, công ty đã hoàn tất kinh doanh đối với dự án Carina và kinh doanh đạt 99% đối với dự án Bạc Liêu.

Doanh thu từ xây dựng và hoạt động khác đạt 46,4 tỷ đồng. Trong đó, việc thoái vốn khỏi dự án thủy điện Đá Đen mang về thêm 24,5 tỷ đồng cho công ty. Như vậy, tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ trong năm tài chính 2014 là 231,4 tỷ đồng, tăng 14% so với năm 2013.

Đối với mảng tài chính, mặc dù Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty đã lập kế hoạch thoái vốn khỏi một số các dự án đầu tư ngoài ngành để tập trung vào mảng kinh doanh cốt lõi cũng như tạo nguồn tiền cho hoạt động kinh doanh, nhưng trong năm 2014, công ty mới chỉ thành công chuyển nhượng phần vốn góp tại BOT Cầu Rạch Miễu, đem về 22,2 tỷ đồng lợi nhuận. Trong khi đó, việc thoái vốn khỏi công ty khoáng sản Quảng Ngãi (QMI), công ty con sở hữu quyền khai thác mỏ titan Mộ Đức chưa thực hiện được do việc đàm phán với nhiều đối tác phát sinh. Doanh thu từ hoạt động tài chính do đó chỉ đạt 24,5 tỷ đồng so với 80 tỷ đồng kế hoạch đề ra. Lợi nhuận vì thế cũng không đạt như kế hoạch.

Ban Kiểm soát cũng ghi nhận Công ty và Ban điều hành đã có nhiều nỗ lực trong việc tiết giảm các chi phí trọng yếu. Theo đó, mặc dù doanh thu tăng trưởng so với năm 2013 nhưng chi phí lãi vay, chi phí bán hàng, và chi phí quản lý doanh nghiệp đều giảm. Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm hơn 21% (20,1 tỷ đồng năm 2014 so với con số 25,6 tỷ đồng của năm 2013) cho thấy hiệu quả sử dụng nhân sự đã được nâng cao.

Kết thúc năm tài chính 2014, tổng lợi nhuận sau thuế là 36,1 tỷ đồng, lợi ích của cổ đông công ty mẹ là 35,5 tỷ đồng, tăng 48% so với năm 2013, đạt 50,7% kế hoạch. Biên lợi nhuận tăng lên mức 15,6% so với mức 12% của năm 2013.

**Về tình hình tài chính:** Tài sản ngắn hạn của công ty tăng nhẹ 4,9% lên mức 2.758,3 tỷ đồng tính đến thời điểm 31/12/2014, trong đó hàng tồn kho vẫn là khoản trọng yếu chiếm 87,6% tổng tài sản ngắn hạn và không có dịch chuyển đáng kể so với năm 2013. Hầu hết khoản tồn kho này là khối lượng chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án mà công ty đang triển khai kinh doanh như dự án City Gate Towers (454 tỷ), dự án khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi (277 tỷ) và một số dự án đang thực hiện ở bước hoàn thiện pháp lý, giải phóng mặt bằng như dự án NBB 2 (651 tỷ), dự án NBB 3 (420 tỷ), dự án NBB 4 (296 tỷ) và dự án Diamond Riverside NBB 1 (208 tỷ). Tuy nhiên, với những gì mà HĐQT và Ban điều hành công ty đang xúc tiến và nỗ lực hoàn thành, cụ thể là các phương án huy động vốn cũng như các đàm phán và thỏa thuận về hợp tác đầu tư đã đạt được với các đối tác thì Ban Kiểm soát chúng tôi tin rằng lượng hàng tồn kho sẽ có những dịch chuyển hết sức tích cực trong năm tài chính 2015.

Trong khi đó, tài sản dài hạn giảm hơn 16% ở mức 349,7 tỷ đồng so với mức 416,6 tỷ đồng trong năm 2013, chủ yếu do việc chuyển nhượng phần vốn góp tại công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu mà chúng tôi đã nêu trên và việc thoái vốn khỏi khoản đầu tư tài chính vào cổ phiếu Công ty Cổ phần Cơ khí điện Lữ Gia. Kết thúc năm tài chính 2014, tổng tài sản của công ty không có thay đổi đáng kể so với năm trước, đứng ở mức 3.138,7 tỷ đồng.

Trong khi tổng tài sản không có nhiều thay đổi đáng kể thì phần nguồn vốn đối trọng ở bên kia bảng cân đối kế toán lại có nhiều chuyển biến tích cực. Nợ phải trả giảm 12% xuống còn 1551,7 tỷ đồng, trong đó nợ ngắn hạn giảm hơn 30% từ 1.018,7 tỷ đồng năm 2013 xuống còn 709,8 tỷ đồng cuối năm 2014 trong khi nợ dài hạn chỉ tăng 12,8% lên 841,96 tỷ đồng so với con số 746,1 tỷ đồng của năm 2013. Tỷ lệ nợ vay tín dụng trên vốn chủ sở hữu do đó ở mức 0,57 lần, tỷ lệ tổng nợ trên vốn chủ sở hữu là 0,98 lần và tỷ lệ nợ trên tổng tài sản là 0,49 lần; theo đánh giá của chúng tôi những hệ số khá an toàn. Năng lực tài chính của công ty rõ ràng đã có những cải thiện đáng kể so với 2013.

Những con số này thể hiện nỗ lực lớn của ban điều hành trong việc tái cơ cấu nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh của công ty. Trong đó, Ban Kiểm soát đánh giá rất cao những bước đi chiến lược của Ban điều hành trong việc tìm kiếm, kêu gọi, lựa chọn đối tác đầu tư và đã đàm phán thành công việc phát hành trái phiếu cho Creed Group, giải ngân theo nhu cầu vốn thực của dự án City Gate Towers. Trong năm tài chính 2014, công ty đã thu phát hành đợt 1 số tiền 189,81 tỷ đồng trên tổng số 600 tỷ đồng, lãi suất cố định 10% năm. Đây không chỉ là nguồn tài chính bền vững đảm bảo cho sự phát triển thành công của dự án City Gate Towers mà việc hợp tác với một nhà phát triển bất động sản Nhật Bản cũng sẽ có những tác động tích cực đến

## BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

tâm lý của người mua và giúp nâng cao thương hiệu NBB trên thị trường bất động sản. Ban Kiểm soát tin rằng, với những gì đã đạt được trong công tác tái cơ cấu nguồn vốn năm 2014, hoạt động kinh doanh của công ty trong năm 2015 sẽ khởi sắc và tăng trưởng vượt bậc bằng sự đóng góp từ nguồn thu từ các dự án mới như City Gate Towers và Sơn Tinh.

Về công tác huy động vốn, ngoài thành công từ phát hành trái phiếu cho dự án City Gate Towers, công ty cũng đã phát hành thành công 22,46 triệu cổ phiếu ra công chúng. Trong đó, 17,86 triệu cổ phần được phân phối cho cổ đông hiện hữu với giá bằng mệnh giá và 4,6 triệu cổ phiếu được phát hành riêng lẻ cho Creed Group với giá 19.800 đồng/cổ phiếu, giúp công ty thu về 269,68 tỷ đồng. Vốn đầu tư của chủ sở hữu theo đó tăng 62,6% lên mức 583,2 tỷ đồng và thặng dư vốn cổ phần đạt 385,5 tỷ đồng. Đây là những con số hết sức ấn tượng mà chúng tôi ghi nhận trong đó là sự hoạch định sáng suốt của Hội đồng quản trị và những nỗ lực rất lớn của Ban điều hành. Mặt khác, việc phát hành thành công trên cũng chứng tỏ niềm tin vào giá trị tương lai của cổ đông và đối tác đối với công ty NBB, khẳng định tiềm năng và uy tín của công ty trên thị trường.

Kết thúc năm tài chính 2014, lợi nhuận chưa phân phối của công ty mẹ là 180,3 tỷ đồng, quỹ đầu tư phát triển là 113,5 tỷ đồng, quỹ dự phòng tài chính là 18 tỷ đồng. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu đạt 21.890 đồng/cổ phiếu và lãi cơ bản trên cổ phiếu là 861 đồng/cổ phiếu. Công ty cũng sẽ chi trả cổ tức bằng tiền với tỷ lệ 10%.

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

Trong năm 2014, Ban Kiểm soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của Hội đồng quản trị đồng thời kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. Ban Kiểm soát ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm, chuẩn mực và minh bạch của Hội đồng quản trị và Ban điều hành NBB đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ.

### C. Đánh giá và kiến nghị của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty:

Năm 2014 vừa qua, trong bối cảnh thị trường bất động sản nửa đầu năm 2014 vẫn còn ảm đạm, cộng thêm nút thắt về nguồn vốn để phát triển dự án nên kết quả hoạt động kinh doanh đã không có những tăng trưởng ấn tượng; Kế hoạch thoái vốn ngoài ngành chưa đạt nên công ty đã không hoàn thành các chỉ tiêu về doanh thu và lợi nhuận theo nghị quyết tại ĐHCĐ thường niên 2013.

Tuy nhiên, Ban Kiểm soát ghi nhận những thành công quan trọng mang tính sống còn trong công tác tái cơ cấu nguồn vốn và kêu gọi hợp tác đầu tư của ban điều hành công ty. Thành công trong đàm phán với đối tác Nhật không những giúp khơi thông nguồn vốn cho hàng loạt dự án mà còn nâng cao năng lực tài chính của công ty, tạo tiền đề cho sự phục hồi của NBB khi tình hình kinh tế đang dần được cải thiện, đón đầu sự hồi phục của thị trường bất động sản.

