

ỦY BAN CHỨNG KHOAN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP
LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HẸM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU
NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

**BẢN CÁO BẠCH**
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303885305 đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005 do Sở Kế hoạch
và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 20/04/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số ...25.../GCN - UBCK do Chủ tịch Ủy
ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 12.../06.../2017)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM

Tel: 84.8 62 577 577 Fax: 84.8 62 615 577 Website: www.nbb.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: 84.8 6299 2006 Fax: 84.8 6291 7986 Website: www.vdsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông Đoàn Tường Triệu – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành

Địa chỉ: Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM

Tel: 84.8 62 577 577

Fax: 84.8 62 615 577

Website: www.nbb.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM

Tel: 84.8 62 577 577 Fax: 84.8 62 615 577

Website: www.nbb.com.vn Email: nbb@nbb.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303885305 đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 20/04/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng chào bán: 31.924.233 cổ phần
- Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 319.242.330.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Tầng 28, tòa nhà Bitexco Financial Tower, 2 Hải Triều, Q.1, Tp.HCM

Tel: 84.8 3824 5252 Fax: 84.8 3824 5250 Website: www.ey.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon 141 Nguyễn Du, Quận 1, TP.HCM

Tel: 84.8 6299 2006 Fax: 84.8 6291 7986 Website: www.vdsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông Đoàn Tường Triệu – Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành

Địa chỉ: Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. HCM

Tel: 84.8 62 577 577

Fax: 84.8 62 615 577

Website: www.nbb.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp	4
3. Rủi ro đặc thù	5
4. Rủi ro từ đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	6
5. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu	7
6. Rủi ro quản trị công ty.....	9
7. Rủi ro khác	10
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	11
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	13
2. Cơ cấu tổ chức	15
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	17
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông:	19
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.....	20
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	21
7. Hoạt động kinh doanh.....	23
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2015 và 2016	30
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	32
10. Chính sách đối với người lao động.....	37
11. Chính sách cổ tức.....	38
12. Tình hình hoạt động tài chính	39
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	44

14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)	55
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2017	56
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	58
17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	59
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	59
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	59
V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN	60
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	68
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	68
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH	69
IX. PHỤ LỤC.....	70

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, kinh doanh đa ngành nghề, trong đó các ngành chủ lực là đầu tư và kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp và sản xuất công nghiệp. Là một công ty cổ phần hoạt động trong nền kinh tế thị trường, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu tác động trực tiếp từ thay đổi trong nền kinh tế nói chung và các rủi ro khác trong ngành nói riêng.

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất,... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong nền 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. Theo đó, sự phát triển của những ngành này gắn liền với chu kỳ và giai đoạn phát triển của từng nền kinh tế. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản hoạt động kinh doanh của NBB sẽ chịu tác động của những rủi ro này.

Nhìn chung, giữa bối cảnh biến động của kinh tế thế giới, với nền tảng kinh tế được cải thiện, thị trường chứng khoán Việt Nam tăng trưởng mạnh và thị trường bất động sản tiếp tục sôi động trong năm 2016. Tuy tốc độ tăng trưởng GDP giảm nhẹ so với năm trước, Việt Nam vẫn là một điểm sáng trong khu vực và được kỳ vọng sẽ tiếp tục đà tăng trưởng trong năm tới.

Tuy nhiên, những diễn biến không thuận lợi của nền kinh tế vẫn có thể xảy ra, dẫn đến những rủi ro đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng như: khó khăn trong huy động vốn dẫn đến chậm tiến độ thực hiện dự án, sức cầu giảm dẫn tới rủi ro trong thương mại hóa các sản phẩm đã hoàn thành...

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

NBB có hoạt động chính là đầu tư kinh doanh bất động sản nên chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản được ban hành bởi các cấp khác nhau liên quan đến lĩnh vực này, trong đó phải kể đến các văn bản luật như Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở và một số các văn bản hướng dẫn khác...

Bên cạnh đó, là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần và niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về Công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán, bao gồm Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn dưới luật trong lĩnh vực này ...

Hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta thiếu tính ổn định, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập. Điều này có thể dẫn đến rủi ro về pháp lý, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên thực hiện cụ thể hóa các quy định của pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn thực hiện; cập nhật các quy định của pháp luật, hướng dẫn các văn bản, chính sách mới liên quan đến hoạt động Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

➤ Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là một trong những rủi ro hệ thống, khó hạn chế trong hoạt động kinh doanh. Lãi suất thay đổi sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động chung của Công ty. Ngoài ra, do đặc thù trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc rất lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán cũng như sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản của Công ty, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh cũng như khả năng thanh toán của Công ty.

Tại Việt Nam, lãi suất đã được giữ ổn định trong vòng hai năm gần đây, giúp duy trì sự quan tâm của các nhà đầu tư với lĩnh vực bất động sản. Theo CBRE, trong năm 2017, áp lực bên ngoài có thể khiến cho lãi suất tăng lên. Tuy nhiên, so sánh với các nước trong khu vực, thị trường Việt Nam vẫn tương đối khả quan, đặc biệt có lợi cho phân khúc bất động sản nhà ở, căn hộ.

➤ Tiến độ các dự án

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án lại phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm và phân tích dự án, thời gian cấp giấy phép, thời gian đền bù giải tỏa, thời gian xây dựng và điều kiện thị trường bất động sản.

Công tác giải phóng mặt bằng, cụ thể là chi phí đền bù và tiến độ giải phóng mặt bằng có ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư bất động sản của Công ty. NBB hiện đang sở hữu quỹ đất lớn lên đến gần 849 ha trên cả nước, với lợi thế đặc biệt là chi phí đất rất thấp, cơ cấu sản phẩm đa dạng từ đất nền khu dân cư, căn hộ, nhà liên kế, biệt thự đến khu du lịch nghỉ dưỡng cao cấp. Đây chính là một trong những lợi thế cạnh tranh của NBB so với các doanh nghiệp cùng ngành.

➤ **Áp lực cạnh tranh**

Việt Nam đã gia nhập WTO, vì vậy, trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản, xây dựng đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động, những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của NBB.

➤ **Rủi ro các yếu tố đầu vào**

Các yếu tố đầu vào chính yếu của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí chuyển quyền sử dụng đất) và chi phí vật liệu xây dựng. Do đó sự biến động của các chi phí này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là sắt thép, vật liệu xây dựng luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí, tác động đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty. Để đối phó với vấn đề này, Công ty luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, kịp thời điều chỉnh tổng dự toán công trình và tính toán dự phòng biến động giá cho toàn bộ phần còn lại của dự án vào thời điểm vật tư biến động mạnh.

4. **Rủi ro từ đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

➤ **Rủi ro từ đợt chào bán**

Khối lượng của đợt chào bán ra công chúng lần này là 31.924.233 cổ phần (*không bao gồm quyền mua của 139.400 cổ phiếu quỹ*). Đây là một con số khá lớn, có thể sẽ ảnh hưởng nhất định đến kết quả của đợt chào bán. Vì thế, nhằm đảm bảo khả năng thành công cho đợt chào bán, ĐHĐCĐ NBB đã quyết định giá chào bán cho các cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần, là mức giá khá hấp dẫn so với giá giao dịch bình quân trên thị trường trong 20 phiên giao dịch gần nhất tính đến thời điểm 20/02/2017 của cổ phiếu NBB xoay quanh mức 19.995 đồng/cổ phiếu (*theo số liệu thống kê từ Sở GDCK TP.HCM*) cũng như so với giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2016 là 21.299 đồng/cổ phần. Bên cạnh đó, việc quy định quyền mua có thể chuyển nhượng 1 lần sẽ tạo tình hình hoạt động cho đợt chào bán.

Ngoài ra, với lợi thế về tiềm năng phát triển của các dự án mà NBB đang triển khai và mong muốn tham gia hợp tác với NBB của một số đối tác lớn khác, cùng với quyết tâm chào bán thành công đợt phát hành lần này, Hội đồng quản trị Công ty tin rằng toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đợt này sẽ được phân phối hết.

➤ **Rủi ro của việc sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, tái cơ cấu tài chính, tăng vốn chủ sở hữu để giảm tỷ trọng nợ và cải thiện các chỉ tiêu về khả năng thanh toán, từ đó góp phần ổn định hoạt động của Công ty.

Trong giai đoạn Công ty tập trung đẩy mạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh cũng như tái cấu trúc toàn diện cơ cấu vốn như hiện nay, việc bổ sung thêm dòng tiền từ đợt phát hành sẽ mang lại nhiều lợi thế, giúp cải thiện đáng kể hiệu quả hoạt động cũng như tính thanh khoản của Công ty, từ đó giúp cơ cấu vốn của NBB sẽ tiếp tục chuyển biến theo hướng tích cực. Điều này đặc biệt có ý nghĩa đối với sự phát triển bền vững trong dài hạn của Công ty. Do vậy, các cổ đông tin tưởng vào sự phát triển lâu dài của Công ty cũng như các nhà đầu tư giá trị dài hạn có thể xem rủi ro này không đáng kể.

5. **Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu**

➤ **Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết**

Đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ sẽ không tránh khỏi rủi ro biến động giá trên thị trường chứng khoán, giá cả chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động kinh doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một yếu tố mang tính tham khảo.

Giá cả cổ phiếu biến động phụ thuộc rất nhiều vào cung cầu cổ phiếu, yếu tố tâm lý nhà đầu tư, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, tình hình kinh tế - xã hội... Sự biến động giá cả cổ phiếu chung trên thị trường chắc chắn có ảnh hưởng đến cổ phiếu Công ty đang giao dịch. Do đó, các nhà đầu tư cần theo dõi trước và cân nhắc trước khi đưa ra các quyết định đầu tư.

➤ **Pha loãng quyền biểu quyết, giá cổ phiếu:**

Số lượng cổ phần lưu hành trước khi chào bán:	63.848.466 cổ phần
Số lượng cổ phần chào bán của NBB (dự kiến):	31.924.233 cổ phần
Tỷ lệ số lượng chào bán trên số lượng cổ phần đang lưu hành:	50%
Số lượng cổ phần lưu hành sau khi hoàn thành đợt chào bán:	95.772.699 cổ phần

Lượng cổ phần chào bán đợt này sẽ làm cho tổng số cổ phần lưu hành của NBB tăng lên rất đáng kể, điều này phần nào có thể làm giảm sự hấp dẫn của cổ phiếu NBB nếu xét về lý thuyết phân tích kỹ thuật các chỉ số cơ bản như EPS, và gián tiếp tạo nên hiệu ứng pha loãng, bao gồm:

- Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS;

- Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần;
 - Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết;
 - Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.
- ❖ Về pha loãng EPS và giá trị sổ sách:

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu của Công ty sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như giá trị sổ sách của Công ty, cụ thể như sau:

i. 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 ước tính năm 2017 (dự kiến)	(1)	72.000.000.000 đồng
+ SLCP lưu hành trước khi chào bán:	(2)	63.848.466 cổ phần
+ EPS trước khi chào bán:	(3)=(1)/(2)	1.128 đồng/cổ phần
+ SLCP lưu hành bình quân sau khi chào bán: (*)	(4)	79.810.582 cổ phần
+ EPS sau khi chào bán:	(5)=(1)/(4)	902 đồng/cổ phần

(*) Để đơn giản trong tính toán, ta giả sử Công ty phát hành thành công 31,92 triệu cổ phần vào thời điểm tháng 06/2017, để có thể sử dụng vốn mới trong 6 tháng còn lại của năm 2017. Lúc đó, số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân của năm 2017 là:

$$[(63,85 \text{ triệu} \times 6 \text{ tháng}) + (95,77 \text{ triệu} \times 6 \text{ tháng})] / 12 \text{ tháng} = 79,81 \text{ triệu cổ phần}$$

Dựa trên tính toán đơn giản, ta cũng có thể thấy tác động của đợt chào bán khi EPS cơ bản ước tính năm 2017 giảm từ 1.128 đồng/cổ phần xuống còn 902 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 sản xuất 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 kinh doanh 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.

ii. Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần

+ Công thức tính :

$$\text{Giá trị sổ sách trên mỗi CP} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu - Vốn khác của CSH - Tài sản vô hình}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}}$$

- + Tại ngày 31/12/2016, giá trị sổ sách theo BCTC hợp nhất của NBB là 21.299 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.
- ❖ Về 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 phiếu phát hành thêm).
- ❖ Về giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu 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:

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

Trong đó :

- + P_{tc} : 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.
- + PR_{t-1} : giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền. (*)
- + I : tỷ lệ vốn tăng theo phát hành quyền mua cổ phiếu.
- + P_r : Giá cổ phiếu bán cho người có quyền mua cổ phiếu.

