



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: 34/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc các nội dung Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông
tại Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2022 tổ chức ngày 25/04/2023

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 33/NQ-HĐQT ngày 04/04/2023 về việc Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022.

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Công ty NBB kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2022 xem xét quyết định một số nội dung sau:

Nội dung 1. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2022, kế hoạch sản xuất kinh doanh 2023 (Nội dung chi tiết theo Báo cáo đính kèm).

Nội dung 2. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2022 (Nội dung chi tiết theo Báo cáo đính kèm).

Nội dung 3. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2022.

Trong năm 2022, Công ty NBB đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin Báo cáo Tình hình Quản trị Công ty (6 tháng đầu năm 2022 và năm 2022) theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020.

Nội dung 4. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2022 theo kết quả kiểm toán.

Doanh thu	619.884 triệu đồng	Đạt 77 %
Lợi nhuận trước thuế	23.650 triệu đồng	Đạt 18 %
Lợi nhuận sau thuế của Cty Mẹ	6.004 triệu đồng	Đạt 6 %

<i>Chia cổ tức cho cổ đông</i>	15%	150.240 triệu đồng
<i>Trích thù lao HĐQT, BKS</i>	1%	60 triệu đồng
<i>Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	4%	240 triệu đồng

Nội dung 5. Trình ĐHĐCĐ thông qua báo cáo tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2022.

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 31/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 26/04/2022, thù lao của Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát năm 2022 là: **60 triệu đồng tương ứng 1% lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2022.**

Ngoài thù lao ra, trong năm 2022 Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát không nhận thưởng và các khoản lợi ích nào khác.

Nội dung 6. Trình ĐHĐCĐ thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023.

Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2023:

Tổng doanh thu dự kiến	800 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	33 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	20,5 tỷ đồng

Kế hoạch sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2023:

Chia cổ tức cho cổ đông	Không chia
Thù lao HĐQT, BKS	1 %
Trích Quỹ Khen thưởng Phúc lợi	4 %

Nội dung 7. Trình ĐHĐCĐ chọn Công ty TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ (iCPA) là đơn vị thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2023.

Nội dung 8. Trình ĐHĐCĐ thông qua việc chuyển văn phòng trụ sở chính Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy về Tòa nhà CII Tower, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty NBB thực hiện các công việc liên quan đến việc sửa đổi Giấy phép, Điều lệ, Đăng ký kinh doanh và các văn bản, tài

liệu liên quan theo đúng quy định của Pháp luật về việc thay đổi văn phòng trụ sở chính nói trên.

Nội dung 9. Trình ĐHĐCĐ thông qua chủ trương hủy chi trả cổ tức 15% của năm 2022 theo Kế hoạch sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2022 đã được ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2021 phê duyệt.

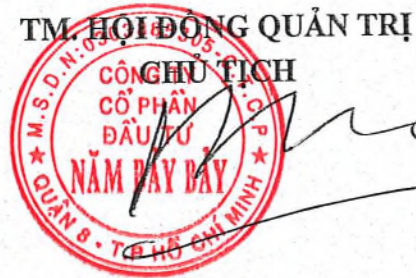
Lý do: Từ đầu năm 2022 đến nay, các ngân hàng siết chặt tín dụng dẫn đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty NBB gặp nhiều khó khăn trong việc bán hàng và huy động vốn. Vì vậy, Công ty NBB cần ưu tiên dòng tiền để chi cho hoạt động sản xuất kinh doanh tại các dự án, nên không thể thu xếp được nguồn tài chính để chi trả cổ tức.

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 thường niên năm tài chính 2022.

Trân trọng kính chào.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: TK.



Lưu Hải Ca



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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG – KẾT QUẢ SXKD NĂM 2022 VÀ MỤC TIÊU NHIỆM VỤ NĂM 2023

(Đính kèm Tờ trình số 34/Ttr-HĐQT ngày 04/04/2023)

Kính thưa: Quý cổ đông và Quý vị Đại biểu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Kính thưa: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát.

1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty NBB năm 2022

Năm 2022 đánh dấu một năm đầy nỗ lực của Công ty NBB trong việc xử lý các khó khăn để hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 thông qua.

Tiếp sau ảnh hưởng về mọi mặt của đời sống xã hội do tác động của đại dịch Covid-19 là khủng hoảng thị trường bất động sản trên cả nước năm 2022. Điều này ảnh hưởng nghiêm trọng đến tất cả mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB trong năm 2022, đặc biệt các năm 2023, 2024 chắc rằng sẽ còn nhiều khó khăn hơn. Thêm vào đó, từ tháng 09/2022 đến nay các Ngân hàng cũng siết chặt tín dụng cho vay, hạn chế room và tăng lãi suất cho vay nên Công ty NBB cũng rất khó tiếp cận để huy động và thu xếp tài chính để triển khai các hoạt động kinh doanh.

