



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY  
Trụ sở chính:  
1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (028) 62 577 577 Fax: (028) 62 615 577  
Email: nbb@nbb.com.vn Website: www.nbb.com.vn

Số: 79/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 10 năm 2022

## TỜ TRÌNH

### VỀ VIỆC THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT CHÀO BÁN QUYỀN MUA CỔ PHẦN CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy**

Căn cứ Luật Doanh nghiệp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/06/2020;

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (Công ty NBB);

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 76/NQ-HĐQT ngày 12/10/2021 về việc thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2022.

Từ năm 2021 đến nay, trong bối cảnh nền kinh tế có nhiều biến động do ảnh hưởng bởi đại dịch Covid-19 và nhiều lý do khách quan khác, tiến độ pháp lý các dự án của Công ty NBB đã diễn ra chậm hơn so với kế hoạch, qua đó, đã gây ra nhiều khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như việc huy động vốn của doanh nghiệp.

Vì vậy, để đảm bảo nhu cầu vốn cho Công ty NBB trong thời gian tới để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả hơn, tại Đại hội lần này, Hội đồng Quản trị Công ty NBB xin trình Đại hội đồng cổ đông xem xét Phương án chi tiết chào bán quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu như sau:

#### I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN QUYỀN MUA CỔ PHẦN:

- Tên cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Mã chứng khoán : NBB
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 100.159.795 (Một trăm triệu, một trăm năm mươi chín nghìn, bảy trăm chín mươi lăm) cổ phiếu  
Số lượng cổ phiếu đã chào bán : 100.475.656 (Một trăm triệu, bốn trăm bảy mươi lăm nghìn, sáu trăm năm mươi sáu) cổ phiếu  
Số lượng cổ phiếu quỹ : 315.861 (Ba trăm mười lăm nghìn, tám trăm sáu mươi một) cổ phiếu

6. Số lượng cổ phiếu : 100.475.656 cổ phiếu  
dự kiến lưu hành trước thời điểm chào bán (Theo công văn của UBCKNN số 6414/UBCK-QLCB ký ngày 26/09/2022 về việc nhận đầy đủ tài liệu báo cáo bán cổ phiếu quỹ của Công ty NBB, Công ty NBB đã thực hiện đăng ký bán 315.861 cổ phiếu quỹ từ ngày 10/10/2022 đến ngày 08/11/2022. Nếu hoàn tất giao dịch trên, số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến của Công ty NBB trước thời điểm chào bán là 100.475.656 cổ phiếu)
7. Phương thức chào bán : Cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được thực hiện thông qua phương thức thực hiện quyền mua cổ phần
8. Số lượng cổ phiếu chào bán tối đa dự kiến sau khi hoàn tất bán cổ phiếu quỹ : 50.237.828 (Năm mươi triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, tám trăm hai mươi tám) cổ phiếu
9. Giá trị chào bán theo mệnh giá : 502.378.280.000 (Năm trăm lẻ hai tỷ, ba trăm bảy mươi tám triệu, hai trăm tám mươi nghìn) đồng
10. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách Cổ đông do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) chốt tại Ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền.
11. Giá phát hành : 15.000 đồng/cổ phiếu
12. Cơ sở xác định giá phát hành
- Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty NBB theo BCTC hợp nhất bán niên soát xét tại thời điểm 30/06/2022 là 18.094 đồng/cổ phiếu.
  - Giá trị sổ sách mỗi cổ phiếu của Công ty NBB theo BCTC riêng bán niên soát xét tại thời điểm 30/06/2022 là 17.484 đồng/cổ phiếu.
  - Giá trị thị trường: Trên sàn giao dịch của Sở giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE), cổ phiếu NBB có giá đóng cửa bình quân 30 phiên gần nhất (từ ngày 17/08/2022 đến ngày 29/09/2022) là 18.917 đồng/cổ phiếu.
- Do đó, căn cứ nhu cầu vốn của Công ty NBB và để đảm bảo đợt chào bán thành công, mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu được HĐQT đề nghị là 15.000 đồng/cổ phiếu, thấp hơn 17,1% so với giá trị sổ sách ngày 30/06/2022 theo BCTC hợp nhất bán niên soát xét tại thời điểm 30/06/2022 và thấp hơn 20,7% so với đóng cửa bình quân 30 phiên gần nhất (từ ngày 17/08/2022 đến ngày 29/09/2022, giá đóng cửa trung bình là 18.917 đồng/cổ phiếu).
13. Tỷ lệ thực hiện quyền : Tỷ lệ thực hiện quyền là 2:1 (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 02 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phần mới)

14. Tỷ lệ phát hành (số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành) : 50%
15. Thời gian thực hiện chào bán : Dự kiến trong Quý I và Quý II năm 2023, sau khi có chấp thuận của UBCKNN. Ủy quyền cho HĐQT quyết định trên cơ sở phù hợp với quy định của Pháp luật và tình hình thị trường.
16. Nguyên tắc làm tròn số cổ phiếu lẻ : Số cổ phần mỗi cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phần lẻ phát sinh được ủy quyền cho HĐQT tổng hợp lại và phân phối theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phần không chào bán hết như bên dưới.
- Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 103 cổ phiếu, theo tỉ lệ thực hiện quyền 2:1, số cổ phiếu được mua thêm là  $103/2 \times 1 = 51,5$  cổ phiếu. Theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị thì cổ đông A được mua 51 cổ phiếu, phần 0,5 cổ phiếu lẻ còn lại sẽ được tổng hợp lại và phân phối theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phần không chào bán hết như bên dưới.
17. Xử lý cổ phiếu không đăng ký mua, không nộp tiền mua và cổ phiếu lẻ : Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết bao gồm số cổ phiếu không đăng ký mua, không nộp tiền mua và số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn khi tính toán cổ phiếu được mua của cổ đông hiện hữu. Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết sẽ được phân phối cho Tổng Giám đốc của Công ty NBB với giá 16.500 đồng/cổ phiếu và bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Trường hợp hết thời hạn phân phối cổ phần, nếu vẫn còn cổ phần chưa phân phối hết thì số cổ phần chưa phân phối hết này sẽ bị hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.
18. Điều kiện về hạn chế chuyển nhượng : Cổ phần được mua theo quyền mua cổ phần không bị hạn chế chuyển nhượng. Đối với số cổ phần không phân phối hết được chào bán cho Tổng Giám đốc của Công ty NBB sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 1 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
19. Chuyển nhượng quyền mua : Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần 1 lần duy nhất cho cá nhân/tổ chức khác. Bên nhận chuyển nhượng quyền mua sẽ không được chuyển nhượng cho Bên thứ ba.