Một thay đổi đáng ghi nhận khác mà Ban Kiểm soát chúng tôi cho rằng không kém phần quan trọng là Công ty đã xây dựng được hệ thống và quy trình quản lý rủi ro bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản, từ đó thiết lập chính sách kinh doanh và kế hoạch huy động vốn hợp lý, đáp ứng nhu cầu đầu tư cũng như nghĩa vụ tài chính của công ty trong hiện tại và tương lai.

Căn cứ vào những thành quả cũng như những tồn đọng trong hoạt động của công ty, Ban Kiểm soát có những kiến nghị sau:

- Ban điều hành và phòng tài chính kế toán cần lập kế hoạch chi tiết về việc sử dụng và kiểm soát nguồn vốn vừa huy động được một cách hiệu quả và minh bạch. Xây dựng được kế hoạch tài chính với tầm nhìn dài hạn để đảm bảo cân đối nguồn vốn, thanh khoản tài chính, từ đó có kế hoạch huy động vốn kịp thời, đầy đủ phục vụ phát triển dự án cũng như các nghĩa vụ tài chính của công ty.
- Ban điều hành cần chỉ định nhân sự và lập ra báo cáo định kỳ để thường xuyên xem xét và rà soát lại hệ thống quản trị rủi ro. Nhân sự này có trách nhiệm thường xuyên cập nhật các thay đổi từ thị trường để kịp thời tham mưu cho ban điều hành trong việc điều chỉnh kế hoạch, chính sách trong trường hợp cần thiết.
- Bộ phận kinh doanh cần rà soát và nâng cao năng lực, xây dựng kế hoạch kinh doanh cũng như chiến lược tiếp cận thị trường để đảm bảo đầu ra cho sản phẩm của công ty. Chúng tôi cho rằng đây là một công tác hết sức quan trọng cần nhiều sự lưu tâm của ban điều hành vì đằng sau sự hồi phục của thị trường bất động sản tiềm ẩn vấn đề cạnh tranh khốc liệt khi hàng loạt sản phẩm từ các công ty bất động sản khác cũng sẽ ồ ạt tung ra thị trường. Nếu chúng ta không lường trước được các vấn đề cạnh tranh, không xây dựng được sự khác biệt, cũng như chiến lược tiếp cận phù hợp thì hoạt động kinh doanh vẫn sẽ khó khăn dù có nguồn vốn dồi dào để phát triển dự án.
- Ban điều hành cần rà soát lại hoạt động kinh doanh của những công ty con, công ty liên doanh liên kết, những khoản đầu tư ngoài ngành và nhanh chóng hoàn thành những kế hoạch thoái vốn còn chưa thực hiện được trong năm 2014.
- Tiếp tục lựa chọn đơn vị kiểm toán thuộc big 4 trong năm tài chính 2015 nhằm đảm bảo tính minh bạch và độ tin cậy của báo cáo tài chính.

Bước sang năm 2015, với những yếu tố chủ quan bao gồm những tiến bộ thuận lợi mà công ty đã đạt được trong năm tài chính 2014, kết hợp với các yếu tố khách quan về tình hình kinh tế và sự hồi phục của thị trường bất động sản, chúng tôi tin tưởng rằng đây sẽ là một năm mà NBB sẽ tạo nên những bước ngoặt lớn trong hoạt động kinh doanh, tạo ra những kết quả tăng trưởng ấn tượng và mang lại nhiều lợi ích cho cổ đông và nhà đầu tư.

## (tiếp theo) BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

### TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NBB VÀ BAN KIỂM SOÁT NHIỆM KỲ 2010-2015:

2015 cũng là năm cuối của nhiệm kỳ 2010-2015, tôi xin thay mặt Ban Kiểm soát, báo cáo sơ bộ những vấn đề chính trong nhiệm kỳ vừa qua như sau:

#### A. Về tổ chức và hoạt động:

Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2010-2015 gồm 3 thành viên gồm bà Nguyễn Quỳnh Hương - Trưởng ban, bà Nguyễn Thị Thu Hoa và ông Phan Ngọc Trí.

Trong suốt nhiệm kỳ vừa qua, Ban Kiểm soát đã thực hiện đầy đủ chức trách nhiệm vụ mà ĐHCĐ giao phó, cụ thể là theo dõi, kiểm tra, giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị trong việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh; Xem xét, kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm; Giám sát việc chấp hành nghĩa vụ của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật; Xem xét tính minh bạch của quá trình công bố thông tin để đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư; thường xuyên trao đổi với Hội đồng quản trị và Ban điều hành nhằm mục đích đảm bảo hoạt động và phát triển bền vững của Công ty cũng như bảo vệ quyền lợi, lợi ích của cổ đông.

#### B. Nhận xét và đánh giá của Ban Kiểm soát cuối nhiệm kỳ:

5 năm vừa qua có thể nói là 5 năm sóng gió nhất đối với nền kinh tế Việt Nam kể từ thời kỳ đổi mới khi mà nền kinh tế chịu tác động kép của chu kỳ suy thoái kinh tế trong nước và khủng hoảng kinh tế thế giới. Đó cũng là khoảng thời gian mà chúng ta chứng kiến số doanh nghiệp phải giải thể và phá sản lớn nhất từ trước đến nay. Trong bối cảnh hết sức khó khăn đó, Ban Kiểm soát chúng tôi đã đồng hành và ghi nhận những nỗ lực to lớn của Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty trong việc lèo lái con thuyền NBB vượt qua khó khăn.

Điểm lại một số chỉ tiêu tài chính 5 năm vừa qua, doanh thu và lợi nhuận sau thuế đều tăng trưởng âm; chỉ số ROE và ROA thấp và liên tục giạt lùi cho thấy hoạt động kinh doanh hết sức khó khăn. Một số dự án của công ty phải lùi, thậm chí ngừng thi công do nguồn vốn cạn kiệt, ngân hàng siết chặt cho vay bất động sản cả đầu vào lẫn đầu ra. Trong khi đó, lãi suất liên tục tăng, chi phí tài chính trở thành áp lực nặng nề cho ban điều hành khi mà doanh thu nhỏ giọt do nhu cầu tụt giảm.

Trong suốt giai đoạn khó khăn đó, Ban Kiểm soát đã chứng kiến nhiều cuộc họp cân não của Hội đồng quản trị và Ban điều hành nhằm đưa ra những quyết sách và chiến lược để giải quyết khó khăn, tái cấu trúc nguồn vốn, tìm hướng ra cho nguy cơ đóng băng thanh khoản tài chính, lịch cán cân thu chi, và giải quyết các trách nhiệm tài chính. Tuy nhiên, cũng chính nhờ vào uy tín của Công ty, sự tin tưởng và kỳ vọng của quý vị cổ đông và nhà đầu tư mà NBB đã tiến hành thành công nhiều đợt phát hành trái phiếu, cổ phiếu ra công chúng. Cụ thể:

- Năm 2011, phát hành riêng lẻ 2,6 triệu cổ phiếu cho Công ty Beira Limited thu về 208 tỷ, tăng vốn điều lệ từ 154 lên 180 tỷ đồng.
- Năm 2013, phát hành 1:1 cho cổ đông hiện hữu, thu về 178,6 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ lên 358,6 tỷ đồng.
- Năm 2014, phát hành 2:1 cho cổ đông hiện hữu và 4,6 triệu cổ phiếu cho Creed Group, thu về 270 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ lên 583,2 tỷ đồng.

Ngoài những nỗ lực trong giải quyết bài toán tài chính, Ban kiểm soát cũng ghi nhận sự chỉ đạo chặt chẽ của Hội đồng quản trị đối với Ban điều hành nhằm đối phó với khủng hoảng và có đánh giá như sau:

*Về hoạt động đầu tư:* Ban kiểm soát đánh giá rất cao chiến lược thắt lưng buộc bụng, kiên trì giữ vững ngành nghề chính là đầu tư kinh doanh bất động sản của Hội đồng quản trị và Ban điều hành công ty thông qua sự nhạy bén đưa ra giải pháp thoái vốn khỏi những dự án ngoài ngành để tập trung nguồn lực cho các dự án trọng điểm, củng cố thương hiệu, nhân sự, thị phần đón đầu sự khởi sắc của thị trường trong năm 2015 và những năm tiếp theo.

*Về chiến lược kinh doanh:* đã kịp thời điều chỉnh kế hoạch kinh doanh bao gồm chiến lược giảm giá đối với những căn hộ đã hoàn thành; chỉnh sửa thiết kế các dự án theo hướng thu nhỏ diện tích căn hộ, tiết giảm chi phí nhằm đáp ứng nhu cầu và khả năng của thị trường mục tiêu là phân khúc trung bình; song song phát triển các dự án căn hộ ở TP.HCM và Khu đô thị ở các tỉnh để đa dạng hóa sản phẩm và nguồn thu.

*Về công tác nhân sự:* chúng tôi nhận thấy công ty vẫn còn gặp nhiều khó khăn trong việc tuyển dụng nhân sự cấp cao và nhân sự năng lực cao. Ban kiểm soát kiến nghị Ban điều hành cần chú trọng chính sách thu nạp và đào tạo đội ngũ kế thừa, nâng cao mức lương, đặc biệt mức thưởng đối với những cá nhân hoàn thành tốt kế hoạch được giao để tạo động lực.

*Về quản trị Công ty và công tác hạch toán kế toán:* công ty đã tuân thủ đúng chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành. Báo cáo tài chính các năm từ 2010-2014 phản ánh trung thực tình hình tài chính của công ty. Đã tiến hành sử dụng dịch vụ kiểm toán của Deloitte VN từ năm tài chính 2013 để nâng cao tính minh bạch và độ tin cậy. Thực hiện chế độ báo cáo tài chính và công bố thông tin đúng chuẩn mực. Hội đồng quản trị và Ban điều hành làm việc tận tâm, minh bạch, vì lợi ích của cổ đông. Trong nhiệm kỳ vừa qua, Ban Kiểm soát không nhận được khiếu tố, khiếu nại nào từ phía người lao động cũng như cổ đông công ty.

