

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ  
NĂM BẢY BẢY

Số: 113 /2014/TC-KT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 04 năm 2014

## CÔNG BỐ THÔNG TIN CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

**Kính gửi:** - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC  
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM

Tên tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy  
Địa chỉ liên lạc: 01 Nguyễn Văn Đậu, Phường 5, Q. Phú Nhuận, TP. HCM  
Mã chứng khoán: NBB

Nội dung công bố thông tin :

Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy (NBB) xin trân trọng thông báo đến các Quý cơ quan về việc công bố thông tin Nghị quyết Hội đồng Quản trị như sau:

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013, ngày 03/04/2014 Hội đồng Quản trị NBB đã ban hành Nghị quyết số 22/NQ-HĐQT về việc thông qua phương án và hồ sơ đăng ký chào bán chứng khoán năm 2014.

*(Đính kèm Nghị quyết số 22/NQ-HĐQT ngày 03/04/2014 của Hội đồng Quản trị).*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Trân trọng kính chào

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu TC-KT, VT

CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY  
GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU

## NGHỊ QUYẾT

Về việc Thông qua phương án và hồ sơ đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng năm 2014

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

- Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006 và Luật số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 sửa đổi bổ sung một số điều Luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013;
- Căn cứ Biên bản họp Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy số 19/BB-HĐQT ngày 02/04/2014.

## QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua nội dung chi tiết phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1 đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 ngày 29/03/2013 như sau:

- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| 1. Tổ chức phát hành                   | : Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy |
| 2. Mã chứng khoán                      | : NBB                                |
| 3. Loại cổ phần phát hành              | : Cổ phần phổ thông                  |
| 4. Mệnh giá cổ phần                    | : 10.000 đồng/cổ phần                |
| 5. SL cổ phần dự kiến phát hành        | : 17.860.600 cổ phần                 |
| 6. Tổng giá trị theo mệnh giá          | : 178.606.000.000 đồng               |
| 7. Giá chào bán dự kiến                | : 10.000 đồng/cổ phần                |
| 8. Cơ sở xây dựng giá chào bán dự kiến | :                                    |

Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu được căn cứ trên giá trị sổ sách Công ty tại thời điểm 31/12/2013 và thị giá trung bình của cổ phiếu trong 20 phiên giao dịch gần nhất. Cụ thể như sau:

- Giá trị sổ sách của NBB theo BCTC hợp nhất tại thời điểm 31/12/2013:  
$$GTSS = \frac{VCSH - \text{Vốn khác của CSH} - TSCĐ \text{ vô hình}}{SLCP \text{ đang lưu hành}} = 27.882 \text{ (đồng/cp)}$$
- Giá bình quân gia quyền theo giá đóng cửa trong 20 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu NBB tính đến thời điểm 14/03/2014 là khoảng 26.000 đồng/cổ phiếu.

9. Đối tượng chào bán:





Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm.

#### 10. Phương thức chào bán:

Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền

#### 11. Điều kiện chuyển nhượng:

Cổ phần phát hành cho các đối tượng trong đợt này được tự do chuyển nhượng.

#### 12. Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu:

- Tỷ lệ thực hiện quyền 2:1: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 02 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phần phát hành thêm.
- Xử lý cổ phần lẻ phát sinh:

- ❖ Cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần số lẻ thập phân sẽ bị hủy bỏ.

*Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 201 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ thực hiện quyền 2:1, cổ đông A được mua thêm 100,5 cổ phần mới. Theo nguyên tắc tính toán trên, cổ đông A sẽ được mua thêm 100 cổ phần mới.*

- ❖ Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần phát hành của mình cho người khác theo giá thỏa thuận của hai bên. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng cổ phần không được chuyển nhượng tiếp cho người thứ ba).

#### 13. Mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành:

Trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng gồm: Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần, pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết và pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua CP phát hành thêm, cụ thể như sau:

##### - Thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS

+ Công thức tính :	EPS (cơ bản) = $\frac{\text{Lợi nhuận sau thuế TNDN}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}}$	
+ Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ theo BCTC hợp nhất năm 2013:	(1)	25.256.795.734 đồng
+ SLCP lưu hành trước khi chào bán	(2)	35.721.200 cổ phần
+ EPS trước khi chào bán:	(3)=(1)/(2)	707 đồng/cổ phần
+ SLCP lưu hành sau khi chào bán	(4)	53.581.800 cổ phần
+ SLCP lưu hành bình quân sau khi chào bán: (*)	(5)	44.651.500 cổ phần
+ EPS sau khi chào bán:	(6)=(1)/(5)	565 đồng/cổ phần