20. Các phê duyệt liên quan đến thay đổi vốn điều lệ : Phê duyệt việc tăng vốn điều lệ của Công ty NBB theo kết quả của đợt phát hành.  
Phê duyệt việc sửa đổi mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty NBB theo kết quả của đợt phát hành.  
Phê duyệt việc thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với mức vốn điều lệ mới theo kết quả của đợt phát hành.
21. Đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung : Đăng ký lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu đã chào bán tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định hiện hành.
22. Giới hạn tỷ lệ sở hữu Nhà đầu tư nước ngoài : Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

## II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:

Tổng số tiền thu được tối thiểu từ đợt chào bán quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu dự kiến là 753.567.420.000 đồng. Số tiền này dự kiến sẽ được dùng cho các mục đích liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty NBB theo thứ tự ưu tiên cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị dự kiến giải ngân (đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân
1.1	Bổ sung nguồn vốn đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi	422.415.793.941	Trong năm 2023
1.2	Bổ sung nguồn vốn đầu tư dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi – Bình Thuận	331.151.626.059	
<b>Tổng cộng</b>		<b>753.567.420.000</b>	

**Tỷ lệ chào bán tối thiểu:** Tối thiểu 70% tổng số cổ phần dự kiến chào bán để thực hiện Dự Án (Bổ sung nguồn vốn đầu tư dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – Quảng Ngãi và dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi – Bình Thuận), tương ứng với số cổ phần chào bán tối thiểu là 35.166.480 cổ phần. Trong trường hợp kết thúc đợt chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phần như đăng ký, Công ty NBB sẽ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để hoàn trả số tiền thu được từ đợt chào bán cho các cổ đông đã nộp tiền mua.

**Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn huy động từ đợt chào bán:** Trong trường hợp số tiền huy động từ đợt chào bán thiếu hụt cho phương án sử dụng vốn, Công ty NBB sẽ sử dụng linh hoạt các nguồn vốn khác của Công ty hoặc vay ngân hàng hoặc huy động từ các nguồn hợp lệ khác nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu để thực hiện mục đích sử dụng vốn nêu trên.

## III. NỘI DUNG ỦY QUYỀN KHÁC:

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc sau đây:

- Xây dựng, phê duyệt phương án phát hành chi tiết và lựa chọn thời điểm cụ thể để thực hiện

triển khai phương án chào bán, bao gồm việc xác định cụ thể số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu căn cứ theo tỷ lệ thực hiện quyền, tỷ lệ phát hành đã được ĐHĐCĐ thông qua và số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế sau khi bán cổ phiếu quỹ trước thời điểm HĐQT thực hiện việc triển khai phương án phát hành;

- Quyết định việc sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung và giải trình chi tiết phương án phát hành nêu trên theo đề nghị của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc khi thấy cần thiết căn cứ theo tình hình thực tế của công ty và thị trường chứng khoán nhằm triển khai thành công phương án chào bán thêm cổ phần ra công chúng này và đảm bảo lợi ích tốt nhất cho các Cổ đông, Công ty và phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành;
- Lập, quyết định chi tiết mục đích, phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán và linh hoạt điều chỉnh, thay đổi việc phân bổ, sử dụng nguồn vốn huy động từ đợt chào bán này với mục đích tối đa hóa lợi nhuận cho các cổ đông và tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành;
- Điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết phù hợp tình hình thực tế (nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông và Công ty) và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất;
- Thông qua phương án chi tiết đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Triển khai phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán theo đúng mục đích chào bán, đảm bảo lợi ích của Cổ đông, bao gồm thời gian giải ngân cụ thể phù hợp với tình hình thực tế triển khai, tuân thủ quy định của Pháp luật và báo cáo ĐHĐCĐ trong kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất. Thực hiện các thủ tục báo cáo sử dụng vốn theo quy định;
- Quyết định việc tăng Vốn Điều lệ tại thời điểm hoàn tất việc chào bán thêm cổ phần căn cứ trên kết quả chào bán thành công;
- Sửa đổi các điều khoản liên quan đến Vốn Điều lệ, cổ phần trong Điều lệ Công ty căn cứ trên kết quả thực tế của đợt chào bán;
- Thực hiện tất cả các thủ tục, công việc cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HOSE) cho toàn bộ số lượng cổ phần phát hành thêm theo kết quả của đợt chào bán;
- Thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh có liên quan;
- Quyết định và thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết khác liên quan đến việc chào bán quyền mua cổ phần, đăng ký, lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu và sử dụng vốn thu được từ việc chào bán quyền mua cổ phần phù hợp với quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Tùy từng trường hợp cụ thể HĐQT được ủy quyền cho Tổng Giám Đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc cụ thể nêu trên đây.

Trên đây là các nội dung Hội đồng quản trị Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy trình xin ý kiến cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2022.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận: *ch*  
- Như trên;  
- Lưu: TK.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



Lưu Hải Ca