# Báo cáo quản trị (tiếp theo)

## BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT

Có thể nói, nhờ những thay đổi kịp thời và sự chỉ đạo chặt chẽ của Hội đồng quản trị và Ban điều hành mà Công ty NBB đã thành công vượt qua giai đoạn khủng hoảng. Năm 2014 đã qua đi, khép lại một nhiệm kỳ nhiều thăng trầm, biến động nhưng cũng là một nhiệm kỳ mà Ban Kiểm soát đã chứng kiến sự lãnh đạo sáng suốt của Hội đồng quản trị, sự làm việc tận tâm của Ban điều hành và sự đoàn kết của toàn thể CBCNV công ty trong việc thực hiện các chiến lược mà Hội đồng quản trị vạch ra và các chỉ tiêu mà ĐHCĐ giao phó. Chúng tôi tin rằng với những gì đã làm được trong nhiệm kỳ vừa rồi, NBB sẽ vững vàng bước sang một nhiệm kỳ mới, một giai đoạn mới thành công phồn thịnh và thương hiệu NBB sẽ ngày càng khẳng định được tầm vóc và vị thế là một doanh nghiệp lớn trong lĩnh vực bất động sản.

TM. Ban kiểm soát

Trưởng ban

Nguyễn Quỳnh Hương

TP. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2015

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

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 35/NQ-ĐHCĐ thông qua ngày 26/4/2014, 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 2014 VND	Ghi chú
1. Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch Hội đồng quản trị	36.000.000	
2. Mai Thanh Trúc	Ủy viên Hội đồng quản trị	36.000.000	
3. Hoàng Hữu Tương	Ủy viên Hội đồng quản trị	36.000.000	
4. Louis T. Nguyễn	Ủy viên Hội đồng quản trị	32.000.000	
5. Phạm Thanh Điền	Ủy viên Hội đồng quản trị	36.000.000	
6. Võ Dư Ngọc Trân	Ủy viên Hội đồng quản trị	22.500.000	
7. Nguyễn Thị Cát Tiên	Ủy viên Hội đồng quản trị	22.500.000	
8. Nguyễn Thị Quỳnh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	27.000.000	
9. Nguyễn Thị Thu Hoa	Thành viên Ban kiểm soát	22.500.000	
10. Phan Ngọc Trí	Thành viên Ban kiểm soát	20.000.000	

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

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	296.000.000	230.000.000
3. Trần Văn Hữu	Giám đốc Nhân sự	288.000.000	72.000.000
4. Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính	288.000.000	71.868.000
5. Nguyễn Thanh Quyết	Giám đốc Kinh doanh	194.400.000	18.000.000
6. Nguyễn Văn Tùng	Giám đốc Kỹ thuật	194.400.000	118.000.000
7. Nguyễn Thị Anh Thư	Kế toán trưởng	204.000.000	129.200.000

## CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

Các quyền lợi khác: Không có

### Thay đổi thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát

Ông Mai Thanh Trúc được bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ II (2010 – 2015) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 35/NQ-ĐHCĐ thông qua ngày 26/4/2014.

### 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 CP sở hữu đầu kỳ		Số CP sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	Số cổ phiếu	Tỷ lệ %	
<b>A. Người có liên quan với CĐ nội bộ</b>						
1. Công ty TNHH Sao Ánh Mai	Louis T Nguyễn (Ủy viên HĐQT) là Tổng giám đốc	100.000	0,28%	75.000	0,13%	Bán 50.000CP Mua 25.000 CP
2. Nguyễn Thị Cẩm Viên	Vợ Ô. Mai Thanh Trúc (Ủy viên HĐQT)	170.430	0,48%	465.640	0,80%	Mua 295.210 CP
3. Hoàng Thị Hòa	Vợ Ô. Hoàng Hữu Tương (Ủy viên HĐQT)	250.000	0,70%	375.000	0,64%	Mua 125.000 CP
<b>B. Cổ đông nội bộ</b>						
1. Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT	2.600.000	7,28%	3.000.000	5,16%	Mua 400.000 CP
2. Phạm Thanh Điền	Ủy viên HĐQT	1.050.000	2,94%	51.690	0,09%	Bán 998.310 CP
3. Mai Thanh Trúc	Ủy viên HĐQT	50.000	0,14%	75.000	0,13%	Mua 25.000 CP
4. Louis T Nguyễn	Ủy viên HĐQT	-	0,00%	27.000	0,05%	Mua 27.000 CP
5. Trần Văn Hữu	Giám đốc Nhân sự	87.500	0,24%	119.250	0,20%	Bán 6.000 CP
6. Nguyễn Phúc	Giám đốc Dự án	40.000	0,11%	60.000	0,10%	Mua 37.750 CP
7. Nguyễn Văn Tùng	Giám đốc Kỹ thuật	86.130	0,24%	129.195	0,22%	Mua 20.000 CP
8. Nguyễn Thanh Quyết	Giám đốc Khu vực Miền Trung	45.590	0,13%	42.795	0,07%	Bán 30.590 CP Mua 27.795 CP
9. Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng Ban kiểm soát	10.000	0,03%	15.000	0,03%	Mua 5.000 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 với tỷ lệ 2:1 cho cổ đông hiện hữu 2014 là 35.721.200 cổ phiếu.

Tỷ lệ số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ tính trên số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành cổ phiếu riêng lẻ 2014 là 58.181.800 cổ phiếu.

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

# Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014

## 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 2014.

### 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 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
Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên (bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2014)

#### 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 Mai Thanh Trúc	Giám đốc Tài chính (bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2014)
Ông Đoàn Quốc Thống	Giám đốc Tài chính (miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2014)
Ông Trần Văn Hữu	Giám đốc Nhân sự
Ông Nguyễn Văn Tùng	Quyển Giám đốc Kỹ thuật
Ông Nguyễn Thanh Quyết	Quyển Giám đốc Khu vực

### 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; và
- 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 hợp nhất 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. 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 31 tháng 03 năm 2015



Số: 647/VN1A-HC-BC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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 31 tháng 3 năm 2015, từ trang 4 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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.



**LÊ ĐÌNH TỬ**

Phó Tổng Giám đốc

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0488-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho

**Công ty TNHH Deloitte Việt Nam**

Ngày 31 tháng 3 năm 2015

Thành phố Hồ Chí Minh, CHXHCN Việt Nam

**PHẠM THU THỦY**

Kiểm toán viên

Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2259-2013-001-1

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN/HN  
Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>		<b>2.758.260.352.684</b>	<b>2.629.852.558.428</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>9.804.009.740</b>	<b>7.782.421.668</b>
1. Tiền	111	5	9.804.009.740	7.782.421.668
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>27.000.000.000</b>	-
1. Đầu tư ngắn hạn	121	6	27.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>283.421.315.635</b>	<b>282.984.812.229</b>
1. Phải thu khách hàng	131		86.649.009.240	95.951.017.705
2. Trả trước cho người bán	132		14.073.491.902	4.086.970.924
3. Các khoản phải thu khác	135	7	184.871.887.949	185.411.563.724
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2.173.073.456)	(2.464.740.124)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>8</b>	<b>2.416.420.065.896</b>	<b>2.304.755.547.428</b>
1. Hàng tồn kho	141		2.416.736.501.484	2.305.174.182.500
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(316.435.588)	(418.635.072)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.614.961.413</b>	<b>34.329.777.103</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		2.748.528.497	5.638.593.201
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		7.959.075.040	13.457.440.041
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.001.495.636	859.267.943
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	9	9.905.862.240	14.374.475.918
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)</b>	<b>200</b>		<b>349.713.113.578</b>	<b>416.562.846.776</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>55.273.737.400</b>	<b>55.249.737.400</b>
1. Phải thu dài hạn khác	218	10	55.273.737.400	55.249.737.400
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>251.128.337.190</b>	<b>293.522.475.129</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	168.528.582.308	177.852.279.218
- Nguyên giá	222		241.016.499.422	244.399.523.680
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(72.487.917.114)	(66.547.244.462)
2. Tài sản vô hình	227	12	10.190.274.628	10.445.593.780
- Nguyên giá	228		11.785.052.229	11.785.052.229
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.594.777.601)	(1.339.458.449)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	13	72.409.480.254	105.224.602.131
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>14</b>	<b>4.290.084.833</b>	<b>4.395.028.213</b>
- Nguyên giá	241		4.565.055.001	4.565.055.001
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(274.970.168)	(170.026.788)
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>14.845.468.825</b>	<b>40.001.264.078</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết	252	15	4.574.978.308	28.766.939.705
2. Đầu tư dài hạn khác	258	16	10.437.793.188	14.173.243.188
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	16	(167.302.671)	(2.938.918.815)
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>24.175.485.330</b>	<b>23.394.341.956</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	17	18.265.209.645	17.502.103.241
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	18	3.218.517.237	3.019.952.919
3. Tài sản dài hạn khác	268		2.691.758.448	2.872.285.796
<b>C. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI</b>	<b>269</b>	<b>19</b>	<b>30.753.745.034</b>	<b>37.640.462.429</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200+269)</b>	<b>270</b>		<b>3.138.727.211.296</b>	<b>3.084.055.867.633</b>