Ví dụ: Giả sử giá cổ phiếu NBB vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 26.000 đồng/cổ phiếu (PR_{t-1}). 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 phiếu phát hành thêm:

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

Tuy nhiên, 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.

(*): Trường hợp giá giao dịch cổ phiếu NBB trước ngày giao dịch không hưởng quyền (PR_{t-1}) thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu thì không phải thực hiện điều chỉnh giá tham chiếu cho cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền.

6. Rủi ro quản trị công ty

Quản trị công ty là một quá trình giám sát và kiểm soát được thực hiện để bảo đảm cho việc

thực thi quản trị kinh doanh phù hợp với lợi ích của những người liên quan, không chỉ là cổ đông mà còn bao gồm cả các nhân viên, khách hàng, nhà cung cấp, môi trường và các cơ quan nhà nước. Rủi ro quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, lũ lụt, dịch bệnh, chiến tranh... khi xảy ra có thể gây thiệt hại về tài sản cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Ông Đoàn Tường Triệu - Chức vụ: Chủ tịch HĐQT trị kiêm Giám đốc điều hành

Ông Mai Thanh Trúc - Chức vụ: Giám đốc tài chính

Ông Trương Hải Đăng Khoa - Chức vụ: Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Quỳnh Hương - Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hiếu

Chức vụ: Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

TỪ NGỮ, KHÁI NIỆM	DIỄN GIẢI
Bản cáo bạch	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính
Công ty, NBB	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt
Tổ chức tư vấn	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
UBCKNN	Sở Giao dịch Chứng khoán
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh
HOSE	Thị trường Chứng khoán
TTCK	Đại hội đồng cổ đông
ĐHĐCĐ	Hội đồng quản trị
HĐQT	Ban Kiểm soát
BKS	Ban Tổng Giám đốc
BTGD	Cán bộ công nhân viên
CBCNV	Báo cáo tài chính
BCTC	Công ty cổ phần
CTCP	

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

Tên Công ty:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
Tên tiếng Anh:	577 INVESTMENT CORPORATION
Tên viết tắt:	577 Corp
Trụ sở chính:	Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
Số điện thoại:	(84.8) 62 577 577
Số fax:	(84.8) 62 615 577
Email:	nbb@nbb.com.vn
Website:	www.nbb.com.vn
Vốn điều lệ theo Giấy CN ĐKKD và thực góp:	639.878.660.000 đồng
Giấy CN ĐKKD:	Số 0303885305 đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp và đăng ký sửa đổi lần thứ 10 ngày 20/04/2017.

Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu:

- + Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản;
- + Xây dựng công trình giao thông, cầu phà, đường bộ, đường sắt;
- + San lấp mặt bằng, xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình;
- + Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, nhiệt điện;
- + Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước;
- + Khai thác đá, sỏi, đất sét và cao lanh.
- + Sản xuất điện; Truyền tải điện, phân phối và kinh doanh điện.

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân là Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 tại Bình Thuận được thành lập theo Quyết định 4750/QĐ-TCCB ngày 01/11/2004 của Hội đồng quản trị Tổng

Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5. Sau hơn 08 năm thành lập, NBB đã mở rộng quy mô gồm: Hội sở chính, Chi nhánh Tây Nam, Chi nhánh Bình Thuận, Chi nhánh Quảng Ngãi, Chi nhánh Miền Bắc, Công ty TNHH Hùng Thanh, Công ty CPĐT Khoáng sản Quảng Ngãi và Công ty TNHH Hương Trà.

NBB cũng mở rộng liên doanh liên kết với các đơn vị: Công ty CP Tư Vấn Xây Dựng 533, Công ty CP Chứng khoán Việt Thành, Công ty CPDV Nhịp Cầu Địa Ốc, Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú, Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu.

❖ **Một số mốc thời gian quan trọng:**

<u>05/2005</u>	Ngày 26/5/2005, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5) ban hành Nghị quyết 1584/NQ-HĐQT cho phép thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy trên cơ sở chuyển đổi mô hình và kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận
<u>07/2005</u>	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 0303885305 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp
<u>09/2007</u>	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 11.900.000 cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 35 tỷ đồng lên 154 tỷ đồng.
<u>11/2008</u>	Ngày 20/11/2008, Công ty được Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM cấp giấy phép số 121/QĐ-SGDCK về việc chấp thuận niêm yết 15.400.000 cổ phần NBB trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
<u>02/2009</u>	Ngày 18/02/2009, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận niêm yết cổ phiếu NBB chính thức trên sàn chứng khoán TP. HCM đánh dấu giai đoạn phát triển mới, trở thành một Công ty đại chúng tiêu biểu.
<u>07/2010</u>	Ngày 19/7/2010 Công ty vinh dự được Nhà nước 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.
<u>01/2011</u>	Phát hành riêng lẻ thành công 2,6 triệu cổ phần để tăng vốn điều lệ từ 154 tỷ lên 180 tỷ đồng cho Beira Limited – Quỹ DWS Việt Nam với giá phát hành 80.000 đồng/cổ phần.
<u>09/2013</u>	Phát hành thành công 17,86 triệu cổ phần ra công chúng để tăng vốn điều lệ từ 180 tỷ đồng lên 358,6 tỷ đồng.

<u>08/2014</u>	Phát hành thành công 17,86 triệu cổ phân cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 358,6 tỷ đồng lên 537,2 tỷ đồng.
<u>12/2014</u>	Phát hành thành công 4,6 triệu cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược Creed Investments VN-1 LTD để tăng vốn điều lệ từ 537,2 tỷ đồng lên 583,2 tỷ đồng.
<u>08/2015</u>	Công ty thay đổi trụ sở chính về địa chỉ số 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM đánh dấu bước phát triển mới của Công ty 577 để thuận lợi trong việc triển khai các dự án chung cư cao tầng của Công ty tại khu vực này gồm: City Gate Towers, Diamond Riverside và NBB Garden 3.
<u>01/2017</u>	Công ty chuyển đổi thành công 127.500 trái phiếu thành 5.666.666 cổ phiếu, nâng vốn chủ sở hữu của Công ty từ 583,2 tỷ đồng lên hơn 639,8 tỷ đồng.

2. Cơ cấu tổ chức

STT	Đơn vị	Thông tin
I	Văn phòng Công ty	Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM. Điện thoại: (84-8) 62 577 57 - Fax: (84-8) 62 615 577
II	Các chi nhánh	
	Công ty hiện có 4 chi nhánh	
1	Chi nhánh Bình Thuận	47 Trần Hưng Đạo, TP. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận Điện thoại: (84-62) 3833189 Fax: (84-62) 3833230 Giám đốc Chi nhánh: LÊ HỮU HẠNH
2	Chi nhánh Tây Nam	C7-TTTM, Đường Bà Triệu, P3, TP Bạc Liêu, Tỉnh Bạc Liêu Điện thoại: (84-781) 3956775 Fax: (84-781) 3956776 Giám đốc Chi nhánh: NGUYỄN THANH TỊNH
3	Chi nhánh Miền Bắc	Tổ 1, KP6, P.Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh Điện thoại: (84-33) 3511577 Fax: (84-33) 3515577 Giám đốc Chi nhánh: LÊ TÂM PHÚC
4	Chi nhánh Quảng Ngãi	Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, TP. Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi Điện thoại: (84-55) 3677777 Fax: (84-55) 3677677 Giám đốc Chi nhánh: TRẦN CÔNG HIỆN

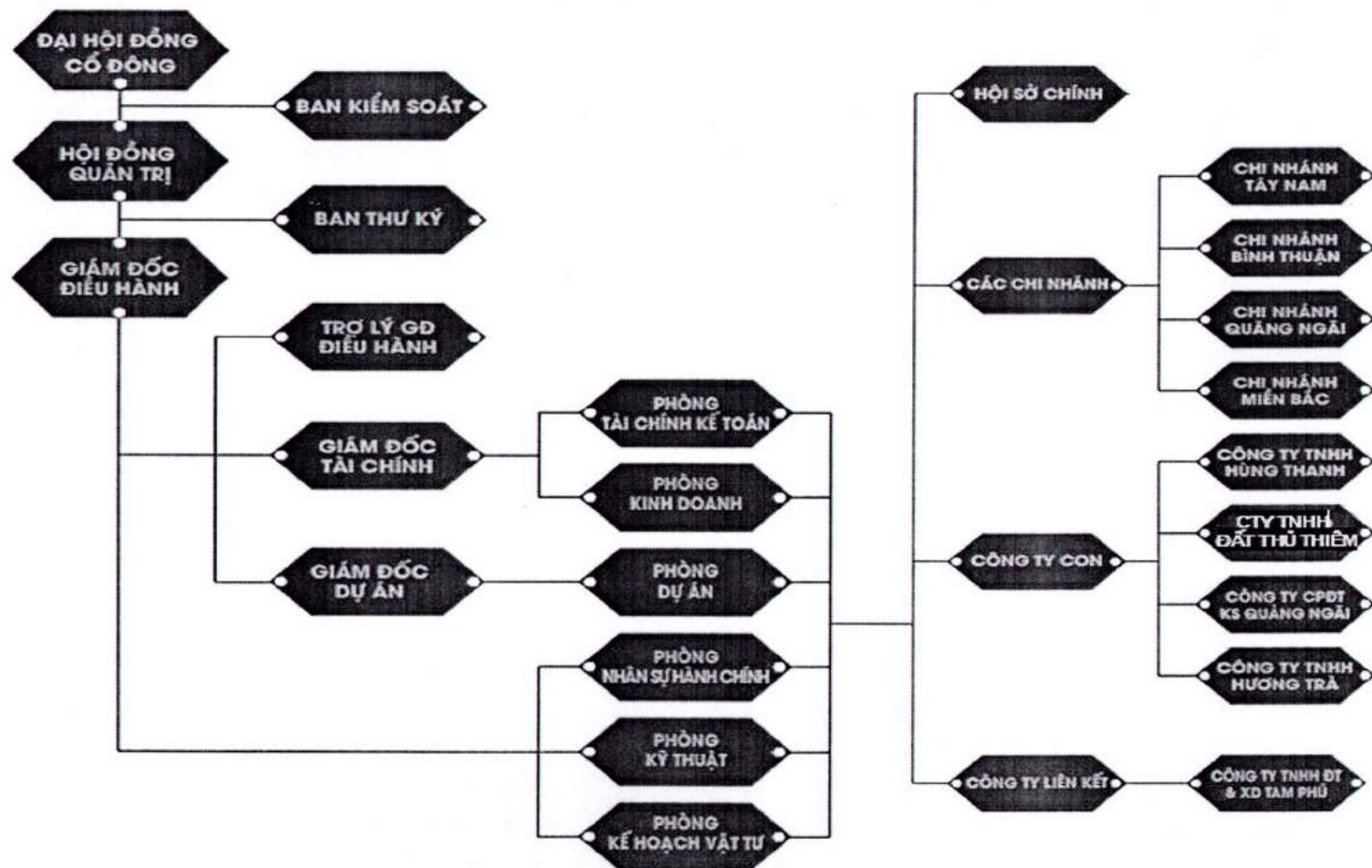
STT	Đơn vị	Thông tin
III Các công ty con		
Công ty hiện có 04 công ty con:		
1	Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Tầng 3, Block B, Carina PLaza, Số 1648 Võ Văn Kiệt, P16, Q8, Tp.HCM Hoạt động kinh doanh chính: xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường, kinh doanh nhà, bất động sản, vận tải hàng hóa đường thủy bộ,...
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi (Công ty QMI)	Lô C1-3, KCN Tịnh Phong, Xã Tịnh Phong, Huyện Sơn Tịnh, Tỉnh Quảng Ngãi Hoạt động kinh doanh chính: 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.
3	Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm (Công ty Đất Thủ Thiêm)	Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, P16, Quận 8, TP.HCM Hoạt động kinh doanh chính: đầu tư kinh doanh hạ tầng kỹ thuật.
4	Công ty TNHH Hương Trà	Tổ dân phố Trường Thọ Đông, Phường Trương Quang Trọng, Thành phố Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi Hoạt động kinh doanh chính: 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.
IV Các công ty liên kết :		
1	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Lô 148B Tôn Đức Thắng, Phường An Sơn, TP. Tam Kỳ, Tỉnh Quảng Nam Hoạt động kinh doanh chính: đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, khảo sát địa chất công trình, địa hình công trình giao thông và dân dụng, đầu tư xây dựng điện...