Mặc dù đối mặt với nhiều khó khăn vướng mắc, Công ty NBB đã nỗ lực duy trì sự ổn định và hoàn thành các nhiệm vụ của HĐQT đề ra trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh cũng như trách nhiệm môi trường xã hội, cụ thể:

• Kết quả kinh doanh năm 2022:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2022 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2022 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	800	466	58%
Lợi nhuận trước thuế	128	23	18%
Lợi nhuận sau thuế	102	6	6%

- Đẩy mạnh tiến độ pháp lý, đền bù, thi công, kinh doanh bán hàng và tập trung mọi nguồn lực cho việc xây dựng các dự án trọng điểm: Điển hình như hoàn thành công tác bàn giao căn hộ Diamond Riverside đến người mua nhà; hoàn thành khoảng 92% công tác đền bù dự án Sơn Tịnh; lấy được giấy phép xây dựng cho dự án De Lagi. Đây là cơ sở tạo niềm tin cho khách hàng, nhà đầu tư và đối tác tiếp tục tin tưởng và hợp tác phát triển dự án với Công ty trong tương lai, đồng thời giữ vững chất lượng của thương hiệu NBB là thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc và uy tín với khách hàng.
- Ổn định dòng tiền Công ty thông qua việc kiểm soát và cân đối thu chi chặt chẽ. Tại



thời điểm cuối năm 2022, tỉ lệ nợ vay tài chính/Tổng tài sản thấp (49%).

- Ôn định bộ máy nhân sự, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động.
- Tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng khoa học và minh bạch để đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới.
- Chú trọng sử dụng các sản phẩm cải tiến, thân thiện môi trường dùng cho thi công xây dựng công trình, áp dụng biện pháp thi công tiên tiến và đầu tư vào hệ thống thoát nước, xử lý chất thải nên các dự án thực hiện luôn đạt yêu cầu trong báo cáo về đánh giá tác động đối với môi trường.
- Thực hiện các công tác xây dựng phong trào tốt, công tác từ thiện xã hội.

2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc công ty

Hội đồng quản trị đánh giá cao và tuyên dương nỗ lực của Ban Tổng Giám Đốc và toàn thể CBCNV trong việc giải quyết các khó khăn, vướng mắc phát sinh trong hoạt động kinh doanh năm 2022 để hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 thông qua, cụ thể:

- Ban Tổng Giám đốc đã giám sát chặt chẽ, nắm bắt sát sao tình hình triển khai của các dự án trọng điểm như Sơn Tịnh, De Lagi, ... để đưa ra các quyết định xử lý đúng đắn kịp thời các vấn đề phát sinh nhằm đưa các dự án về đích theo đúng kế hoạch, góp phần quan trọng trong việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã đề ra.
- Ban Tổng Giám đốc đã có những nỗ lực lớn, chủ động và quyết liệt trong việc đẩy nhanh tiến độ pháp lý tại các dự án De Lagi, NBB II và NBB Garden III, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các dự án này trong năm 2023.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã thực hiện nghiêm túc các chức năng nhiệm vụ khác được giao theo các nghị quyết của HĐQT. Chế độ giải trình cũng được thực hiện đầy đủ và đảm bảo cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho HĐQT ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của HĐQT được hiệu quả hơn.
- Việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên, ĐHĐCĐ bất thường cũng như chế độ công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đúng theo pháp luật và quy định của Sở Giao dịch chứng khoán.
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban Tổng Giám đốc công ty đã kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.

3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng Quản trị



HQĐT đánh giá thị trường bất động sản năm 2023 sẽ khó hồi phục trong ngắn hạn. Vì vậy, năm 2023 Công ty NBB cần triển khai thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh như sau:

• Về tài chính:

- Xây dựng được kế hoạch tài chính trung và dài hạn. Lập nhiều phương án tài chính dự phòng phù hợp với từng tình huống diễn biến của thị trường.
- Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay đảm bảo an toàn tài chính đồng thời tìm kiếm nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để sử dụng hiệu quả hơn.

• Về phát triển dự án, sản phẩm:

- Đảm bảo tiến độ thi công đối với các dự án trọng điểm như dự án khu dân cư Sơn Tịnh theo đúng các cam kết với khách hàng. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới như NBB II, NBB Garden III và Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi, nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo.
- Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu để triển khai đầu tư hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.
- Bổ sung phát triển 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 đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty.

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

- Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương, thưởng, hệ thống kiểm toán và quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty, góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.
- Nghiên cứu xây dựng bộ phận nghiên cứu phát triển thị trường để tìm kiếm các dự án tiềm năng, mở rộng danh mục đầu tư của Công ty.
- Tiếp tục tích cực chăm lo, cải thiện đời sống của CBCNV, xây dựng và kiện toàn đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của Công ty hiện tại và tương lai.

• Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:

- Tiếp tục tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư, cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất đến các cổ đông, nhà đầu tư, các định chế tài chính để thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư tiềm năng góp phần nâng cao thương hiệu, hình ảnh của Công ty trong giai đoạn mới.

• Về trách nhiệm môi trường và xã hội:



- Tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu, xử lý ô nhiễm, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường từ lúc hình thành cho đến quá trình vận hành các dự án.
- Tiếp tục tham gia các công tác xã hội, từ thiện tại địa phương, tài trợ cho các chương trình như “Quỹ vì người nghèo”, “Quỹ người có công Cách Mạng”, tổ chức thăm và tặng quà cho các cá nhân, hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn... và nhiều hoạt động xã hội khác.

Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị cho giai đoạn nhiệm kỳ IV từ năm 2020 đến năm 2025, Công ty xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 với các chỉ tiêu cơ bản cụ thể như sau:

Tổng doanh thu dự kiến	800 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	33 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	20,5 tỷ đồng

Kính thưa quý vị cổ đông !

Trên đây là nội dung tóm tắt về kết quả hoạt động SXKD năm 2022 và những mục tiêu, nhiệm vụ năm 2023 của Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy, đề nghị quý cổ đông đóng góp ý kiến về kế hoạch và các giải pháp làm cơ sở để Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện.

Trân trọng cảm ơn quý cổ đông, chúc Đại hội thành công tốt đẹp./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(đã ký)

LƯU HẢI CA



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2022

(Đính kèm Tờ trình số 34/Ttr-HĐQT ngày 04/04/2023)

Kính thưa Quý cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy,

Trong năm 2022 vừa qua, BKS 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 BKS VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2022:

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 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International. 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 Năm Bẩy Bẩy tại thời điểm ngày 31/12/2022.

Về kết quả kinh doanh:

Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2022 đã trải qua nhiều biến động thăng trầm khi nửa đầu năm cho thấy sự phục hồi mạnh mẽ sau đại dịch nhưng nửa cuối năm lại chứng kiến sự cạn kiệt đột ngột của dòng tiền. Kể từ cuối Quý 2/2022, khi hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp bị siết chặt với hàng loạt quy định mới, lãi suất liên tục được đẩy lên cao, nguồn vốn bị hạn chế trên tất cả các kênh huy động, kéo theo thanh khoản của cả thị trường tài chính nói chung và thị trường bất động sản nói riêng xuống rất thấp.

Bên cạnh đó, mặc dù Chính phủ đã có hàng loạt động thái tích cực nhằm hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, thực tế cho thấy các cơ quan thực thi cần nhiều thời gian để triển khai các quy định mới. Do vậy, tình trạng pháp lý tại các dự án bất động sản nói chung vẫn chưa được hoàn thiện trong năm 2022.

Trước bối cảnh đó, NBB đã gặp rất nhiều khó khăn trong năm 2022 liên quan đến công tác kinh doanh và bàn giao các sản phẩm. Tổng doanh thu 2022 đạt khoảng 620 tỷ đồng, giảm khoảng 39% so với năm 2021 và đạt 78% so với kế hoạch năm 2022 do ĐHCĐ đề ra. Vì vậy lợi nhuận sau thuế hợp nhất của cổ đông công ty mẹ chỉ đạt khoảng 6 tỷ đồng trong năm 2022, tương đương 5% kế hoạch do ĐHCĐ đề ra.

Về cơ cấu tài sản, nguồn vốn:

Tổng tài sản của Công ty tăng hơn 46% so với cùng kỳ năm 2021 từ khoảng 4.374 tỷ đồng lên mức 6.387 tỷ đồng, chủ yếu do Công ty gia tăng giá trị đầu tư liên quan đến i) xây dựng hạ tầng các dự án hiện hữu (Son Tịnh, De Lagi) và ii) các khoản hợp tác đầu tư các dự án khác như đã được HĐQT/ĐHCĐ thông qua trước đây. Tỷ lệ VCSH/Tổng nợ phải trả hiện tại khoảng 40%.



B. TÌNH HÌNH THỰC HIỆN PHÁP LUẬT NHÀ NƯỚC VÀ THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH CỦA CÔNG TY VÀ NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

Trong năm 2022, Ban Kiểm soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT tuân thủ theo Điều lệ của NBB. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm và minh bạch của HĐQT 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. KIẾN NGHỊ CỦA BKS VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY:

Căn cứ vào những thành quả cũng như những tồn đọng trong hoạt động của Công ty, BKS có những kiến nghị sau:

1. Tăng cường hoạt động giám sát, kiểm tra các công ty thành viên và đối tác cũng như ở các dự án mà NBB có vốn đầu tư nhằm hạn chế các tai nạn có thể xảy ra và nếu trong trường hợp xảy ra tai nạn thì phải xử lý nhanh chóng, kịp thời để hạn chế thiệt hại.
2. Ban Điều hành cần chú trọng công tác IR hơn nữa để kịp thời thông báo đến cổ đông và các nhà đầu tư những tin tức mới nhất về tình hình hoạt động của công ty, giúp cổ đông có cái nhìn toàn diện và sâu sắc về công ty từ đó đưa ra các quyết định đầu tư đúng đắn cũng như tránh được những tổn thất do thiếu nắm bắt kịp thời các thông tin.

Thay mặt BKS, kính chúc Công ty NBB ngày càng gặt hái nhiều thành công hơn nữa, đem lại lợi ích ngày càng nhiều cho quý vị cổ đông đã tin tưởng và gắn bó với Công ty trong suốt những năm vừa qua.

TM. BAN KIỂM SOÁT

(đã ký)

DƯƠNG QUỲNH ĐIỆP