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 01-DN/HN  
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2014	31/12/2013
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>1.551.745.657.662</b>	<b>1.764.823.863.258</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>709.783.910.238</b>	<b>1.018.767.114.525</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	20	296.236.346.223	445.238.588.436
2. Phải trả người bán	312		23.272.035.427	65.497.259.868
3. Người mua trả tiền trước	313		120.916.450.665	130.188.391.154
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	21	111.727.694.335	152.996.312.821
5. Phải trả người lao động	315		1.506.966.655	2.081.554.525
6. Chi phí phải trả	316	22	33.153.204.255	71.865.659.063
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	23	98.732.949.487	123.795.753.168
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		24.238.263.191	27.103.595.490
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>841.961.747.424</b>	<b>746.056.748.733</b>
1. Phải trả dài hạn khác	333	24	56.881.948.354	56.713.522.327
2. Vay và nợ dài hạn	334	25	785.079.799.070	689.343.226.406
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>1.576.950.230.147</b>	<b>1.309.792.329.502</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>26</b>	<b>1.576.950.230.147</b>	<b>1.309.792.329.502</b>
1. Vốn điều lệ	411		583.212.000.000	358.606.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		385.517.099.032	340.020.228.876
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 chưa phân phối	420		180.282.564.255	183.227.533.766
<b>C. LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>	<b>27</b>	<b>10.031.323.487</b>	<b>9.439.674.873</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)</b>	<b>440</b>		<b>3.138.727.211.296</b>	<b>3.084.055.867.633</b>



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU  
Giám đốc Điều hành  
Ngày 31 tháng 03 năm 2015

*(Signature)*

NGUYỄN THỊ ANH THƯ  
Kế toán trưởng

*(Signature)*

NGUYỄN VĂN MINH  
Người lập biểu

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 02-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2014	2013
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01</b>		<b>243.721.678.732</b>	<b>202.744.511.014</b>
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		12.306.031.573	4.772.727
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>	<b>29</b>	<b>231.415.647.159</b>	<b>202.739.738.287</b>
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	30	158.706.218.048	117.230.402.498
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>72.709.429.111</b>	<b>85.509.335.789</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	24.497.704.512	12.720.761.327
7. Chi phí tài chính	22	32	24.212.632.210	25.032.164.044
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		22.600.885.182	23.238.256.937
8. Chi phí bán hàng	24		3.411.384.720	4.532.391.550
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		20.113.926.666	25.645.533.973
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))</b>	<b>30</b>		<b>49.469.190.027</b>	<b>43.020.007.549</b>
11. Thu nhập khác	31		3.395.694.686	5.459.537.765
12. Chi phí khác	32		2.935.002.691	2.985.647.466
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>		<b>460.691.995</b>	<b>2.473.890.299</b>
14. Lỗ từ công ty liên kết	45	15	(9.830.842)	(1.624.191.994)
<b>15. Lợi nhuận trước thuế (50=30+40+45)</b>	<b>50</b>		<b>49.920.051.180</b>	<b>43.869.705.854</b>
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	14.012.476.754	15.859.743.381
17. (Thu nhập)/chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(198.564.318)	3.580.612.982
<b>18. Lợi nhuận sau thuế (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>36.106.138.744</b>	<b>24.429.349.491</b>
Phân bổ cho:				
Lợi ích của cổ đông thiểu số	61		591.648.614	(827.446.243)
Lợi ích của cổ đông của công ty mẹ	62		35.514.490.130	25.256.795.734
<b>19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>34</b>	<b>861</b>	<b>1.165</b>



**ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**  
Giám đốc Điều hành  
Ngày 31 tháng 03 năm 2015

**NGUYỄN THỊ ANH THƯ**  
Kế toán trưởng

**NGUYỄN VĂN MINH**  
Người lập biểu

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014

MẪU SỐ B 03-DN/HN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2014	2013
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>49.920.051.180</b>	<b>43.869.705.854</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	12.532.512.084	12.467.513.875
Các khoản dự phòng	03	(492.560.296)	1.634.695.446
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(16.214.678.613)	(3.592.347.358)
Chi phí lãi vay	06	22.600.885.182	23.238.256.937
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>68.346.209.537</b>	<b>77.617.824.754</b>
Thay đổi các khoản phải thu	09	6.509.947.200	21.808.901.597
Thay đổi hàng tồn kho	10	(111.562.318.984)	(130.236.947.477)
Thay đổi các khoản phải trả	11	1.275.839.405	13.354.777.761
Thay đổi chi phí trả trước	12	2.126.958.300	6.733.786.171
Tiền lãi vay đã trả	13	(126.952.924.383)	(38.498.483.003)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(34.505.888.617)	(1.048.172.311)
Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh	15	180.527.348	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.865.332.299)	(3.343.247.474)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(198.446.982.493)</b>	<b>(53.611.559.982)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21	(5.891.943.109)	(3.370.381.274)
2. Tiền thu từ thanh lý tài sản cố định	22	954.545.455	561.846.504
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(27.050.000.000)	(3.530.877.677)
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	47.496.252.845	5.388.684.615
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.697.874.923	11.904.199.068
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>17.206.730.114</b>	<b>10.953.471.236</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	270.465.710.000	180.265.961.500
2. Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cp của DN đã phát hành	32	-	(31.528.150.000)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	385.973.236.139	105.776.730.140
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(439.238.905.688)	(195.706.382.433)
5. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(33.938.200.000)	(23.253.325.400)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>183.261.840.451</b>	<b>35.554.833.807</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)</b>	<b>50</b>	<b>2.021.588.072</b>	<b>(7.103.254.939)</b>
<b>Tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>7.782.421.668</b>	<b>14.885.676.607</b>
<b>Tiền cuối năm (70=50+60)</b>	<b>70</b>	<b>9.804.009.740</b>	<b>7.782.421.668</b>

## Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền chi trả cổ tức trong năm không bao gồm 3.883.000.000 đồng (năm 2013: 1.163.634.600 đồng), là số cổ tức đã công bố trong năm nhưng chưa được chi trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2014. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phi tiền tệ.



**ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**  
Giám đốc Điều hành  
Ngày 31 tháng 03 năm 2015

**NGUYỄN THỊ ANH THƯ**  
Kế toán trưởng

**NGUYỄN VĂN MINH**  
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 2014 là 183 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 150 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, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 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 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,



# (tiếp theo) 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

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 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 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. HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI ĐÃ BAN HÀNH NHƯNG CHƯA ÁP DỤNG

Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn áp dụng chế độ kế toán cho doanh nghiệp và Thông tư số 202/2014/TT-BTC (“Thông tư 202”) hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Những thông tư này sẽ có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015. Thông tư 200 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ Tài chính và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Thông tư 202 thay thế cho các quy định trong phần XIII của Thông tư số 161/2007/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Chuẩn mực kế toán số 25 “Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán các khoản đầu tư vào công ty con”.

Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng các thông tư này đến các báo cáo tài chính hợp nhất trong tương lai của Công ty.

## 4. 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 (công ty con) do

# 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 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 Công ty 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 mẹ 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 năm tài chính 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 hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

## 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, phải thu khách hàng, phải thu ngắn hạn và dài hạn khác, đầu tư dài hạn khác và ký quỹ.

*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.



# *(tiếp theo)* 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*

## 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 liên quan đến các dự án bất động sản như giá trị quyền sử dụng đất hoặc giá trị quyền sử dụng đất trong tương lai, các chi phí trực tiếp, chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng và chi phí lãi vay được vốn hóa. 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 của hàng hóa 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 để hoàn thành, 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 trong trường hợp giá trị 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, thiết bị	4 - 10
Thiết bị văn phòng	3
Phương tiện vận tải	6 - 8
Tài sản cố định khác	3 - 16

## Tài sản 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 theo quy định hiện hành.

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.

## 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 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

# 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*

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 giá mua 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 giá gốc 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 kết thúc niên độ kế toán.

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 mẩu, chi phí đền bù, trùng tu mỏ đá và các khoản chi phí trả trước dài hạn khác.

Các khoản chi phí nhà mẩu 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 năm đến ba năm.

## 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 Điều lệ Công ty và quyết định của Hội đồng Quản trị và được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

## 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:

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

# *(tiếp theo)* 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*

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 năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại được kế toán theo phương pháp 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 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 hợp nhất 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 hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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 thuần.

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.

## 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. TIỀN

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tiền mặt	5.536.077.364	1.710.726.124
Tiền gửi ngân hàng	4.267.932.376	6.071.695.544
	<b>9.804.009.740</b>	<b>7.782.421.668</b>

Tiền gửi ngân hàng bao gồm 962.880.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 0 đồng) là số tiền bị phong tỏa tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam để đảm bảo chi trả cho việc đền bù, giải phóng mặt bằng tại dự án khu biệt thự đối Thủy Sơn - Quảng Ninh.

### 6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

Đầu tư ngắn hạn thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Đá Đen. Tại ngày 03 tháng 02 năm 2015, Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ khoản đầu tư này cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Thủy điện A Vương Thượng với giá chuyển nhượng bằng giá gốc của khoản đầu tư.

### 7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tạm ứng tiền thực hiện đền bù các dự án (*)	144.023.055.599	137.174.399.060
Phải thu tiền quyền góp vốn vào NBBI, công ty con, của các cổ đông thiểu số (**)	1.900.000.000	1.400.000.000
Phải thu khác	38.948.832.350	46.837.164.664
	<b>184.871.887.949</b>	<b>185.411.563.724</b>

(\*) Phải thu tiền tạm ứng tiền thực hiện đền bù các dự án thể hiện khoản phải thu từ Ông Phạm Văn Dấu, 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 từ các cổ đông thiểu số đã mua lại quyền góp vốn của Công ty vào Công ty NBBI, công ty con.