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

(*) Tại ngày 31/03/2017, NBB hoàn tất thoái toàn bộ vốn góp tại CTCP Công nghiệp NBB.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình Công ty Cổ phần với chi tiết như sau:

3.1 Đại hội đồng Cổ đông

Đại hội đồng Cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

3.2 Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra với nhiệm kỳ là 05 năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty ngoại trừ phạm vi thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

3.3 Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban Kiểm soát có nhiệm kỳ là 05 năm do ĐHĐCĐ bầu ra.

3.4 Ban điều hành Công ty

Ban điều hành Công ty hiện nay gồm có Giám đốc điều hành và 05 Giám đốc phụ trách từng mảng riêng:

Giám đốc điều hành: Là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty. Giám đốc điều hành do HĐQT bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước HĐQT và Đại hội cổ đông về quản lý và điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Giám đốc Tài chính: Là người chịu trách nhiệm và sự chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc điều hành, do HĐQT bổ nhiệm và có nhiệm vụ phụ trách điều hành hoạt động Phòng TC-KT.

Giám đốc Dự án: Là người chịu trách nhiệm và sự chỉ đạo trực tiếp của Giám đốc điều hành, do HĐQT bổ nhiệm và có nhiệm vụ phụ trách điều hành hoạt động của Phòng Dự án

Trợ lý Giám đốc điều hành: chịu sự điều động, phân công của Giám đốc, có nhiệm vụ giúp việc cho Giám đốc trong việc theo dõi các chương trình, kế hoạch hoạt động và việc thực hiện các kế hoạch của chương trình; tổ chức các cuộc họp và quản lý văn phòng.

3.5 Các phòng nghiệp vụ

Phòng Tài chính Kế toán: Quản lý các công tác Tài chính, công tác Kế toán – Tài vụ; Thẩm định dự án đầu tư, báo cáo quản trị tài chính, quản lý người đại diện phần vốn của NBB tại doanh nghiệp khác.

Phòng Kinh doanh: Xây dựng, điều hành và kiểm soát kế hoạch kinh doanh, tiếp thị ngắn hạn, trung hạn. Thực hiện công tác quản lý và thu hồi công nợ theo tiến độ hợp đồng thực hiện.

Phòng Dự án: Chuẩn bị các bước thực hiện đầu tư; quản lý điều hành và kiểm soát các thủ tục pháp lý và công tác bồi thường các dự án do Công ty làm chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư.

Phòng Nhân sự Hành chính: Quản trị nhân sự và quản trị hành chính theo yêu cầu phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ.

Phòng Kỹ Thuật: đảm bảo việc thi công, xây lắp cũng như đảm bảo chất lượng công trình.

Phòng Kế hoạch Vật tư: Chủ trì lập kế hoạch sản xuất kinh doanh, kiểm soát, phân tích, đánh giá và theo dõi tiến độ thực hiện. Lập, thẩm định dự toán các định mức kinh tế kỹ thuật. Cung ứng nguyên vật liệu trang bị bảo hộ lao động, dụng cụ lao động. Quản lý vật tư phục vụ công tác xây dựng dự án toàn Công ty ...

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông:

4.1. Danh sách và tỷ lệ cổ phần nắm giữ của cổ đông sáng lập

Stt	Tên cá nhân/tổ chức	Địa chỉ	SLCP	Tỷ lệ
1	Ông Đoàn Tường Triệu	01 Đường 31C, Khu phố 5, Phường An Phú, Quận 2, TP.HCM	3.000.000	4.69%
2	Bà Nguyễn Thị Cát Tiên	72 Điện Biên Phủ, P. Chính Gián, Q.Thanh Khê, TP. Đà Nẵng	250.000	0.39%
3	Bà Võ Dư Ngọc Trân	59/4A Phan Đăng Lưu, Phường 7, Phú Nhuận, TP.HCM	199.850	0.31%

Đến 04/07/2008, việc hạn chế chuyển nhượng đối với cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan đến cổ đông lớn

Theo Danh sách cổ đông chốt ngày 01/03/2017, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan như sau:

Stt	Tên cá nhân/tổ chức	Địa chỉ/ Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP	Tỷ lệ
I. Danh sách cổ đông lớn				
1	CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM	50 Tôn Thất Đạm, P. Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp.HCM	15.948.265	24,92%
2	KALLANG LIMITED	DMS House, 20 Genesis Close, P.O Box 1344, Grand Cayman Ky1 - 1108, Cayman Islands	7.800.000	12,19%

Stt	Tên cá nhân/tổ chức	Địa chỉ/ Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP	Tỷ lệ
3	Vietnam Property Holding	TMS Building, tầng 12, số 172 Hai Bà Trưng, Q.1, Tp.HCM	4.219.605	6,59%
4	CTCP Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	A00.02, Block A, Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, P16, Q8, TP.HCM	4.038.955	6,31%
5	Amersham Industries Limited	1501 Cao Ốc Mê Linh Point, 2 Ngô Đức Kế, Quận 1, Tp HCM	3.333.333	5,21%
Tổng cộng			35.340.158	55,23%

II. Danh sách người liên quan cổ đông lớn:

1	Ông Mai Thanh Trúc	TV HĐQT CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy đồng thời là Chủ Tịch HĐQT CTCP Dịch vụ Nhịp cầu Địa ốc	75.000	0,12%
---	--------------------	---	--------	-------

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

4.3. Cơ cấu cổ đông Công ty tại ngày 01/03/2017

Stt	Cổ đông	SL cổ đông	SLCP sở hữu	Tỷ lệ
1	Cổ đông trong nước	577	41.507.353	64,87%
	- Pháp nhân	25	22.567.438	35,27%
	- Cá nhân	552	18.939.915	29,60%
2	Cổ đông nước ngoài	48	22.480.513	35,14%
	- Pháp nhân	15	21.177.588	33,10%
	- Cá nhân	33	1.302.925	2,04%
Tổng cộng		625	63.987.866	100%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

5.1 Danh sách Công ty mẹ của NBB

Không có.

5.2 Danh sách Công ty con của NBB

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát
1	Công ty TNHH XD - TM - DV - SX Hùng Thanh	- Vốn điều lệ: 41.200.000.000 đồng. - Tỷ lệ sở hữu: 95%.

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng. - Tỷ lệ sở hữu: 90%
3	Công ty TNHH Đất Thủ Thiêm	- Vốn điều lệ: 300.030.000.000 đồng. - Tỷ lệ sở hữu: 51%.
4	Công ty TNHH Hương Trà	- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng. - Tỷ lệ sở hữu: 99%.

(*) Tại ngày 31/03/2017, NBB hoàn tất thoái toàn bộ vốn góp tại CTCP Công nghiệp NBB.

5.3 Danh sách Công ty liên doanh liên kết của NBB

Công ty hiện có 01 công ty liên kết áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu:

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ và quyền kiểm soát
1	Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng. - Tỷ lệ sở hữu: 49,00%.

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

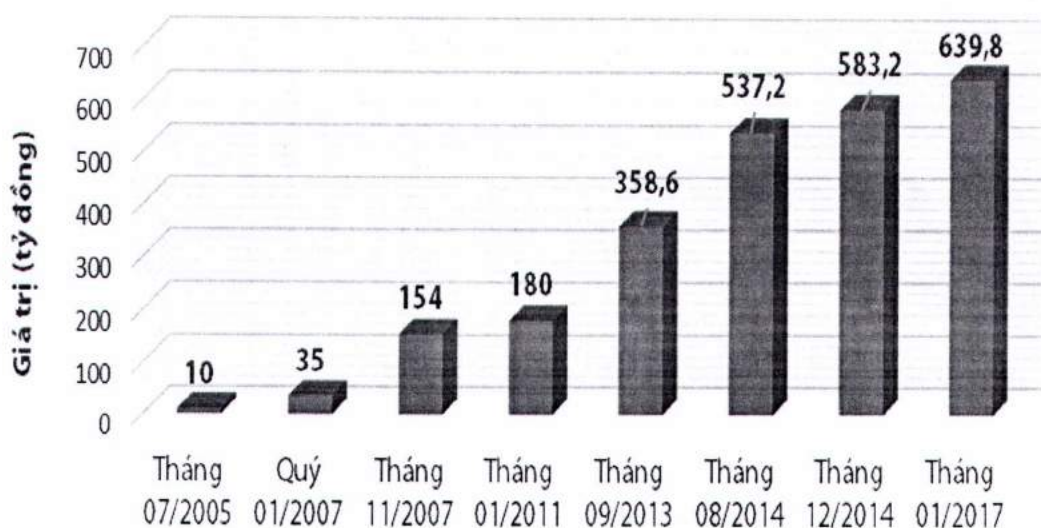
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Trong quá trình hoạt động, để đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh và bổ sung vốn triển khai các dự án, NBB đã thực hiện quá trình tăng vốn như sau:

Thời điểm	VĐL tăng (tỷ đồng)	VĐL mới (tỷ đồng)	Căn cứ pháp lý	Phương thức phát hành
07/2005			Vốn điều lệ thành lập CTCP	Cổ đông sáng lập góp VĐL Công ty Cổ phần
Quý 1/2007	25	35	NQ ĐHĐCĐ số 91/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2007	Phát hành 2,5 triệu CP riêng lẻ cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược
Tháng 11/2007	119	154	NQ ĐHĐCĐ số 92/2007/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/02/2007 Giấy chứng nhận số 173/UBCK-GCN ngày 17/09/2007	Chào bán 8,9 triệu CP cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược Chào bán ra công chúng lần đầu (IPO) 3 triệu CP
Tháng 01/2011	26	180	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14/01/2011	Phát hành cổ phiếu ưu đãi riêng lẻ cho đối tác chiến lược: Beira Limited – Quý DWS Việt Nam

Thời điểm	VĐL tăng (tỷ đồng)	VĐL mới (tỷ đồng)	Căn cứ pháp lý	Phương thức phát hành
Tháng 09/2013	178,6	358,6	Nghị quyết số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013 Giấy chứng nhận số 13/GCN-UBCK ngày 22/05/2013	Phát hành 17,86 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1
Tháng 05/2014	178,6	537,2	Giấy chứng nhận số 35/GCN-UBCK ngày 12/05/2014 Nghị quyết ĐHĐCĐ số 20/2013/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2013;	Phát hành 17,86 triệu cổ phân cho cổ đông hiện hữu.
Tháng 12/2014	46	583,2	Nghị quyết số 63/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/06/2014. CV số 6312/UBCK-QLPH ngày 10/11/2014 của UBCKNN	Phát hành 4,6 triệu cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược Creed Investments VN-1 LTD.
Tháng 01/2017	56,67	639,87	Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2014 số 33/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/04/2015 Nghị quyết HĐQT số 51/NQ-HĐQT và Quyết định HĐQT số 51/QĐ-HĐQT ngày 27/07/2015 Nghị quyết HĐQT số 03/NQ-HĐQT ngày 12/01/2017.	Chuyển đổi 127.500 trái phiếu thành 5.666.666 cổ phiếu.

QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ CỦA 577



7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm, dịch vụ của Công ty

Hiện nay, Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Bất động sản, xây dựng hạ tầng, khai khoáng và sản xuất công nghiệp. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản đang là ngành đem lại nguồn doanh thu và lợi nhuận chính, trong khi các hoạt động còn lại cũng đóng góp nguồn doanh thu ổn định vào tổng doanh thu của Công ty.