(\*) Để đơn giản trong tính toán, ta giả sử Công ty phát hành thành công 17,86 triệu cổ phần vào thời điểm tháng 06/2014, để có thể sử dụng vốn mới trong 6 tháng còn lại của năm

3000  
NG  
PH  
AU T  
BAY  
NTP.V



2014. Lúc đó, số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân của năm 2014 là:

$$[(35,72 \text{ triệu} \times 6 \text{ tháng}) + (53,58 \text{ triệu} \times 6 \text{ tháng})] / 12 \text{ tháng} = 44,651 \text{ triệu cổ phần}$$

Dựa trên tính toán đơn giản, ta cũng có thể thấy tác động của đợt chào bán khi EPS cơ bản năm 2013 dự kiến giảm từ 707 đồng/cổ phần xuống còn 565 đồng/cổ phần.

Tuy nhiên, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh cũng như tập trung tái cơ cấu nguồn vốn từ đó nâng cao năng lực tài chính của Công ty. Như vậy, với kế hoạch sử dụng vốn từ đợt phát hành lần này sẽ giúp doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động bất động sản của Công ty tiếp tục được cải thiện cũng như làm giảm các áp lực tài chính một cách đáng kể trong những năm sau. Do đó Như vậy, với kế hoạch sử dụng vốn từ đợt phát hành lần này sẽ giúp doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động bất động sản của Công ty tiếp tục được cải thiện cũng như làm giảm các áp lực tài chính một cách đáng kể trong những năm sau. Do đó, EPS dự kiến trong tương lai sẽ tăng tương ứng từ hiệu quả của việc đầu tư mang lại.

- **Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần**

$$\text{GTSS} = \frac{\text{VCSH} - \text{Vốn khác} - \text{TSCĐ vô hình}}{\text{SLCP đang lưu hành}} = 27.882 \text{ (đồng/cp)}$$

Tại ngày 31/12/2013, giá trị sổ sách theo BCTC hợp nhất của NBB là 27.930 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành (tối đa là 50% và với giả định không mua cổ phiếu quỹ) thì giá trị sổ sách của cổ phần sẽ giảm.

- **Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm).

- **Giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần phát hành thêm:**

Sự điều chỉnh kỹ thuật vào ngày giao dịch không hưởng quyền của cổ phiếu Công ty để thực hiện phát hành cho cổ đông hiện hữu theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I \times P_r)}{1 + I}$$

Trong đó :

- Ptc : Giá tham chiếu của cổ phiếu NBB trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn.
- PRt-1 : Giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.
- I : Tỷ lệ vốn tăng theo phát hành quyền mua cổ phần.
- Pr : Giá cổ phần bán cho người có quyền mua cổ phần.

Ví dụ: Giả sử giá cổ phiếu NBB vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 26.000 đồng/cổ phiếu (PRt-1) (Đây là mức giá bình quân gia quyền theo giá đóng cửa trong 20 phiên giao dịch gần nhất tính đến ngày 14/03/2014 của cổ phiếu NBB). Tỷ lệ tăng vốn cho Cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành lần này là 2:1 với giá





phát hành 10.000 đồng/cổ phần Như vậy giá tham chiếu cổ phiếu NBB tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần phát hành thêm:

$$P_{ic} = \frac{26.000 + 50\% \times 10.000}{1 + 50\%} = 20.667 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

Tuy nhiên, những rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sản xuất kinh doanh sau đợt chào bán.

**14. Phương thức xử lý cổ phần lẻ, cổ phần chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu**

Cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không được đăng ký mua hết và số cổ phần lẻ sẽ được phân phối tiếp cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

**15. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:**

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán lần này dự kiến khoảng 178,6 tỷ đồng, sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Điều 2.** Thông qua toàn văn bộ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng nộp cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, bao gồm:

1. Giấy đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;
2. Biên bản và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013;
3. Bản cáo bạch chào bán cổ phiếu ra công chúng;
4. Giấy đăng ký kinh doanh số 0303885305 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 30/09/2013.
5. Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
6. Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất đã được kiểm toán năm 2012, 2013.
7. Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty;
8. Biên bản số 19/BB-HĐQT ngày 02/04/2014 và Nghị quyết Hội đồng quản trị về việc thông qua phương án và hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;
9. Và các tài liệu khác;

**Điều 3.** Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty và các bộ phận liên quan thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**Điều 4.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Lưu:TK

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Đoàn Tường Triệu

T. C. P. H. N.