### 8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.593.626.032	3.714.558.038
Công cụ, dụng cụ	299.608.185	153.178.353
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - đất, đá, lọc ô tô	7.289.335.595	5.755.721.021
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang các dự án (*)	2.395.851.295.811	2.234.581.229.465
Căn hộ đã hoàn thành	-	51.625.896.650
Thành phẩm khác - đất, đá, lọc ô tô	8.422.314.379	8.182.933.929
Hàng hóa - Giá mua đất	268.700.000	1.149.043.562
Hàng gửi bán	11.621.482	11.621.482
	<b>2.416.736.501.484</b>	<b>2.305.174.182.500</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(316.435.588)	(418.635.072)
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện</b>	<b>2.416.420.065.896</b>	<b>2.304.755.547.428</b>

## (tiếp theo) 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

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden II	651.411.448.401	608.856.532.640
Dự án khu căn hộ cao tầng NBB Garden III	420.356.034.550	396.212.002.568
Dự án khu phức hợp Tân Kiên- Bình Chánh NBB Garden IV	296.009.640.302	294.796.507.597
Dự án khu dân cư Sơn Tịnh - Quảng Ngãi	277.263.586.123	232.205.023.614
Dự án khu căn hộ cao tầng Diamond Riverside (NBB Garden I)	208.185.282.213	200.963.060.856
Dự án khu dân cư Phường 2, Thành phố Bạc Liêu	33.832.704.185	54.237.691.975
Dự án khu đô thị sinh thái Đồn Điền, Hạ Long	27.756.328.839	26.853.502.543
Dự án khu biệt thự đối Thủy Sơn - Quảng Ninh	16.486.661.864	12.881.632.068
Dự án khu du lịch Ocean Golf - Lagi	8.339.670.686	6.698.311.257
Dự án BOT tuyến tránh Quốc lộ 1A qua thành phố Phan Rang- Tháp Chàm	-	7.919.845.155
Dự án đảo Hồng Ngọc - Quảng Ngãi	1.022.727.274	1.022.727.274
Dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers	454.259.593.328	391.934.391.919
Chi phí bảo trì	927.618.047	-
	<b>2.395.851.295.811</b>	<b>2.234.581.229.465</b>

Trong năm, Công ty đã vốn hóa một khoản chi phí lãi vay 125.247.227.921 đồng (năm 2013: 154.914.692.542 đồng) vào giá trị của các dự án.

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 2014 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.

### 9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Tạm ứng cho các đội thi công xây lắp	5.722.883.084	10.983.426.255
Tạm ứng khác	4.182.979.156	3.391.049.663
	<b>9.905.862.240</b>	<b>14.374.475.918</b>

### 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 tương ứng lũy kế là 55.273.737.400 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 55.273.737.400 đồng). 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 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 và 2014 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 2014. Trong năm 2013, Công ty đã thực hiện chi trả cho Công ty CII một khoản tiền 5.310.648.226 đồng.

**11. TÀI SẢN CỐ 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 cố định khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2014	118.371.210.705	101.218.375.170	20.427.709.841	921.489.637	3.460.738.327	244.399.523.680
Mua trong năm	-	95.780.000	4.842.889.146	1.798.828.364	80.909.091	5.199.406.601
Thanh lý, nhượng bán	(69.700.000)	-	(8.408.756.859)	(103.974.000)	-	(8.582.430.859)
Tại ngày 31/12/2014	118.301.510.705	101.314.155.170	16.861.842.128	997.344.001	3.541.647.418	241.016.499.422
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2014	14.876.618.622	38.697.382.773	11.908.553.659	729.769.037	334.920.371	66.547.244.462
Khấu hao trong năm	3.280.925.159	5.651.522.764	2.932.314.998	53.193.705	254.292.926	12.172.249.552
Thanh lý, nhượng bán	(921.138.000)	(3.530.583.600)	(1.675.881.300)	(103.974.000)	-	(6.231.576.900)
Tại ngày 31/12/2014	17.236.405.781	40.818.321.937	13.164.987.357	678.988.742	589.213.297	72.487.917.114
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 31/12/2014	<b>101.065.104.924</b>	<b>60.495.833.233</b>	<b>3.696.854.771</b>	<b>318.355.259</b>	<b>2.952.434.121</b>	<b>168.528.582.308</b>
Tại ngày 31/12/2013	<b>103.494.592.083</b>	<b>62.520.992.397</b>	<b>8.519.156.182</b>	<b>191.720.600</b>	<b>3.125.817.956</b>	<b>177.852.279.218</b>

Như đã trình bày trong Quyết minh số 20 và 25 phần Quyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty đã thế 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 2014 lần lượt là 95.039.339.353 đồng và 56.463.543.478 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: lần lượt là 106.857.011.444 đồng và 79.146.931.604 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 20.949.344.644 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 19.993.088.957 đồng).

79.146.931.604 đồng) để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng.

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Quyền sử dụng đất VND	Giấy phép và giấy phép nhượng quyền VND	Phần mềm máy tính VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Tại ngày 01/01/2014	9.126.444.852	1.063.829.776	42.230.231	2.857.143	10.190.274.628
Tại ngày 01/01/2013	9.126.444.852	1.319.148.928	-	-	10.445.593.780
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>					
Tại ngày 01/01/2014	-	1.280.851.072	5.750.231	2.857.143	7.888.281.446
Khấu hao trong năm	-	255.319.152	-	-	255.319.152
Tại ngày 31/12/2014	-	1.536.170.224	42.230.231	42.857.143	1.594.777.601
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Tại ngày 31/12/2014	<b>9.126.444.852</b>	<b>1.063.829.776</b>	<b>42.230.231</b>	<b>42.857.143</b>	<b>10.190.274.628</b>
Tại ngày 31/12/2013	<b>9.126.444.852</b>	<b>1.319.148.928</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.445.593.780</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, nguyên giá của giấy phép và giấy 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 2013: 658.607.377 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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Xây dựng nhà máy thủy điện Đá Đen (*)	-	32.960.418.326
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	48.955.097.402
Xây dựng khu khai thác mỏ Titan Mộ Đức	11.547.358.790	11.458.844.336
Xây dựng mỏ nước khoáng Trà Bồng	966.592.746	939.810.751
Dự án khối văn phòng NBB tại dự án City Gate	1.563.503.576	1.533.503.576
	<b>72.409.480.254</b>	<b>105.224.602.131</b>

(\*) Trong năm, Công ty đã bán dự án nhà máy thủy điện Đá Đen cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Đá Đen.

### 14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Hồ bơi và sân tennis VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>			
Tại ngày 31/12/2013 và 31/12/2014	1.977.748.637	2.587.306.364	4.565.055.001
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>			
Tại ngày 01/01/2014	170.026.788	-	170.026.788
Khấu hao trong năm	104.943.380	-	104.943.380
Tại ngày 31/12/2014	274.970.168	-	274.970.168
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>			
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>1.702.778.469</b>	<b>2.587.306.364</b>	<b>4.290.084.833</b>
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>1.807.721.849</b>	<b>2.587.306.364</b>	<b>4.395.028.213</b>

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 m<sup>2</sup> 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), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00086 do UBND Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 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 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 2014 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 2014 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.

### 15. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Đầu tư vào các công ty liên kết	4.579.636.245	46.118.678.406
Phần lỗ phát sinh sau ngày đầu tư	(4.657.937)	(17.351.738.701)
	<b>4.574.978.308</b>	<b>28.766.939.705</b>

## (tiếp theo) 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

Khoản đầu tư vào công ty liên kết thể hiện khoản đầu tư vào Công ty Tam Phú. Giá gốc của khoản đầu tư này 4.529.636.245 đồng chiếm 49% vốn điều lệ cũng như quyền biểu quyết trong Công ty Tam Phú.

Vào ngày 25 tháng 02 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 CII). Việc chuyển nhượng đã được hoàn thành trong năm.

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 các Công ty liên kết được trình bày như sau:

	Công ty Tam Phú VND
Tổng tài sản	9.569.457.963
Tổng công nợ	188.504.129
Tài sản thuần	9.380.953.834
<b>Phần tài sản thuần Công ty mẹ đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>4.574.978.308</b>

	Công ty Tam Phú VND
Doanh thu	-
Lỗ thuần	20.062.943
<b>Lỗ thuần từ khoản đầu tư vào Công ty liên kết</b>	<b>9.830.842</b>

### 16. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

Chi tiết khoản đầu tư dài hạn khác như sau:

	31/12/2014		31/12/2013	
	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
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 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
		<b>10.437.793.188</b>		<b>14.173.243.188</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(167.302.671)		(2.938.918.815)
<b>Giá trị thuần</b>		<b>10.270.490.517</b>		<b>11.234.324.373</b>

Trong năm, Công ty đã ghi giảm dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cơ khí Lữ Gia với số tiền 2.672.922.000 đồng do Công ty đã bán khoản đầu tư này. Đồng thời, Công ty hoàn nhập 98.694.144 đồng dự phòng giảm giá cho khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Dịch vụ Nhịp Cầu Địa Ốc.