7.1.1. Bất động sản

Là lĩnh vực hoạt động chính của Công ty kể từ khi thành lập. Cho đến năm 2017, NBB đã và đang đầu tư trên 10 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới và dự án căn hộ chung cư, trong đó một số dự án tiêu biểu của Công ty như Dự án căn hộ City Gate Towers, Khu dân cư Phường 2 Bạc Liêu...

Hiện nay, hai nhóm sản phẩm bất động sản chiến lược của NBB là các dự án căn hộ phân khúc trung bình ở khu vực TP.HCM và các dự án khu đô thị ở các tỉnh thành khác. Đối với căn hộ, NBB hướng tới xây dựng các sản phẩm bất động sản có chất lượng và độ thẩm mỹ cao, phù hợp với túi tiền của những người có thu nhập trung bình khá. Riêng đối với phân khúc dự án khu đô thị, NBB tập trung phát triển ở các địa phương giàu tiềm năng phát triển với tốc độ phát triển hạ tầng cao và nhu cầu lớn đối với sản phẩm khu dân cư quy hoạch đồng bộ như Quảng Ngãi, Bình Thuận, Bạc Liêu, Quảng Ninh.

Kể từ năm 2014, Công ty đã mở rộng việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước như: Tập đoàn Creed - Nhật Bản, Công ty Cổ phần đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII)... việc hợp tác nhằm phát triển đa dạng các loại hình dự án phù hợp với từng vị thế dự án.

Công ty hiện đang chuẩn bị mọi nguồn lực để triển khai khởi công các dự án đã sẵn sàng về mặt pháp lý nhằm kịp thời tung ra các sản phẩm bắt kịp đà phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản trong thời gian tới. Các dự án Công ty đang thực hiện với tư cách là chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư bao gồm:

Stt	Dự án	Địa điểm	Diện tích	Tiến độ dự án
1	Khu dân cư P.2, Bạc Liêu	Bạc Liêu	50 ha	Dự án đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và bàn giao cho địa phương. Hoàn thành kinh doanh toàn bộ diện tích đất thương phẩm và đang tiếp tục kinh doanh phần đất dịch vụ.
2	Khu dân cư Sơn Tịnh	Quảng Ngãi	102 ha	Hoàn thành thủ tục pháp lý, hiện đang tiếp tục bồi thường giải phóng mặt bằng 15% diện tích còn lại.

Stt	Dự án	Địa điểm	Diện tích	Tiến độ dự án
				Dự kiến hoàn thành công tác xây lắp vào Quý IV/2018 và kết thúc bán hàng trong năm 2019.
3	Khu căn hộ Carina Plaza	TP.HCM	1,94 ha	Dự án đã hoàn thành đưa vào vận hành. Hiện Công ty đã bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho khách hàng.
4	Khu căn hộ City Gate	TP.HCM	1,93 ha	Dự án đang xây dựng và hoàn thiện, dự kiến hoàn thành vào Quý II/2017 . Công ty đã hoàn thành kinh doanh phần căn hộ để bán.
5	Khu căn hộ NBB II	TP.HCM	11,5 ha	Dự án đang tiến hành các thủ tục pháp lý và tiếp tục đền bù. Đã đền bù giải tỏa đạt 90% diện tích.
6	Khu căn hộ NBB III	TP.HCM	7,75 ha	Đã được phê duyệt 1/500, đang điều chỉnh qui hoạch, dự kiến hoàn thành cấp phép xây dựng trong Quý IV/2017 . Dự kiến khởi công và triển khai kinh doanh trong Quý IV/2017.
7	Khu căn hộ NBB IV	TP.HCM	30,1 ha	Dự án đang tiến hành các thủ tục pháp lý và tiếp tục đền bù. Công ty đã tiến hành đền bù đạt hơn 60% diện tích dự án.
8	Khu căn hộ Diamond Riverside	TP.HCM	4,1 ha	Dự án đã được UBND TP.HCM chấp thuận chủ trương điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 và đang tiến hành thủ tục giao đất và lập hồ sơ thiết kế cơ sở. Đã đặt cọc giữ chỗ hơn 80% trong năm 2016 Dự kiến kết thúc bán hàng trong T6/2017.
9	Khu biệt thự Đồi Thủy Sản	Quảng Ninh	32,18 ha	Đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và công tác đền bù. Khởi công vào Quý IV/2016 và dự kiến hoàn thành trong năm 2018. Dự kiến đưa vào kinh doanh và hoàn thành trong năm 2017.
10	Khu nghỉ dưỡng De Lagi	Bình Thuận	124,7 ha	Hoàn thành thủ tục pháp lý, hiện đang triển khai công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đạt 60%. Dự kiến khởi công vào năm 2017. Dự kiến bắt đầu mở bán trong năm 2018.

7.1.2. Khai khoáng

Nhằm đa dạng hóa lĩnh vực ngành nghề hoạt động, NBB cũng đã mở rộng hoạt động của Công ty sang lĩnh vực khai khoáng. Hiện tại, NBB đang đầu tư, khai thác tại mỏ Titan - Quảng Ngãi, mỏ nước khoáng Trà Bồng Quảng Ngãi, mỏ đá xây dựng Tà zôn - Bình Thuận:

Stt	Dự án	Địa điểm	Tiến độ
1	Mỏ đá Tà Zôn	Hàm Thuận Bắc, Bình Thuận	Dây chuyền sản xuất đi vào hoạt động từ tháng 02/2012, hiện đang sản xuất và cung cấp sản phẩm cho thị trường.
2	Mỏ titan Sa khoáng	Mộ Đức, Quảng Ngãi	Dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư và phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường, dự kiến sẽ được cấp giấy phép khai thác trong Quý III/2017.
3	Mỏ nước khoáng Trà Bồng	Trà Bồng, Quảng Ngãi	Đã có chấp thuận đầu tư của UBND Tỉnh và đã hoàn thành thiết kế cơ sở. Đang trình phê duyệt giấy phép khai thác hoàn thành Quý II/2017.

7.2. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty

7.2.1. Cơ cấu doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

❖ Doanh thu thuần từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

Đơn vị tính: ngàn đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		Quý I/2017
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị
Chuyển nhượng bất động sản	66.837.721	69,14	15.091.506	36,61	4.853.840
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.832.493	30,86	26.134.859	63,39	4.708.041
Tổng cộng	96.670.214	100,00	41.226.365	100,00	9.561.881

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 của NBB

Với mục tiêu trở thành một trong những tập đoàn bất động sản hàng đầu của Việt Nam, Công ty luôn định hướng phát triển lấy hoạt động kinh doanh Bất động sản làm lĩnh vực chủ chốt, tập trung triển khai các dự án đã đầu tư và đưa vào kinh doanh nhằm nhanh chóng tạo ra nguồn thu. Do vậy, kinh doanh bất động sản luôn chiếm tỷ trọng chi phối lớn trong cơ cấu doanh thu của NBB với tỷ lệ chiếm 69,14% doanh thu của Công ty trong năm 2015.

Trong năm 2015, kết quả kinh doanh của Công ty tuy chưa đạt so với kế hoạch ĐHCĐ

thông qua nhưng nhìn chung tình hình kinh doanh đạt kết quả khả quan với doanh thu thuần đạt 96 tỷ đồng. Kết quả này chủ yếu đến từ việc ghi nhận giá trị các lô đất nền bàn giao của dự án Khu dân cư Sơn Tịnh – TP. Quảng Ngãi với doanh thu ghi nhận 59,7 tỷ đồng.

Các mảng hoạt động kinh doanh khác của Công ty như sản xuất khai thác mỏ quặng, sản xuất công nghiệp đóng góp khoảng 30,86% doanh thu còn lại. Trong đó, nhà máy sản xuất phụ tùng ô tô Đà Nẵng chuyên cung cấp các sản phẩm lọc dầu, lọc nhớt, lọc gió các loại xe ô tô cho thị trường trong và ngoài nước đã đóng góp đáng kể vào doanh thu thuần của toàn Công ty với doanh thu đạt 9,7 tỷ đồng. Trong tương lai, khi các dự án khai thác Granite, Titan và nước khoáng đi vào hoạt động, tỷ lệ doanh thu từ những hoạt động này của NBB sẽ tăng lên. Dòng tiền này đóng vai trò hết sức quan trọng đối với NBB vì nó vừa đa dạng hóa nguồn thu của doanh nghiệp, vừa hỗ trợ cho dòng tiền có tính mùa vụ của hoạt động bất động sản.

Sang năm 2016, do đặc thù ghi nhận doanh thu, lợi nhuận của lĩnh vực bất động sản là khi dự án đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng hoặc phần lớn rủi ro đã chuyển giao cho khách hàng (sang tên sổ đỏ), một số dự án của Công ty vẫn chưa được ghi nhận doanh thu dù nguồn thu tài chính từ khách hàng rất lớn. Do việc ghi nhận doanh thu, lợi nhuận mang đặc tính thời điểm, Công ty chỉ ghi nhận một phần doanh thu, lợi nhuận từ mảng này, làm cho tỷ trọng doanh thu từ bất động sản chỉ chiếm 36,61% trong năm 2016.

Doanh thu thuần của Công ty trong năm 2016 đạt 41,2 tỷ đồng, thấp hơn so với mức 96,7 tỷ đồng của năm 2015. Sự chênh lệch này chủ yếu đến từ việc chưa được ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ các dự án mới của Công ty trong năm 2016 do thay đổi chính sách hạch toán kế toán, tiêu biểu như Dự án City Gate Towers đã triển khai thành công kế hoạch kinh doanh với kết quả hoàn thành 100% và hiện đang xây dựng đi vào giao đoạn hoàn thiện nhưng chưa được ghi nhận doanh thu.

Năm 2016, thị trường bất động sản tiếp tục trên đà phát triển, hàng loạt các dự án mới được đưa vào thi công và mở bán, sự tham gia tích cực của các quỹ đầu tư nước ngoài và các nhà đầu tư thứ cấp, lượng giao dịch trên thị trường vẫn giữ khối lượng ổn định so với năm 2015. Trong xu hướng giao dịch tích cực chung của thị trường và tiếp nối sự thành công của dự án City Gate Towers, Công ty tiếp tục đạt kết quả ấn tượng trong công tác triển khai đặt giữ chỗ mua căn hộ dự án Diamond Riverside (City Gate 2) với hơn 80% trong năm 2016.

Đến Quý I/2017, tổng doanh thu thuần của Công ty đạt giá trị 9,56 tỷ đồng, với tỷ trọng phân bổ đều giữa doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản với doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ.

❖ **Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm**

Đơn vị tính: ngàn đồng

Khoản mục	Năm 2015		Năm 2016		Q1/2017
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị
Chuyển nhượng bất động sản	29.529.401	119,85	8.281.487	181,2	1.018.821
Bán hàng và cung cấp dịch vụ	(4.889.981)	(19,85)	(3.711.906)	(81,2)	2.429.201
Tổng cộng	24.639.420	100,0	4.569.581	100,0	3.448.022

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 của NBB

Bên cạnh cơ cấu doanh thu, cơ cấu lợi nhuận gộp cũng cho thấy rõ nét hơn chủ trương kinh doanh tập trung vào mảng bất động sản của NBB. Cơ cấu lợi nhuận gộp được giữ ổn định qua các năm, lợi nhuận từ kinh doanh căn hộ và đất nền vẫn chiếm tỷ lệ lớn nhất trong cơ cấu tổng lợi nhuận gộp.

Năm 2015, 2016, mảng kinh doanh sản xuất công nghiệp và khai thác mỏ quặng hầu như chưa có đóng góp vào lợi nhuận trong những năm gần đây do NBB đang trong quá trình đầu tư xây dựng trên thị trường. Sang Quý 1/2017, mảng hoạt động này đóng góp hơn 2,4 tỷ đồng trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

7.3. Hoạt động Marketing

a. Chiến lược sản phẩm và chính sách định vị sản phẩm của Công ty:

NBB xây dựng chiến lược định vị sản phẩm dựa trên những tiêu chuẩn sau:

- Thiết yếu: tạo ra sản phẩm cần thiết, quan trọng đối với số đông người mua như: căn hộ, đất nền, vật liệu xây dựng, điện, nước...
- Đặc trưng: tạo ra những sản phẩm có chất lượng, được quy hoạch, thiết kế đặc trưng cho mỗi khu vực, mỗi địa phương.
- Thân thiện: đưa sản phẩm đến gần với khách hàng,
- Phù hợp với khả năng tài chính của khách hàng: Tạo ra những sản phẩm luôn đảm bảo lượng lớn khách hàng có đủ nguồn tài chính để mua sản phẩm đó.
- Có khả năng sinh lời: tạo ra sản phẩm có thể sinh ra lợi nhuận cho các cá nhân, tổ chức là những nhà đầu tư thứ cấp.