### 17. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

## 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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí nhà mẫu	10.947.244.800	9.824.535.844
Chi phí đền bù và trùng tu mỏ đá	3.239.080.454	4.325.024.477
Chi phí khác	4.078.884.391	3.352.542.920
	<b>18.265.209.645</b>	<b>17.502.103.241</b>

### 18. TÀI SẢN THUẾ THU NHẬP HOẢN LẠI

	Lợi nhuận chưa thực hiện VND
Tại ngày 01/01/2013	6.600.565.901
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm	(3.580.612.982)
<b>Tại ngày 01/01/2014</b>	<b>3.019.952.919</b>
Ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm	198.564.318
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>3.218.517.237</b>

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

Thông tin chi tiết về các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 như sau:

Tên công ty con	Vốn đã đăng ký VND	31/12/2014		31/12/2013	
		Vốn đã góp VND	Tỷ lệ sở hữu %	Vốn đã góp VND	Tỷ lệ sở hữu %
Công ty Hùng Thanh	41.200.000.000	39.140.000.000	95,00%	39.140.000.000	95,00%
Công ty QMI	40.000.000.000	36.000.000.000	90,00%	36.000.000.000	90,00%
Công ty NBQ	10.000.000.000	10.000.000.000	100,00%	10.000.000.000	100,00%
Công ty NBBI	40.000.000.000	30.200.000.000	75,50%	30.200.000.000	75,50%
Công ty Hương Trà	20.000.000.000	17.820.000.000	89,10%	17.820.000.000	89,10%

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

	Lợi thế thương mại VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>	
Tại ngày 01/01/2014 và 31/12/2014	63.877.988.060
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>	
Tại ngày 01/01/2014	26.237.525.631
Khấu hao trong năm	6.886.717.395
Tại ngày 31/12/2014	33.124.243.026
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>	
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>30.753.745.034</b>
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>37.640.462.429</b>

## (tiếp theo) 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

### 20. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay ngắn hạn	22.736.346.223	101.985.154.344
- Vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định	2.736.663.475	48.611.287.291
- Vay Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam ("VIB") - Chi nhánh Sài Gòn	19.999.682.748	42.173.867.053
- Vay Ngân hàng NN & PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng	-	9.000.000.000
- Vay Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Quảng Ngãi	-	2.200.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 25)	273.500.000.000	343.253.434.092
	<b>296.236.346.223</b>	<b>445.238.588.436</b>

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. 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.

### 21. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Thuế giá trị gia tăng	15.900.552.320	18.411.430.863
Thuế thu nhập doanh nghiệp	93.732.018.974	130.296.051.791
Thuế tài nguyên	297.594.679	554.676.544
Thuế xuất nhập khẩu	-	403.144.812
Thuế thu nhập cá nhân	1.165.748.570	2.142.034.087
Các loại thuế khác	631.779.792	1.188.974.724
	<b>111.727.694.335</b>	<b>152.996.312.821</b>

### 22. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Chi phí lãi vay	22.600.809.694	59.898.515.920
Chi phí môi giới	5.036.743.609	4.872.421.609
Chi phí dự án Carina	2.717.597.016	6.530.945.025
Chi phí phải trả khác	2.798.053.936	563.776.509
	<b>33.153.204.255</b>	<b>71.865.659.063</b>

## 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

### 23. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ KHÁC

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải trả cho các đội thi công	16.776.844.606	19.325.650.192
Phải trả Công ty CII (*)	21.512.221.174	25.156.712.329
Phải trả Beira Limited (**)	21.621.865.775	31.267.600.000
Phải trả cổ tức	7.532.971.600	4.464.046.200
Phải trả quỹ bảo trì chung cư Carina Plaza (***)	19.642.392.938	18.022.211.299
Các khoản phải trả, phải nợ khác	11.646.653.394	25.559.533.148
	<b>98.732.949.487</b>	<b>123.795.753.168</b>

\*) Phải trả Công ty CII thể hiện khoản tiền Công ty đã mượn để hỗ trợ vốn lưu động và chịu lãi suất 10,5%/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. Công ty đã chi trả 40.913.334.225 đồng. Tại ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất, số dư còn lại chưa được chi trả.

(\*\*\*) 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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Phải trả chi phí sử dụng vốn (*)	49.963.089.174	49.963.089.174
Phải trả dài hạn khác	6.918.859.180	6.750.433.153
	<b>56.881.948.354</b>	<b>56.713.522.327</b>

(\*) 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 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. 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 2013, Công ty đã thực hiện tạm ứng 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.

## (tiếp theo) 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

### 25. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Vay dài hạn ngân hàng	518.769.799.070	447.132.660.498
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bình Định	312.769.799.070	308.343.226.406
Trong đó:		
- Chuyển từ vay ngắn hạn	-	141.000.000.000
- Vay dài hạn	312.769.799.070	167.343.226.406
Ngân hàng BIDV - Chi nhánh Bắc Sài Gòn	-	107.631.471.577
Ngân hàng TMCP Việt Á - Chi nhánh Quảng Ngãi	-	2.157.962.515
Ngân hàng Agribank - Chi nhánh Đà Nẵng	26.000.000.000	29.000.000.000
Ngân hàng TMCP Á Châu ("ACB")	180.000.000.000	-
Trái phiếu thường	539.810.000.000	585.464.000.000
	<b>1.058.579.799.070</b>	<b>1.032.596.660.498</b>
Trừ: nợ dài hạn đến hạn trả (được trình bày trên phần vay và nợ ngắn hạn)	(273.500.000.000)	(343.253.434.092)
<b>Vay và nợ dài hạn phải trả sau 12 tháng</b>	<b>785.079.799.070</b>	<b>689.343.226.406</b>

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. Khoản vay này cũng bao gồm 141.000.000.000 đồng vay ngắn hạn đã được tái cơ cấu sang vay dài hạn trong năm 2013. Ngày đáo hạn cuối cùng của khoản vay này 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. Lãi suất cho vay được tính bằng lãi suất tiền gửi 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng cộng với biên độ 3,5%/năm.

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 hợp đồng bảo hiểm nhà xưởng tại Công ty NBB, 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.

Khoản vay trung và dài hạn từ Ngân hàng TMCP Á Châu ("ACB") với hạn mức tín dụng tối đa là 180.000.000.000 đồng. Khoản vay này được sử dụng để hoàn vốn đầu tư dự án NBB Garden II và dự án NBB Garden III. Thời hạn vay là 3 năm kể từ ngày 1 tháng 12 năm 2014. Khoản vay này được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất thuộc dự án NBB Garden III tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Lãi suất cho vay được tính bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 13 tháng trả lãi sau do ACB công bố cộng với biên độ 3,5% một năm.

Trái phiếu của Công ty với tổng giá trị 600.000.000.000 đồng, phát hành ngày 09 tháng 09 năm 2014, 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 100.000 đồng/trái phiếu. Thời hạn trái phiếu là 3 năm kể từ ngày 09 tháng 09 năm 2014, lãi suất cố định 10%/năm. Mục đích phát hành trái phiếu là tài trợ vốn cho dự án khu căn hộ cao tầng City Gate Towers. Tài sản đảm bảo bao gồm: phần vốn góp chiếm 95% vốn điều lệ đăng ký của Hùng Thanh, Công ty con và giá trị tạm tính các khoản phải thu và các nguồn thu của Hùng Thanh là 324.142.559.784 đồng. Lãi trái phiếu được thanh toán vào ngày 30 tháng 06 và ngày 31 tháng 12 của mỗi năm tài chính. Trái chủ là Creed Investments VN-1 Ltd. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số dư phải trả trái phiếu phát hành cho Creed Investments VN-1 Ltd là 189.810.000.000 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 0 đồng).

Trái phiếu của Công ty với tổng giá trị 400.000.000.000 đồng, phát hành ngày 24 tháng 12 năm 2009, 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 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 2013, 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



# 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

VIB - Chi nhánh Sài Gòn. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 2013: 350.000.000.000 đồng)

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

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
Trong vòng một năm	273.500.000.000	343.253.434.092
Trong năm thứ hai	390.277.011.741	119.500.000.000
Từ ba năm đến năm thứ năm	394.802.787.329	569.843.226.406
	<b>1.058.579.799.070</b>	<b>1.032.596.660.498</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày trên phần vay và nợ ngắn hạn)	(273.500.000.000)	(343.253.434.092)
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>785.079.799.070</b>	<b>689.343.226.406</b>

## 26. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2014	31/12/2013
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng	58.321.200	35.860.600
+ Cổ phần phổ thông	58.321.200	35.860.600
Số lượng cổ phiếu quỹ	139.400	139.400
+ Cổ phần phổ thông	139.400	139.400
Số lượng cổ phần đang lưu hành	58.181.800	35.721.200
+ Cổ phần phổ thông	58.181.800	35.721.200

Cổ phần phổ thông với mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần. Cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông 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.

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

	31/12/2014		31/12/2013	
	VND	%	VND	%
Công ty CII	55.418.050.000	9,50%	23.797.200.000	6,64%
Deutsche Asset Management (Asia) Limited	78.000.000.000	13,37%	-	0,00%
Beira Limited	78.000.000.000	13,37%	52.000.000.000	14,50%
Vietnam Property Holding	55.196.050.000	9,46%	40.500.000.000	11,29%
Creed Investments VN-1 Ltd	38.033.400.000	6,52%	-	0,00%
Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5	10.500.000.000	1,80%	10.500.000.000	2,93%
Các cổ đông khác	266.670.500.000	45,72%	230.414.800.000	64,25%
Cổ phiếu quỹ	1.394.000.000	0,24%	1.394.000.000	0,39%
	<b>583.212.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>358.606.000.000</b>	<b>100%</b>

## Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của chủ sở hữu VND	Cổ phiếu quỹ VND	Quỹ đầu tư và phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2013	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	-	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 KT, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(17.168.649.326)	(17.168.649.326)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(24.416.960.000)	(24.416.960.000)
Chi thù lao HĐQT & BKS	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	827.446.243	827.446.243
<b>Tại ngày 31/12/2013</b>	<b>358.606.000.000</b>	<b>340.020.228.876</b>	<b>303.351.857.800</b>	<b>(6.891.019.437)</b>	<b>113.477.728.497</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>183.227.533.766</b>	<b>1.309.792.329.502</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	-	36.106.138.744	36.106.138.744
Tặng vốn trong năm	-	224.606.000.000	-	-	-	-	-	270.465.710.000
Chi phí phát hành cổ phiếu	-	(362.839.844)	-	-	-	-	-	(362.839.844)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(37.821.200.000)	(37.821.200.000)
Chi thù lao HĐQT & BKS	-	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-	(591.648.614)	(591.648.614)
Khác	-	-	-	-	-	-	361.740.359	361.740.359
<b>Tại ngày 31/12/2014</b>	<b>583.212.000.000</b>	<b>385.517.099.032</b>	<b>303.351.857.800</b>	<b>(6.891.019.437)</b>	<b>113.477.728.497</b>	<b>18.000.000.000</b>	<b>180.282.564.255</b>	<b>1.576.950.230.147</b>

Theo Nghị quyết số 35/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 4 năm 2014 của Đại Hội đồng cổ đông thường niên, cổ tức được chia từ lợi nhuận chưa phân phối năm 2013 là 35.721.200.000 đồng với tỷ lệ 10% mệnh giá đối với 1 cổ phần thường. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số cổ tức còn lại chưa được chi trả là 1.783.000.000 đồng. Đồng thời, nghị quyết này cũng đã thông qua kế hoạch sử dụng lợi nhuận chưa phân phối năm 2014. Theo đó, Công ty sẽ trích 5% Quỹ khen thưởng, 5% Quỹ phúc lợi, 1% Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát từ lợi nhuận chưa phân phối năm 2014 và chia cổ tức với tỷ lệ 10% mệnh giá đối với 1 cổ phần thường.

Trong năm, Hội đồng Thành viên của công ty Hùng Thanh, công ty con, đã tạm ứng chia lợi nhuận chưa phân phối cho các cổ đông thiểu số là 2.100.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số cổ tức này chưa được chi trả.

Ngày 18 tháng 9 năm 2014, Công ty đã phát hành thành công 17.860.600 cổ phiếu ra công chúng. Trong đó, 17.704.658 cổ phiếu được phân phối cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phần và 155.942 cổ phiếu được phân phối cho cổ đông khác với giá 15.000 đồng/cổ phần. Số lượng cổ phiếu này được niêm yết và lưu hành bắt đầu từ ngày 19 tháng 9 năm 2014. Ngày 04 tháng 12 năm 2014, Công ty đã phát hành thêm 4.600.000 cổ phiếu riêng lẻ cho cổ đông khác với giá 19.800 đồng/cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu này được niêm yết và lưu hành bắt đầu từ ngày 26 tháng 12 năm 2014.

## 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

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-CDKT ngày 18 tháng 9 năm 2007. Chi tiết vốn khác của chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 và ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

Tên dự án	Tại ngày 31/12/2014 và 31/12/2013 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
	<b>303.351.857.800</b>

### 27. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	2014 VND	2013 VND
Tại ngày 01 tháng 01	9.439.674.873	13.303.494.476
Phân bổ cho cổ phiếu quỹ	-	(3.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng trong năm	-	(36.373.360)
Lợi nhuận/(lỗ) trong năm	591.648.614	(827.446.243)
<b>Tại ngày 31 tháng 12</b>	<b>10.031.323.487</b>	<b>9.439.674.873</b>

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:

	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
<b>Tỷ lệ lợi ích của cổ đông thiểu số</b>	<b>5,00%</b>	<b>19,50%</b>	<b>10,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>1,00%</b>

Lợi ích của cổ đông thiểu số bằng tài sản thuần tại ngày 31 tháng 12 năm 2014:

	Hùng Thanh VND	NBBI VND	QMI VND	NBQ VND	Hương Trà VND	Tổng VND
Tổng tài sản	610.770.056.500	63.388.134.636	23.443.095.520	34.330.500.084	20.214.877.000	752.146.663.740
Tổng nợ phải trả	(479.690.432.296)	(86.267.139.686)	(6.377.892.673)	(35.289.140.841)	(214.877.000)	(607.839.482.496)
<b>Tài sản thuần</b>	<b>131.079.624.204</b>	<b>(22.879.005.050)</b>	<b>17.065.202.847</b>	<b>(958.640.757)</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>144.307.181.244</b>
Chi tiết như sau:						
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
Cổ phiếu quỹ	-	-	(30.000.000.000)	-	-	(30.000.000.000)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	89.879.624.204	(62.879.005.050)	(9.550.507.153)	(10.958.640.757)	-	6.491.471.244
Lợi ích cổ đông thiểu số	-	-	-	-	-	-
Chi tiết như sau:						
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
Cổ phiếu quỹ	-	-	(3.000.000.000)	-	-	(3.000.000.000)
Lợi nhuận chưa phân phối/(lỗ lũy kế)	6.590.900.193	(7.800.000.000)	(1.481.147.706)	-	-	(2.690.247.513)
	<b>8.650.900.193</b>	<b>-</b>	<b>1.180.423.294</b>	<b>-</b>	<b>200.000.000</b>	<b>10.031.323.487</b>

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 2014:

	Hùng Thanh VND	NBBI VND	QMI VND	NBQ VND	Hương Trà VND	Tổng VND
Lợi nhuận/(lỗ) trong năm	14.158.714.508	(12.174.279.907)	(6.141.565)	(606.966.221)	-	1.371.326.815
Lợi nhuận chưa thực hiện	-	-	(1.156.729.540)	-	-	(1.156.729.540)
Lợi ích cổ đông thiểu số từ kết quả hoạt động kinh doanh	707.935.725	-	(116.287.111)	-	-	591.648.614

## 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 2014

	KD bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản</b>					
Tài sản bộ phận	2.743.002.794.067	5.722.883.084	141.376.607.240	(627.646.488.342)	2.262.455.796.049
Tài sản không phân bổ					876.271.415.247
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>					<b>3.138.727.211.296</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
Nợ phải trả bộ phận	1.708.930.145.810	16.776.844.606	41.881.910.514	(522.474.228.040)	1.245.114.672.890
Nợ phải trả không phân bổ					306.630.984.772
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>					<b>1.551.745.657.662</b>

	KD bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	165.254.953.995	7.659.995.836	58.500.697.328	-	231.415.647.159
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	2.848.497.124	(2.848.497.124)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>165.254.953.995</b>	<b>7.659.995.836</b>	<b>61.349.194.452</b>	<b>(2.848.497.124)</b>	<b>231.415.647.159</b>
<b>Giá vốn</b>					
Giá vốn hàng bán và dịch vụ	74.506.952.871	13.648.501.552	70.550.763.625	-	158.706.218.048
Giá vốn hàng bán và dịch vụ	-	-	620.948.490	(620.948.490)	-
<b>Tổng giá vốn</b>	<b>74.506.952.871</b>	<b>13.648.501.552</b>	<b>71.171.712.115</b>	<b>(620.948.490)</b>	<b>158.706.218.048</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>90.748.001.124</b>	<b>(5.988.505.716)</b>	<b>(9.822.517.663)</b>	<b>(2.227.548.634)</b>	<b>72.709.429.111</b>

Doanh thu hoạt động tài chính	24.497.704.512
Chi phí tài chính	24.212.632.210
Chi phí bán hàng	3.411.384.720
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.113.926.666
Thu nhập khác	3.395.694.686
Chi phí khác	2.935.002.691
Lỗ trong công ty liên kết	(9.830.842)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	14.012.476.754
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(198.564.318)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>36.106.138.744</b>

## (tiếp theo) 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

#### Năm 2013

	KD bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
<b>Tài sản</b>					
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
<b>Tổng tài sản hợp nhất</b>					<b>3.084.055.867.633</b>
<b>Nợ phải trả</b>					
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
<b>Tổng nợ phải trả hợp nhất</b>					<b>1.764.823.863.258</b>

	KD bất động sản VND	Hoạt động xây lắp VND	Các hoạt động khác VND	Loại trừ nội bộ VND	Tổng cộng VND
<b>Doanh thu</b>					
Doanh thu bán hàng và cung cấp DV 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 DV giữa các BP	-	-	907.133.882	(907.133.882)	-
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>160.461.540.861</b>	<b>21.867.845.266</b>	<b>21.317.486.042</b>	<b>(907.133.882)</b>	<b>202.739.738.287</b>
<b>Giá vốn</b>					
Giá vốn hàng bán và dịch vụ	74.199.232.221	17.942.637.305	25.088.532.972	-	117.230.402.498
Giá vốn hàng bán và dịch vụ	-	-	923.547.826	(923.547.826)	-
<b>Tổng giá vốn</b>	<b>74.199.232.221</b>	<b>17.942.637.305</b>	<b>26.012.080.798</b>	<b>(923.547.826)</b>	<b>117.230.402.498</b>
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>86.262.308.640</b>	<b>3.925.207.961</b>	<b>(4.694.594.756)</b>	<b>16.413.944</b>	<b>85.509.335.789</b>

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 doanh nghiệp	15.859.743.381
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	3.580.612.982
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>24.429.349.491</b>

#### 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:

	2014 VND	2013 VND
Thành phố Hồ Chí Minh	122.819.367.624	64.158.055.600
Tỉnh Bạc Liêu	84.541.191.219	118.929.312.318
Thành phố Đà Nẵng	10.791.791.820	9.706.464.083
Khu vực khác	13.263.296.496	9.945.906.286
	<b>231.415.647.159</b>	<b>202.739.738.287</b>

## 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

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

	2014 VND	2013 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	177.560.985.568	160.461.540.861
Doanh thu hợp đồng xây dựng	7.659.995.836	21.867.845.266
Doanh thu bán nhà máy thủy điện Đá Đen	24.545.454.545	-
Doanh thu hoạt động khác	33.955.242.783	20.415.124.887
	<b>243.721.678.732</b>	<b>202.744.511.014</b>
Hàng bán bị trả lại	(12.306.031.573)	(4.772.727)
	<b>231.415.647.159</b>	<b>202.739.738.287</b>

### 30. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	2014 VND	2013 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	74.506.952.871	74.199.232.221
Giá vốn hợp đồng xây dựng	13.648.501.552	17.942.637.305
Giá vốn nhà máy thủy điện Đá Đen	33.895.978.605	-
Giá vốn hoạt động khác	36.654.785.020	25.088.532.972
	<b>158.706.218.048</b>	<b>117.230.402.498</b>