Khác biệt của sản phẩm chính NBB so với các Công ty khác:

- Các sản phẩm (BDS) thường nằm ở vị trí đắc địa, thuận lợi về giao thông.
- Chi phí về đất thấp là một yếu tố cạnh tranh không nhỏ.
- Được thiết kế bởi những công ty trong và nước ngoài có bề dày kinh nghiệm.
- Chất lượng sản phẩm đảm bảo do được giám sát thi công chặt chẽ.

- Có khả năng thanh khoản và sinh lời cao.

b. Chính sách marketing, sản phẩm và giá cả của Công ty:

- Chính sách của Công ty là tạo ra những sản phẩm có chất lượng tốt, mẫu mã phù hợp, giá cả hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu mọi tầng lớp nhân dân và luôn có những chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng mua sản phẩm của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của Công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản.
- Sản phẩm và chính sách về giá cả: Công ty luôn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hóa sản phẩm để mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, đồng thời với chính sách giá đa dạng, có tính cạnh tranh cao và phương thức thanh toán linh hoạt nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng khách hàng.
- Hệ thống phân phối: Hiện nay, Công ty đang tổ chức phân phối trực tiếp tại văn phòng Công ty, các chi nhánh và qua các Công ty môi giới địa ốc. Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi; nhờ vậy mà sản phẩm của Công ty được giới thiệu trực tiếp đến khách hàng.

c. Các chương trình quảng cáo, PR hiện có của Công ty:

Các chương trình quảng cáo:

- Quảng cáo báo chí, truyền hình, đài phát thanh, website của Công ty và một số trang website phổ biến khác như: diaoc.tuoitre.com.vn; renow.com, muaban.net... và tham gia hội chợ triển lãm sản phẩm hàng năm.
- Tài liệu tiếp thị: sa bàn, tờ bướm.
- Tiếp thị trực tiếp với lực lượng nhân viên tận tình và chuyên nghiệp.

Quan hệ công chúng (PR):

- NBB đặc biệt quan tâm đến công tác PR nhằm xây dựng, duy trì sự hiểu biết có thiện chí lẫn nhau giữa Công ty và công chúng.
- Công ty nghiên cứu, vận dụng PR trong tiếp thị, tiếp cận có chiến lược, nâng cao uy tín, chăm sóc khách hàng... thông qua các kế hoạch tiếp thị và kế hoạch truyền thông cho chiến dịch tổ chức sự kiện, kết nối với giới truyền thông, quảng cáo, tiếp cận và trả lời phỏng vấn các nội dung quan tâm của mọi nhà đầu tư...
- Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty cũng chú trọng tham gia các hoạt động xã hội. Công ty ý thức được trách nhiệm, luôn đưa các hoạt động của mình

gắn liền với các việc làm hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng.

d. Định hướng của NBB đối với hoạt động marketing:

- Tiếp tục triển khai các chương trình xúc tiến bán hàng như: tổ chức các cuộc họp báo, trình bày các sản phẩm Công ty dự kiến tung ra thị trường.
- Lập kế hoạch tiến hành quảng cáo các sản phẩm của Công ty trên các phương tiện thông tin đại chúng.
- Xây dựng NBB là một trong những công ty có thương hiệu mạnh trên thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh nói riêng và thị trường bất động sản cả nước nói chung.

7.4. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Hiện tại Công ty đang sử dụng nhãn hiệu thương mại với biểu tượng Logo như sau:



Logo của NBB được thiết kế theo phong cách hiện đại, đơn giản dễ nhận diện nhưng có tính cách mạnh mẽ với font chữ đậm, vững chắc, đáng tin cậy.

Ngoài ra, màu vàng được chọn là màu chủ đạo của logo và hệ thống nhận diện thương hiệu của NBB. Màu vàng là thể hiện cho sự sáng tạo, quyết đoán và thành công – một yếu tố quan trọng thương hiệu của công ty đầu tư bất động sản. Màu xanh dương là màu của tình hữu nghị, hợp tác, thể hiện một trạng thái ổn định. Nó là biểu tượng của niềm tin, sự tự tin, trung thành, khôn ngoan và thông minh...

7.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Stt	Hạng mục	Đối tác	Số Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VNĐ)
1	Tư vấn giám sát thi công ép cọc Ứng suất trước – Dự án Diamond Riverside	Chi nhánh Công ty TNHH Apave Châu Á – Thái Bình Dương tại TPHCM	SC-16-015/2016/NBB1 ngày 07/09/2016	07/09/2016-07/05/2017	880.000.000
2	Thi công hạng mục san nền – Giai đoạn	Công ty TNHH TM- XK Dung	8a/2016/HĐTC ngày 26/08/2016	26/08/2016-07/05/2017	2.231.501.481

Stt	Hạng mục	Đối tác	Số Hợp đồng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (VNĐ)
2	thuộc dự án Diamond Riverside	Trần			
3	Cọc BTLT Ứng suất trước dự án Diamond Riverside	Công ty TNHH Bê Tông Tiên Phong	10/2016/HĐKT-DIAMOND ngày 09/05/2016	09/05/2016-09/08/2016	8.238.689.088

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2015 và 2016

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2015 và 2016:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% tăng/giảm	Q1/2017
1.	Tổng giá trị tài sản	3.532.528	4.984.440	41,10%	5.233.760
2.	Doanh thu thuần	96.670	41.226	(57,35%)	9.562
3.	Lợi nhuận gộp	24.639	4.569	(81,46%)	3.448
4.	Lợi nhuận từ HĐKD	32.621	50.906	56,05%	42.609
5.	Lợi nhuận khác	15.226	649	(92,22%)	347
6.	Lợi nhuận trước thuế	47.848	51.555	25,87%	42.956
7.	Lợi nhuận sau thuế	39.387	44.730	37,63%	47.238
8.	Lợi nhuận sau thuế (công ty mẹ)	43.481	45.984	24,49%	31.830
9.	Tỷ lệ cổ tức	8%	Dự kiến 8%	(0%)	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 và BCTC Quý I/2017 của NBB

Năm 2016, Ban Giám đốc Công ty đã nỗ lực hoàn thành các chiến lược do Hội đồng quản trị đề ra, 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 kịp thời bắt nhịp hồi phục của thị trường bất động sản trong giai đoạn 2015 - 2018.

Điểm nổi bật trong năm 2016 chính là các kết quả đạt được trong việc tiếp tục đẩy mạnh kinh doanh bán hàng, đảm bảo tiến độ xây dựng, tăng cường hợp tác đầu tư, đẩy nhanh các thủ tục pháp lý, đền bù dự án, thực hiện tái cấu trúc tài chính. Cụ thể:

- Dự án Sơn Tinh là dự án kỳ vọng sẽ được hạch toán phần lớn doanh thu và lợi nhuận trong năm 2016. 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. Do đó doanh thu kinh doanh từ chuyển nhượng bất động sản giảm mạnh trong năm 2016. Mặt khác, hoạt động sản xuất kinh doanh của lĩnh vực khoáng sản và sản xuất công nghiệp chưa mang lại nhiều lợi nhuận cho Công ty. Từ các nguyên nhân trên làm cho tổng doanh thu thuần của Công ty giảm 57,35% so với năm 2015, chỉ đạt mức 41,22 tỷ đồng.

- Tổng doanh thu sụt giảm, làm cho lợi nhuận gộp của NBB giảm theo, đạt mức 4,6 tỷ đồng cuối năm 2016, giảm mạnh 81,46% so với năm 2015. Tuy nhiên, lợi nhuận thuần từ sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn được duy trì ở mức khá do sự đóng góp doanh thu từ mảng tài chính mà cụ thể là tiền thu được từ lãi tiền gửi, cho vay và doanh thu từ bán cổ phiếu. Cụ thể trong năm 2016, lợi nhuận thuần từ sản xuất kinh doanh của Công ty đạt giá trị 50,9 tỷ đồng, tăng 56,05% so với kết quả năm 2015.
- Về cơ cấu tài sản, qua hai năm 2015 – 2016, tổng giá trị tài sản công ty có sự gia tăng đáng kể. Tính đến thời điểm 31/12/2016, tổng giá trị tài sản của Công ty đạt khoảng 4.985 tỷ đồng, tương ứng tăng 41,10% so với năm 2015. Trong đó, chủ yếu là hàng tồn kho và các khoản phải thu ngắn hạn do Công ty thực hiện chi đền bù cho các dự án.
- Công ty đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính đến hạn với các trái chủ và ngân hàng, giảm dư nợ tín dụng từ 745,2 tỷ đồng năm 2015 xuống còn 720,6 tỷ đồng năm 2016. Điều này giúp Công ty giảm áp lực trả lãi vay ngân hàng, cải thiện biên lợi nhuận của dự án.
- Song song với việc giảm áp lực trả nợ trả nợ như trên, NBB đã tiến hành tăng vốn chủ sở hữu và giảm nợ để cân đối lại cơ cấu vốn. Trong tháng 01/2017, NBB chuyển đổi thành công 127.500 trái phiếu với tổng giá trị nợ vay là 127,5 tỷ đồng thành 5.666.666 cổ phiếu cho trái chủ, qua đó tăng vốn điều lệ lên gần 639,88 tỷ đồng. Việc này góp phần tích cực trong việc tăng cường sức mạnh tài chính hiện tại của công ty và giảm bớt sự phụ thuộc vào vay nợ phục vụ sản xuất kinh doanh.

Dù kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2016 vẫn chưa hoàn thành được các chỉ tiêu theo kế hoạch đã đề ra, nhưng việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh có lợi nhuận ở mức tương đối trong bối cảnh còn tồn tại một số khó khăn, đã khẳng định nỗ lực phấn đấu cũng như quyết tâm cao của toàn thể Công ty.

Sang Quý I/2017, với lợi nhuận đạt được từ việc thoái vốn tại Công ty con, chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế và sau thuế của NBB đều tăng mạnh so với cùng kỳ. Trong đó, lợi nhuận sau thuế đạt giá trị 47,2 tỷ đồng, chiếm 65,6% so với kế hoạch lợi nhuận sau thuế cả năm và cao hơn mức 44,7 tỷ đồng của cả năm 2016.

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

Thuận lợi:

- Nhu cầu thực về đất nền và căn hộ phân khúc trung bình hiện nay vẫn còn khá lớn, các

sản phẩm bất động sản của NBB được định hướng tập trung vào các phân khúc này là phù hợp với nhu cầu và khả năng tiêu thụ của thị trường cũng như chính sách ưu đãi của Chính phủ.

- Thành công của Công ty trong công tác bán hàng các dự án mới như City Gate Towers, Diamond Riverside (City Gate 2) tạo niềm tin cho các đối tác và nhà đầu tư để tiếp tục hợp tác phát triển các dự án khác trong tương lai, đồng thời đưa thương hiệu 577 trở thành thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc với khách hàng.
- 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..
- Lãi suất đi vào ổn định trong giai đoạn vừa qua tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng với chi phí tốt hơn để triển khai các dự án mới.

Khó khăn:

- Hoạt động của Công ty chịu sự tác động trực tiếp từ những biến động của nền kinh tế trong nước trong giai đoạn 2015 - 2016 cũng như ảnh hưởng của suy thoái kinh tế từ những năm trước để lại.
- Số lượng dự án lớn, trải rộng trên nhiều địa bàn nên công tác quản lý và kiểm soát còn nhiều khó khăn.
- Vẫn còn nhiều vướng mắc trong các thủ tục pháp lý, bồi thường do thay đổi Luật Đất đai dẫn đến chậm tiến độ triển khai các dự án.
- Các ngành sản xuất công nghiệp và khai khoáng của Công ty vẫn đang trong những năm đầu đi vào hoạt động nên chưa mang lại lợi nhuận cho Công ty, tạo thêm áp lực về dòng tiền và kế hoạch tài chính của Công ty.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Là đơn vị với thương hiệu, uy tín đã được khẳng định trong ngành với bộ máy tổ chức chuẩn mực: Được kế thừa vị thế và kinh nghiệm của Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco 5), NBB là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản tại Việt Nam. So với các đơn vị khác cùng ngành, NBB có một bộ máy được tổ chức chuẩn mực với các bộ phận chuyên trách có chuyên môn cao, phối hợp giữa các bộ phận tốt. Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt gồm Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty.