### 31. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2014 VND	2013 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.697.874.923	4.591.525.501
Lãi do khách hàng chậm thanh toán	-	5.310.648.226
Lãi từ chuyển nhượng cổ phần	-	816.562.259
Lãi từ chuyển nhượng BOT Cầu Rạch Miễu	22.201.594.290	-
Khác	598.235.299	2.002.025.341
	<b>24.497.704.512</b>	<b>12.720.761.327</b>

### 32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	2014 VND	2013 VND
Chi phí lãi vay	22.600.885.182	23.238.256.937
Khác	1.611.747.028	1.793.907.107
	<b>24.212.632.210</b>	<b>25.032.164.044</b>

## (tiếp theo) 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

### 33. CHI PHÍ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	2014 VND	2013 VND
Lợi nhuận trước thuế	49.920.051.180	43.869.705.854
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	-	(2.002.025.341)
Cộng: Chi phí không được khấu trừ	435.587.747	2.132.709.239
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>50.355.638.927</b>	<b>44.000.389.752</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Trong đó:		
Công ty mẹ	9.818.079.293	15.604.408.432
Công ty Hùng Thanh	4.194.397.461	255.334.949
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>14.012.476.754</b>	<b>15.859.743.381</b>

Theo Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014, Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế theo thuế suất 22% từ ngày 01 tháng 01 năm 2014.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, các công ty con có các khoản lỗ tính thuế là 83.369.821.756 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 70.612.436.947 đồng) có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai. Không có tài sản thuế thu nhập hoãn lại nào được ghi nhận cho các khoản lỗ tính thuế vì Công ty không chắc chắn về khoản lợi nhuận trong tương lai.

Lợi nhuận từ các khoản lỗ tính thuế mang sang của các công ty con sẽ đáo hạn theo lịch biểu sau:

	Các khoản lỗ tính thuế VND
2015	9.839.149.659
2016	16.618.263.013
2017	15.263.805.456
2018	28.891.218.819
2019	12.757.384.809
	<b>83.369.821.756</b>

### 34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	2014 VND	Trình bày lại 2013 VND
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	35.514.490.130	25.256.795.734
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	41.240.988	21.677.386
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>861</b>	<b>1.165</b>

### 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 số 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).

## 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

### 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:

	31/12/2014 VND	Trình bày lại 31/12/2013 VND
Các khoản vay	1.081.316.145.293	1.134.581.814.842
Trừ: Tiền	9.804.009.740	7.782.421.668
Nợ thuần	1.071.512.135.553	1.126.799.393.174
Vốn chủ sở hữu	1.273.598.372.347	1.006.440.471.702
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>0,84</b>	<b>1,12</b>

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 4.

### Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	9.804.009.740	7.782.421.668
Phải thu khách hàng và phải thu khác	324.621.561.133	334.147.578.705
Đầu tư ngắn hạn	27.000.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	10.270.490.517	11.234.324.373
Các khoản ký quỹ	2.691.758.448	2.872.285.796
	<b>374.387.819.838</b>	<b>356.036.610.542</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	1.081.316.145.293	1.134.581.814.842
Phải trả người bán và phải trả khác	178.886.933.268	246.006.535.363
Chi phí phải trả	33.153.204.255	71.865.659.063
	<b>1.293.356.282.816</b>	<b>1.452.454.009.268</b>

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 cổ phiếu), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản.

### 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.

## (tiếp theo) 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

### 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 trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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
31/12/2014			
Tiền	9.804.009.740	-	9.804.009.740
Phải thu khách hàng và phải thu khác	269.347.823.733	55.273.737.400	324.621.561.133
Đầu tư ngắn hạn	27.000.000.000	-	27.000.000.000
Đầu tư dài hạn khác	-	10.270.490.517	10.270.490.517
Các khoản ký quỹ	2.691.758.448	-	2.691.758.448
	<b>308.843.591.921</b>	<b>65.544.227.917</b>	<b>374.387.819.838</b>
Các khoản vay	296.236.346.223	785.079.799.070	1.081.316.145.293
Phải trả người bán và phải trả khác	119.904.984.914	56.881.948.354	176.786.933.268
Chi phí phải trả	33.153.204.255	-	33.153.204.255
	<b>449.294.535.392</b>	<b>841.961.747.424</b>	<b>1.291.256.282.816</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(140.450.943.471)</b>	<b>(776.417.519.507)</b>	<b>(916.868.462.978)</b>

## 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
31/12/2013			
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 dài hạn khác	-	11.234.324.373	11.234.324.373
Các khoản ký quỹ	2.872.285.796	-	2.872.285.796
	<b>289.552.548.769</b>	<b>66.484.061.773</b>	<b>356.036.610.542</b>
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
	<b>706.397.260.535</b>	<b>746.056.748.733</b>	<b>1.452.454.009.268</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(416.844.711.766)</b>	<b>(679.572.686.960)</b>	<b>(1.096.417.398.726)</b>

Ban Giám đốc đánh giá rủi ro thanh khoản ở mức cao. Công ty đang thực hiện cơ cấu lại các khoản vay và hoạt động kinh doanh của Công ty, do đó, Ban Giám đốc tin tưởng rằng Công ty 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

Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú  
Creed Investments VN-1 Ltd  
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ("CIH")  
Công ty Beira Limited

#### Mối quan hệ

Công ty liên kết  
Cổ đồng  
Cổ đồng  
Cổ đồng

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

	2014 VND	2013 VND
<b>Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú</b>		
Góp vốn	50.000.000	130.877.677
<b>Hội đồng Quản trị</b>		
Cho vay	20.100.000.000	-
Lãi vay	540.633.333	-
<b>Công ty CIH</b>		
Nhận góp vốn	5.000.000.000	10.000.000.000
Chuyển nhượng dự án đầu tư	46.433.724.845	-
Tiền vay nhận được	86.000.000.000	35.000.000.000
Trả tiền gốc vay	74.256.384.510	5.000.000.000
Lãi vay	2.772.508.956	255.068.493
<b>Creed Investments VN-1 Ltd</b>		
Nhận góp vốn	91.080.000.000	-
Phát hành trái phiếu	189.810.000.000	-
Lãi vay	3.321.675.000	-
<b>Beira Limited</b>		
Nhận góp vốn	52.000.000.000	26.000.000.000
Trả tiền chuyển đổi cổ phần ưu đãi	10.000.000.000	31.267.600.000
Trả tiền lãi vay	2.188.732.000	-

## (tiếp theo) 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

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

	2014 VND	2013 VND
Lương, thưởng và các khoản phúc lợi khác	2.596.868.000	1.991.788.461

Số dư với các bên liên quan tại kết thúc niên độ kế toán như sau:

	31/12/2014 VND	31/12/2013 VND
<b>Các khoản phải thu</b>		
Hội đồng quản trị	20.640.633.333	-
<b>Các khoản phải trả</b>		
Công ty CIH	21.512.221.174	25.156.712.329
Công ty Beira Limited	21.621.865.775	31.267.600.000

### 37. CÁC CAM KẾT GÓP VỐN

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/HĐ-HTĐT ngày 03 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 Xây dựng Tam Phú, công ty liên kết. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 Hồ Chí Minh, 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 Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, 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 tháng 12 năm 2014 là 296.009.640.302 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 294.796.507.597 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 tháng 11 năm 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 Hồ Chí Minh, 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 tháng 12 năm 2014, 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 tháng 12 năm 2014 là 616.636.816.401 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 574.081.900.640 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 Hồ Chí Minh, 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 tháng 8 năm 2013, Công ty SII đã chuyển nhượng toàn bộ quyền đầu tư vào NBB Garden I cho Công ty CIH. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, dự án này đang trong giai đoạn đến 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 2014 là 42.198.082.213 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 34.975.860.855 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 CIH tối thiểu hàng năm được trình bày tại Thuyết minh số 24 phần thuyết minh báo cáo tài chính 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

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 Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy về việc hợp tác đầu tư vào dự án khu căn hộ cao tầng (NBB Garden III) tại phường 16, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh, 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 2014, 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 2014 là 317.766.008.750 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2013: 293.621.976.768 đồng). Lợi nhuận sau thuế của dự án được chia theo tỷ lệ góp vốn của mỗi bên.

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2014, Công ty đã ký bản ghi nhớ với Công ty Creed Asia Investment (nhà đầu tư nước ngoài) về hợp tác đầu tư vào các dự án bất động sản hiện tại của Công ty. Theo đó, nhà đầu tư nước ngoài cam kết góp 80% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án City Gate, 50% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án NBB Garden II và 50% vốn chủ đầu tư tham gia vào dự án NBB Garden III. Nhà đầu tư nước ngoài có thể lựa chọn phương thức đầu tư bằng cách góp vốn trực tiếp, mua trái phiếu chuyển đổi hoặc cả hai. Vào ngày 09 tháng 9 năm 2014, Công ty đã ký hợp đồng phát hành trái phiếu không chuyển đổi có đảm bảo với Creed Investments VN-1 Ltd., bên liên quan của Công ty Creed Asia Investment. Theo đó, Công ty đồng ý phát hành Trái phiếu thành nhiều đợt với tổng số tiền gốc tối đa là 600.000.000.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, số trái phiếu đã phát hành thành công là 189.810.000.000 đồng (Thuyết minh số 25).



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU  
Giám đốc Điều hành  
Ngày 31 tháng 03 năm 2015

NGUYỄN THỊ ANH THƯ  
Kế toán trưởng

NGUYỄN VĂN MINH  
Người lập biểu



[www.nbb.com.vn](http://www.nbb.com.vn)