Tính minh bạch cao: NBB xác định minh bạch hóa là con đường tất yếu để tiếp cận với các nguồn vốn phục vụ tăng trưởng và trở thành một doanh nghiệp bất động sản hàng đầu. NBB

vẫn luôn luôn thực hiện theo tôn chỉ này, thể hiện ở việc NBB luôn luôn công bố thông tin đầy đủ và đúng hạn cho các cơ quan quản lý và nhà đầu tư. Website Công ty cũng là nơi cổ đông có thể tìm được đầy đủ những thông tin đáng tin cậy về Công ty.

Cam kết dài hạn của Đội ngũ lãnh đạo: Theo Nghị quyết số 9B/QĐ-HĐQT ngày 10/04/2007 của HĐQT thì thành viên HĐQT và Ban Giám Đốc cam kết nắm giữ toàn bộ số cổ phiếu được mua với tư cách là cổ đông chiến lược trong vòng 07 năm. Ngoài ra theo Điều lệ Công ty, trong suốt nhiệm kỳ của HĐQT thì thành viên HĐQT không được chuyển nhượng cổ phiếu đang sở hữu. Trường hợp không tiếp tục là thành viên HĐQT do kết thúc nhiệm kỳ thì 06 tháng sau đó mới được chuyển nhượng cổ phiếu. Nếu đang đương nhiệm mà thành viên HĐQT từ nhiệm vì bất cứ lý do gì, cổ phiếu của người đó sẽ bị hạn chế chuyển nhượng tiếp 03 năm kể từ ngày từ nhiệm. Việc cam kết nắm giữ này khẳng định sự gắn bó, sự tâm huyết và quyết tâm của HĐQT và Ban lãnh đạo đối với việc phát triển của NBB.

Thời điểm thu hoạch của các khoản đầu tư trong quá khứ: Về hoạt động kinh doanh, các dự án căn hộ của NBB tập trung dọc theo Đại lộ Đông Tây – TP Hồ Chí Minh và nhận được sự quan tâm lớn của nhiều nhà đầu tư. Hầu hết các dự án đang triển khai của NBB đã gần như hoàn thành đền bù giải phóng mặt bằng, hoàn thành các thủ tục đầu tư và đang tiến hành đầu tư xây dựng. Dù đây là giai đoạn dòng tiền ra khá lớn nhưng ngay từ đầu NBB chủ trương chỉ sau khi lên kế hoạch bán từ 25 – 30% tổng diện tích kinh doanh mới khởi công dự án, do đó dòng vốn chủ yếu cung cấp trong giai đoạn này là từ nguồn thu góp vốn của khách hàng và vốn tín dụng bổ sung từng thời điểm nên đảm bảo tiến độ cam kết. Ngoài ra, nhờ việc sở hữu một quỹ đất khá lớn được mua với giá khá rẻ với 10 dự án bất động sản, dự kiến doanh thu và lợi nhuận sẽ dồi dào vào những năm sau khi giai đoạn đầu tư xây dựng ban đầu hoàn thành.

Phát triển bền vững, đa dạng hóa dòng tiền để giảm thiểu rủi ro tổng thể: NBB luôn kiên trì theo định hướng chiến lược của mình, xác định hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của Công ty. Bên cạnh đó, NBB còn mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực khai khoáng, sản xuất công nghiệp... giúp đóng góp đáng kể vào chuỗi kinh doanh tương hỗ của Công ty, hỗ trợ tích cực cho hoạt động kinh doanh bất động sản đồng thời giảm thiểu thấp nhất rủi ro tổng thể của Công ty.

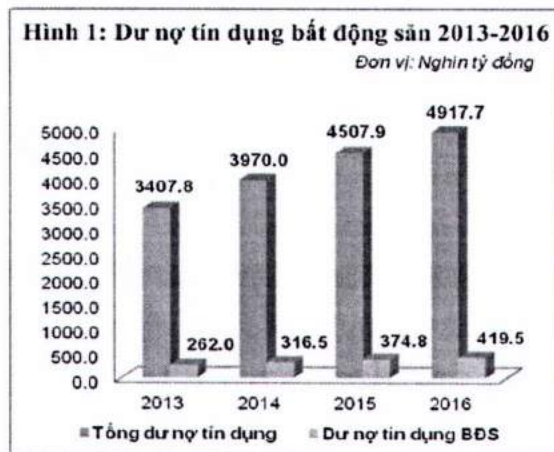
9.2. Triển vọng phát triển của ngành

❖ Hoạt động bất động sản

Với nền tảng kinh tế được cải thiện, giá vàng và dầu của Việt Nam đều tăng trong năm 2016, thị trường chứng khoán tăng trưởng mạnh và thị trường bất động sản tiếp tục sôi động, giữa bối cảnh biến động kinh tế trên thế giới. Tuy tốc độ tăng trưởng GDP giảm nhẹ so với năm trước, kinh tế Việt Nam vẫn là một điểm sáng trong khu vực và được kỳ vọng sẽ tiếp tục đà tăng trưởng trong năm tới.

Năm 2016, thị trường bất động sản (BDS) phát triển với xu hướng tích cực, nhất là ở phân khúc nhà ở và BDS du lịch, nghỉ dưỡng. Một số điểm nhấn đáng kể của thị trường BDS có thể kể đến là:

- Lượng vốn tồn đọng trong các BDS tồn kho đã giảm từ 73,2 nghìn tỷ đồng xuống còn 33,6 nghìn tỷ đồng, kể từ tháng 1/2015 đến tháng 9/2016.
- Tín dụng Bất động sản có xu hướng tăng mạnh trong năm 2016. Các nguồn tài chính chủ yếu cho BDS vẫn là nguồn tín dụng từ các ngân hàng thương mại, nguồn góp vốn của người mua BDS theo phương thức mua - bán BDS hình thành trong tương lai và nguồn đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI).



Nguồn: Cục quản lý Nhà và Thị trường bất động sản



Nguồn dữ liệu: Tổng cục Thống kê (2013, 2014, 2015), Ước tính của Bộ Kế hoạch và Đầu tư (10 tháng đầu năm 2016)

- Năm 2016, Ngân hàng Nhà nước đã thành công trong việc hạ lãi suất ngân hàng thương mại cho vay xuống tới mức 8%-10%. Đây là điều kiện tốt cho phát triển thị trường BDS so với trước đây, mặc dù lãi suất như vậy vẫn còn quá cao so với tín dụng BDS ở các nước phát triển. Tăng trưởng tín dụng nói chung trong năm 2016 đạt mức khá cao, trong đó có tín dụng BDS. Nói chung, dự nợ tín dụng cho BDS luôn chiếm khoảng từ 7,5% tới 8,5% tổng dự nợ tín dụng.

Ngoài ra, trong năm 2016, Chính phủ và các ban ngành liên quan đã ban hành hoặc đang cân nhắc thay đổi một số chính sách quan trọng có khả năng tác động đến toàn thị trường. Trong số đó, phải kể đến thông tư 06/2016/TTNHHH, ban hành nhằm giảm sự phụ thuộc của nhà đầu tư vào vốn vay ngân hàng. Từ nay trở đi, nhiều nhà đầu tư sẽ phải hướng đến các quỹ đầu tư nội địa, nhà đầu tư nước ngoài hoặc quỹ đầu tư nước ngoài để huy động vốn. Thông tư này được dự báo sẽ tạo ra thách thức mới cho các nhà đầu tư nhỏ ở khắp các phân khúc bất động sản. Những chính sách khác hiện vẫn đang được cân nhắc bao gồm đánh thuế sở hữu ngôi nhà thứ hai (sẽ không diễn ra trong năm 2017) hoặc cấm các trường hợp sử dụng căn hộ cho các mục đích thương mại. Nếu những chính sách này được thông qua, thị trường bất động sản sẽ trải qua những thay đổi đáng kể.

Nhìn chung, thị trường bất động sản trong các năm tới tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh

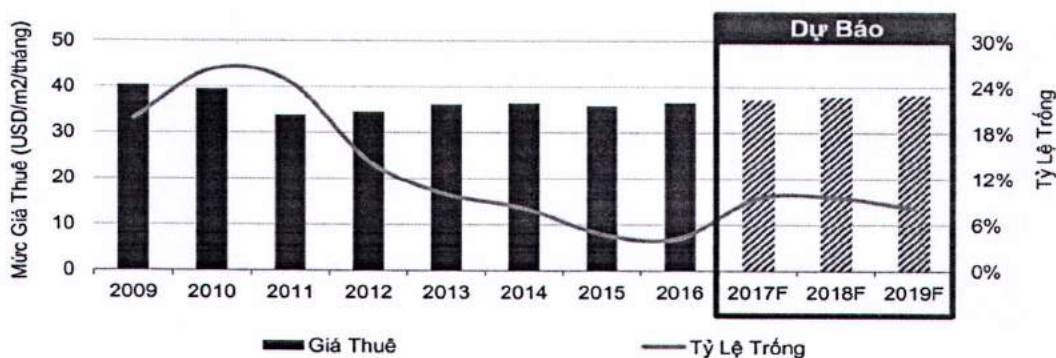
nói riêng và Việt Nam nói chung vẫn được nhìn nhận lạc quan về xu hướng tăng trưởng, nhất là các lĩnh vực về bất động sản văn phòng và căn hộ. Đây cũng là những lĩnh vực mà NBB có chiếc lược tập trung phát triển.

⬇️ **Thị trường bất động sản văn phòng:**

Các chỉ số kinh tế cơ bản ổn định làm nền tảng vững chắc cho sự phát triển của phân khúc văn phòng. Từ năm 2015, số lượng các công ty mới đăng ký đã tăng đáng kể trung bình khoảng 21% mỗi năm, khiến cho nhu cầu thuê văn phòng tăng. Mặt khác, thị trường văn phòng đang ngày càng thể hiện sự quan tâm đến các tòa nhà chất lượng cao.

Theo ước tính của CBRE Việt Nam, đến cuối năm 2019, thị trường sẽ chào đón trung bình 40.000 m2 văn phòng mỗi năm với tỷ lệ lấp thu đến 80%.

Giá thuê văn phòng trong giai đoạn 2017 – 2019 tại thành phố Hồ Chí Minh được dự kiến sẽ tăng đều nhưng ở một tỷ lệ chậm như giai đoạn 2012 – 2014 vì mỗi năm sẽ có một số tòa nhà mới với chất lượng tốt gia nhập thị trường.

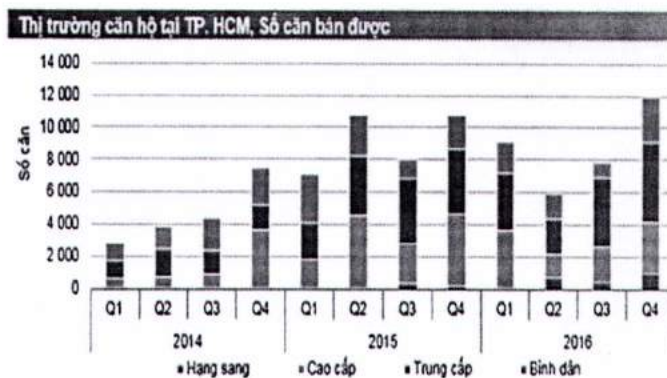


Nguồn: CBRE Việt nam

⬇️ **Thị trường căn hộ bán:**

- **Thanh khoản tiếp tục ổn định:**

Theo CBRE Việt Nam, trong năm 2016, TP. Hồ Chí Minh có 37.419 căn hộ được chào bán, giảm 10% so với năm trước. Tiếp nối đà phát triển của thị trường năm 2015, thanh khoản thị trường tiếp tục khả quan với 35.008 căn hộ được bán hết trong năm 2016. Mặc dù giảm nhẹ 4% so với năm trước, số căn



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4/2016.

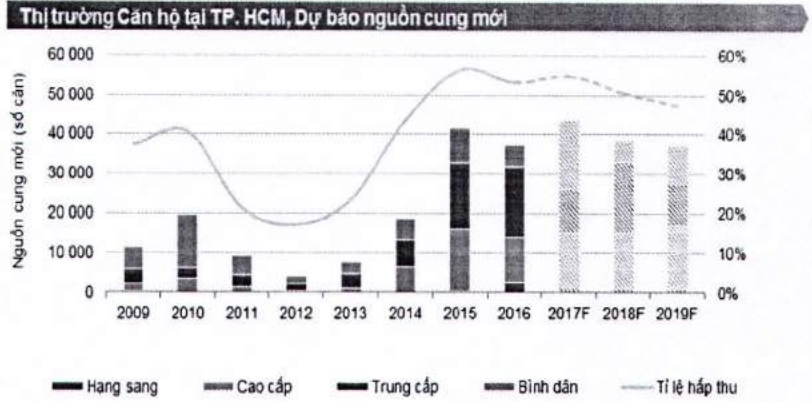
hộ bán được ghi nhận xấp xỉ số căn chào bán ra thị trường cùng kỳ. Thị phần trung cấp tiếp tục tiến triển tốt, chiếm hơn 40% tổng số căn được bán.

Giao dịch mua bán được diễn ra tại tất cả các quận, phần lớn tập trung vào phía Đông và phía Nam của TP.HCM, và tại các dự án mới ở các khu vực này. Cơ sở hạ tầng ngày càng

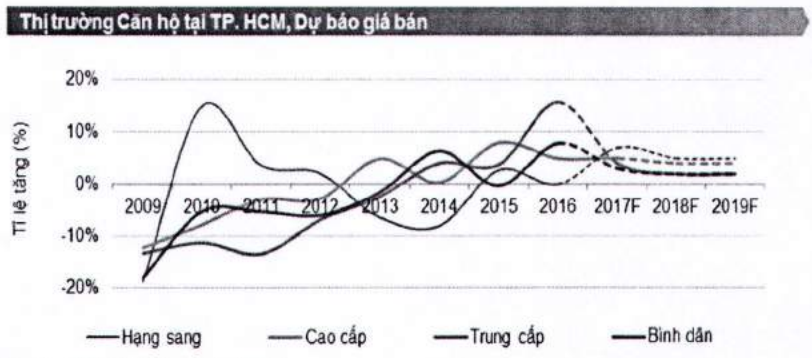
được cải thiện, giúp giao thông đến khu trung tâm dễ dàng hơn, hỗ trợ cho những đối tượng người mua đang tìm kiếm căn nhà đầu tiên. Tuy nhiên, nếu lãi suất tăng thì sẽ có khả năng làm giảm lượng cầu và tốc độ bán ở phân khúc trung và cao cấp.

3.1. Giá bán được kỳ vọng tăng:

Xét về giá bán trên thị trường sơ cấp, phân khúc Hạng sang dự đoán sẽ tăng giá đáng kể với hơn 15% trong năm 2017, dựa trên thông tin của một vài dự án chuẩn bị chào bán. Ngược lại, phân khúc Trung cấp và Bình dân sẽ có mức tăng tương đối, chỉ khoảng 3% do người mua của phân khúc này thường rất nhạy cảm với các biến động giá. Phân khúc Cao cấp dự đoán sẽ có mức giá bán trên thị trường sơ cấp tăng 4% so với năm 2016.



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4/2016.



Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 4/2016.

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Nhiều chuyên gia dự báo, thời gian tới đây, thị trường bất động sản của Việt Nam sẽ là đích nhắm của nhiều nhà đầu tư. Đặc biệt, sẽ có nhiều nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội đầu tư vào bất động sản tại hai thị trường lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Trong tương lai khi tình hình kinh tế tiếp tục hồi phục cộng thêm chính sách cho người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam sẽ làm cho thị trường bất động sản thêm sôi động đặc biệt là căn hộ, trung tâm thương mại, văn phòng Công ty, ...

Hoạt động chủ lực của Công ty là đầu tư kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình, sản xuất vật liệu xây dựng,... Do vậy, triển vọng phát triển của các ngành này là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của NBB.

Hơn nữa, hướng phát triển của Công ty là thực hiện các dự án đầu tư đón đầu chính sách phát triển của Nhà nước cũng như phát huy những lợi thế sẵn có về thương hiệu cũng như

kinh nghiệm; đồng thời đáp ứng được nhu cầu đang còn rất lớn của xã hội là phân khúc nhà ở cấp trung bình, diện tích nhỏ phù hợp với khả năng tài chính của đại đa số người dân có nhu cầu thực về nhà ở và rất phù hợp với các chính sách của Chính phủ thời gian gần đây về phát triển nhà ở xã hội. Đó chính là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty.

Như vậy, về cơ bản cho thấy các hoạt động kinh doanh của NBB trong giai đoạn hiện nay được xem là khá thận trọng và phù hợp với xu hướng phát triển, tạo tiền đề cho việc tăng trưởng bền vững và ổn định trong những năm tiếp theo.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Yếu tố	31/12/2016	Cơ cấu
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	137	
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	10.336.000	
Phân theo trình độ chuyên môn	137	100%
+ Thạc sĩ	1	0,73%
+ Kỹ sư, cử nhân	86	62,77%
+ Cao đẳng, trung cấp	5	3,65%
+ Công nhân kỹ thuật	14	10,22%
+ Lao động phổ thông	31	22,63%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

10.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Chính sách nhân sự chung:

Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được tham gia bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành, được xét lên lương khi đến kỳ hạn và các chế độ khác theo quy định.

Tiền lương, thưởng, phúc lợi:

Với mong muốn xây dựng một môi trường làm việc hiệu quả để người lao động gắn bó lâu dài, cùng phát triển và chia sẻ các giá trị đạt được, Công ty 577 luôn có các chính sách chi trả thu nhập cho người lao động được xây dựng dựa trên cơ sở: trình độ, năng lực và hiệu quả làm việc thực tế.

Về chế độ thưởng, ngoài các khoản thưởng hằng năm như danh hiệu cá nhân, danh hiệu tập thể, hoàn thành kế hoạch kinh doanh Công ty còn chi thưởng cho các cá nhân, đơn vị hoàn thành dự. Song song đó, Ban Điều Hành cũng theo dõi và kịp thời biểu dương các cá nhân và tập thể có thành tích nổi bật thông qua các chương trình định hướng kích thích khả năng

tư duy sáng tạo ý tưởng mới.

Ngoài các chính sách trả lương, thưởng đánh giá theo hiệu quả công việc, 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 quản lý và phát triển nguồn nhân lực:

Phát triển nguồn nhân lực và xây dựng đội ngũ kế thừa luôn là mục tiêu hàng đầu của 577. Trong những năm qua, Công ty đã và đang thực hiện các chính sách để xây dựng và phát triển nguồn nhân lực như sau:

Chính sách quản lý và phát triển nguồn nhân lực Thường xuyên triển khai đánh giá hiệu quả công việc của CBNV để có điều chuyển, bổ nhiệm vào các vị trí phù hợp với năng lực của từng người.

Chủ động tiếp cận, liên kết với các trường Đại học Kinh tế, Đại học Bách khoa... tuyển dụng các sinh viên mới tốt nghiệp có thành tích học tập tốt nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự kế thừa trẻ, năng động và có nền tảng chuyên môn vững chắc ...

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.

Bên cạnh việc bảo đảm các chính sách theo Luật Lao động và thỏa ước lao động tập thể, hàng năm Công ty còn tổ chức cho đại đa số công nhân, nhân viên đi tham quan nghỉ dưỡng, tạo môi trường sinh hoạt tập thể để người lao động gần gũi nhau hơn, đem lại không khí đoàn kết để làm việc; tổ chức cho một số cán bộ kỹ thuật, cán bộ kinh tế và công nhân ưu tú đi tham quan học tập ở nước ngoài để mở mang kiến thức. Công ty và Công đoàn cơ sở thực hiện các chế độ trợ cấp khó khăn, thăm hỏi khi người lao động bị ốm đau, hiếu hỷ.

11. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hàng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
- Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ sở hữu vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.

Năm 2014 và năm 2015, ĐHĐCĐ Công ty đều thông qua mức cổ tức lần lượt là 10% và 8%/mệnh giá. Năm 2016, Công ty dự kiến chia cổ tức cho cổ đông với tỷ lệ là 8%/ mệnh giá

12. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng VDL, vốn kinh doanh

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	Quý I/2017
1	Vốn điều lệ	583.212.000	583.212.000	639.878.660
2	Vốn kinh doanh	3.532.527.937	4.984.440.230	5.233.760.397
	- Vốn chủ sở hữu:	1.244.817.872	1.239.908.515	1.390.738.841
	- Nợ phải trả	2.286.430.636	3.597.490.877	3.688.372.732
	- Lợi ích cổ đông thiểu số	1.279.429	147.040.838	154.648.824
3	Tổng tài sản:	3.532.527.937	4.984.440.230	5.233.760.397
	- Tài sản ngắn hạn	3.151.140.081	4.559.352.246	4.868.876.100
	- Tài sản dài hạn	358.702.733	408.997.907	355.389.267
	- Lợi thế thương mại	22.685.123	16.090.077	9.495.030

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC Quý I/2017 của NBB

Tháng 01/2017, công ty thực hiện chuyển đổi thành công 127.500 trái phiếu thành 5.666.666 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 583.212.000.000 đồng lên 639.878.660.000 đồng. Việc chuyển đổi này nhằm bổ sung nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty, góp phần tăng cường nguồn vốn kinh doanh ổn định cho Công ty.

12.1.2. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, hoặc theo phương pháp

khấu hao theo sản lượng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Quyền sử dụng đất	30 năm
Bản quyền thương hiệu	8 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
Máy móc thiết bị	04 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 08 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 năm
Tài sản cố định khác	03 - 16 năm

12.1.3. Mức lương bình quân

Hiện nay, bình quân thu nhập hàng tháng của người lao động của Công ty là 10.336.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá cao so với các doanh nghiệp khác trong ngành.

12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay. Hiện nay Công ty không có nợ quá hạn.

12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2016 như sau:

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	Quý I/2017
1	Thuế GTGT	3.804.970	2.982.799	10.439.125
2	Thuế TNDN	23.646.104	11.953.460	2.816.346
3	Thuế thu nhập cá nhân	525.515	96.055	316.013
4	Thuế tài nguyên	109.766	58.126	-
5	Thuế khác	6.976.576	4.619.518	2.501.063
	TỔNG CỘNG	35.062.931	19.709.958	16.072.547

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC Quý I/2017 của NBB

12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là Công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập Quỹ dự phòng tài

chính theo quy định của Điều lệ Công ty và các quỹ khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Số dư các quỹ cuối năm 2015, 2016 và quý I/2017 như sau:

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	CHỈ TIÊU	31/12/2015	31/12/2016	Quý I/2017
1	Quỹ đầu tư phát triển	131.477.728	131.477.728	131.477.728
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24.817.454	26.949.938	24.657.161
3	Lợi nhuận chưa phân phối	151.602.064	146.692.706	178.523.031
	TỔNG CỘNG	307.897.246	305.120.372	334.657.920

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC Quý I/2017 của NBB

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Tổng dư nợ vay của Công ty:

- Nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2016

Đơn vị tính: ngàn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Vay ngắn hạn	1.279.272	59.757.000	44.757.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	288.500.000	607.750.429	619.894.000
Cộng	289.779.272	667.507.429	664.651.000

- Nợ vay trung dài hạn tại thời điểm 31/12/2016

Đơn vị tính: ngàn đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/03/2017
Vay dài hạn	455.450.530	407.448.625	375.862.250
Phát hành trái phiếu	354.322.000	0	0
Cộng	809.772.530	407.448.625	375.862.250

12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2015	31/12/2016	Quý I/2017
1	Các khoản phải thu ngắn hạn	397.195.700	1.088.253.275	1.188.082.631
1	Phải thu khách hàng	66.462.763	48.389.979	34.644.803
2	Trả trước cho người bán	83.454.221	548.142.441	613.258.954
3	Phải thu cho vay ngắn hạn	56.000.000	22.886.305	74.955.477
4	Các khoản phải thu khác	193.392.629	469.647.654	465.937.310

Stt	Khoản mục	31/12/2015	31/12/2016	Quý I/2017
5	Dự phòng phải thu khó đòi	(2.113.913)	(813.106)	(713.913)
II	Các khoản phải thu dài hạn	67.997.970	110.391.880	110.403.861
1	Phải thu dài hạn khác	67.997.970	110.391.880	110.403.861

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC Quý I/2017 của NBB

- Các khoản phải trả

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2015	31/12/2016	Quý I/2017
I	Nợ ngắn hạn	866.846.343	2.471.720.945	2.668.272.257
1	Vay và nợ ngắn hạn	289.779.272	667.507.429	664.651.000
2	Phải trả người bán	42.907.368	56.441.107	78.114.906
3	Người mua trả tiền trước	294.852.923	755.812.944	917.156.896
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	35.062.931	19.709.958	16.072.547
5	Phải trả người lao động	1.292.691	1.518.569	660.738
6	Chi phí phải trả	19.883.074	103.730.681	83.283.677
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	158.250.630	840.050.319	883.675.333
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24.817.454	26.949.938	24.657.161
II	Nợ dài hạn	1.419.584.293	1.125.769.932	1.020.100.475
1	Phải trả dài hạn người bán	3.300.000	-	-
2	Phải trả dài hạn khác	388.662.672	500.472.215	560.329.134
3	Vay và nợ dài hạn	809.772.530	407.448.626	375.862.250
4	Trái phiếu chuyển đổi (*)	210.000.000	210.000.000	82.500.000
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	7.849.091	7.849.091	1.409.091

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 và BCTC Quý I/2017 của NBB

(*) Số lượng 127.500 trái phiếu đã được chuyển đổi thành 5.666.666 cổ phiếu vào tháng 01/2017 để tăng vốn điều lệ từ 583.212.000.000 đồng lên 639.878.660.000 đồng.

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2015	31/12/2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	3,64	2,08

Các chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2015	31/12/2016
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,52	0,55
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,65	0,72
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,83	2,59
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho BQ	vòng	0,04	0,01
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản BQ	vòng	0,03	0,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	33,62	108,28
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu BQ	%	3,11	3,39
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản BQ	%	1,18	1,05
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	33,74	123,48
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cp	553	703

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2015, 2016 của NBB

Nhìn chung, các chỉ số tài chính của NBB vẫn được duy trì ổn định so với năm trước.

Khả năng thanh toán: Hệ số thanh toán ngắn hạn của NBB năm 2016 đạt giá trị 2,08 lần, giảm so với giá trị 3,64 của năm 2015. Tuy nhiên, hệ số thanh toán nhanh của NBB năm 2016 lại cao hơn so với năm 2015 với giá trị lần lượt là 0,55 và 0,52 lần. Nguyên nhân chủ yếu tạo ra sự chênh lệch này là do giá trị hàng tồn kho luôn chiếm phần lớn trong tài sản ngắn hạn của NBB, với tỷ trọng hàng tồn kho/tài sản ngắn hạn năm 2015 cao hơn so với năm 2016. Điều này thể hiện đặc điểm chung của hầu hết các công ty trong lĩnh vực bất động sản, khoản mục hàng tồn kho lớn nên khả năng thanh toán hiện thời của NBB giảm nhưng khả năng thanh toán nhanh lại thể hiện sự cải thiện.

Cơ cấu nguồn vốn: cũng như hầu hết các Công ty bất động sản khác, tỷ lệ Nợ/VCSH của Công ty tương đối cao do sử dụng khá nhiều nợ vay để bổ sung vốn đầu tư các dự án và bổ sung vốn lưu động. Các chỉ số về cơ cấu vốn của NBB trong năm 2016 đều cao hơn so với năm 2015. Tuy nhiên, trong tháng 01/2017, NBB đã chuyển đổi thành công 127.500 trái phiếu với tổng giá trị nợ là 127,5 tỷ đồng thành 5.666.666 cổ phiếu. Điều này góp phần thể hiện chủ trương của HĐQT về việc cơ cấu các khoản nợ vay, không phát sinh tăng dư nợ và giảm dần dư nợ trong các năm sau. Việc này đã giúp tính thanh khoản của Công ty tăng lên

đồng thời giảm tỷ lệ Nợ/VCSH so với thời điểm cuối năm 2016.

Năng lực hoạt động: Dự án Sơn Tịnh là dự án kỳ vọng sẽ được hạch toán phần lớn doanh thu và lợi nhuận trong năm 2016. 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. Việc đó dẫn đến doanh thu bất động sản năm 2016 được ghi nhận sụt giảm nên doanh thu và giá vốn của Công ty đều giảm mạnh so với năm 2015. Trong khi đó, lượng hàng tồn kho và tổng tài sản của NBB vẫn tiếp tục tăng trưởng đã làm các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của NBB trong năm 2016 có xu hướng giảm so với năm 2015. Tính đến cuối năm 2016, NBB đang duy trì lượng hàng tồn kho khá lớn, tương đương 67,10% giá trị tài sản của doanh nghiệp. Trong đó, phần lớn là quỹ đất tồn kho, thành phẩm chiếm tỷ lệ nhỏ. Trong các năm tới, các chỉ số về hiệu quả hoạt động được dự báo sẽ có cải thiện khi các dự án của công ty hoàn tất và bàn giao sản phẩm.

Tỷ suất sinh lời: Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần của NBB được duy trì ở mức trên 33% trong giai đoạn 2015 – 2016, đây là mức khá tốt và có phần vượt trội hơn so với nhiều doanh nghiệp cùng ngành. Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời khác của công ty đều có sự tăng trưởng so với năm 2015.

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

Các thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ II (2015 - 2020):

	Họ tên	Chức vụ	SLCP	% VĐL
Hội đồng quản trị				
1	Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT kiêm GD điều hành	3.000.000	4,69%
2	Ông Hoàng Hữu Tương	Thành viên HĐQT	550.000	0,86%
3	Ông Mai Thanh Trúc	Thành viên HĐQT kiêm GD Tài chính	75.000	0,12%
4	Ông Nguyễn Phi Thường	Thành viên HĐQT độc lập	100.000	0,16%
5	Ông Hoàng Thanh Tùng	Thành viên HĐQT độc lập	10.000	0,02%
6	Ông Chong Kuan Yew	Thành viên HĐQT độc lập	0	0,00%
Ban kiểm soát				
1	Bà Nguyễn Quỳnh Hương	Trưởng BKS	15.000	0,02%
2	Ông Nguyễn Văn Tùng	Thành viên BKS	995	0,00%
3	Ông Võ Hoàng Chương	Thành viên BKS	0	0,00%
Ban Điều hành				
1	Ông Đoàn Tường Triệu	Chủ tịch HĐQT kiêm GD	3.000.000	4,69%

	Họ tên	Chức vụ	SLCP	% VĐL
		điều hành		
2	Ông Mai Thanh Trúc	GD Tài chính	75.000	0,12%
3	Ông Trương Hải Đăng Khoa	Kê toán trưởng	-	-

Theo Điều lệ Công ty, trong suốt nhiệm kỳ của HĐQT thì thành viên HĐQT không được chuyển nhượng cổ phiếu đang sở hữu. Trường hợp không tiếp tục là thành viên HĐQT do kết thúc nhiệm kỳ thì 06 tháng sau đó mới được chuyển nhượng cổ phiếu. Nếu đang đương nhiệm mà thành viên HĐQT từ nhiệm vì bất cứ lý do gì, cổ phiếu của người đó sẽ bị hạn chế chuyển nhượng tiếp 03 năm kể từ ngày từ nhiệm.

13.1. Hội đồng quản trị

13.1.1. Ông Đoàn Tường Triệu - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: **ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 26/11/1971
 Nơi sinh: Quảng Trị
 CMND: 271306262, cấp ngày 03/06/2005 do CA Tỉnh Đồng Nai
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Quảng Trị
 Địa chỉ thường trú: số 01 Khu C, Đường 31C, Khu đô thị An Phú – An Khánh, Phường An Phú, Quận 2, TP.Hồ Chí Minh.
 Số ĐT liên lạc: 0907 577 577
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ 1993–1995	Trưởng đại diện Công ty East West Auto Enterprise tại Tp.HCM
+ 1995 – 2003	Nhân viên Công ty TNHH TM Đại Thanh
+ 2003 – 2004	Nhân viên Công ty 507 tại Cần Thơ, Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty xây dựng công trình giao thông 586 tại Cần Thơ
+ 2004 – 2005:	Giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty XDCTGT 5 tại Bình Thuận
+ Từ 07/2005 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm GD điều hành CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc điều hành

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Công nghiệp NBB (Đơn vị thành viên NBB)

Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017): 3.000.000 cổ phiếu, chiếm 4,7% SLCP niêm yết

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0 % SLCP niêm yết

+ Cá nhân sở hữu: 3.000.000 cổ phiếu, chiếm 4,7% SLCP niêm yết

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Bà Nguyễn Mậu Uyên Thao (vợ): 1.000.000 cổ phiếu, chiếm 1,56% SLCP niêm yết.

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.2. Ông Hoàng Hữu Tương – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: **HOÀNG HỮU TƯƠNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 05/12/1970

Nơi sinh: Đông Hà, Quảng Trị

CMND: 024021391 ngày cấp 14/05/2002 do CA TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Quảng Trị

Địa chỉ thường trú: Số 15 Cư xá 30-4, Điện Biên Phủ, P.25, Bình Thạnh, TP.HCM

Số ĐT liên lạc: 0946 336 668

Trình độ chuyên môn: Kinh doanh

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 1989 – 1992	Cán bộ thuế nông nghiệp xã Tân Hà, Hàm Tân, Bình Thuận
+ Từ 1993 – 1997	Nhân viên Công ty DONGWON, KOREA
+ Từ 1998 – 2001	Nhân viên Công ty Xây dựng & Thương mại TRAENCO
+ Từ 2001 – 2006	Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm GD Công ty TNHH N&T
+ Từ 3/2007 – nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017):	550.000 cổ phiếu, chiếm 0,86% SLCP niêm yết
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu, chiếm 0,0% SLCP niêm yết
+ Cá nhân sở hữu:	550.000 cổ phiếu, chiếm 0,86% SLCP niêm yết
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	Bà Hoàng Thị Hòa (vợ): 375.000 cổ phiếu, chiếm 0,59% SLCP niêm yết.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

13.1.3. Ông Mai Thanh Trúc – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên:	MAI THANH TRÚC
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	16/02/1981
Nơi sinh:	Phú Yên
CMND:	025656338
Quốc tịch:	Việt Nam
Quê quán:	Phú Yên
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số 14 AP3-11 Chung cư Sky Garden 3, Phú Mỹ Hưng, P.Tân Phong, Quận 7, TP.HCM
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 2003 - 2004	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vĩnh Khánh
+ Từ 2004 – 2006	Trưởng bộ phận Công ty Liên doanh Gemartrans - Việt Nam
+ Từ 2005 – 2006	Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ- Đầu tư Bình Minh
+ Từ 2008 - 2015	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành

+ Từ 2006 đến 2010	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Việt Thành
+ Từ 2010 đến 2014	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
+ Từ 2014 đến nay	Thành viên HĐQT kiêm Giám Đốc Tài Chính Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên HĐQT kiêm Giám Đốc Tài Chính

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017): 75.000 cổ phiếu, chiếm 0,12% SLCP niêm yết

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0,0% SLCP niêm yết

+ Cá nhân sở hữu: 75.000 cổ phiếu, chiếm 0,12% SLCP niêm yết

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.4. Ông Nguyễn Phi Thường – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Họ và tên: **NGUYỄN PHI THƯỜNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 31/08/1975

Nơi sinh: Hòa Bình

CMND: 023019566

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nội

Địa chỉ thường trú: 33/1 khu phố 4, phường An Khánh, quận 2, TP.HCM

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
------------------	-------------------------------

+ Từ 1998 - 2007	Giảng viên khoa Xây dựng – Trường ĐH Bách khoa TP.HCM
+ Từ 2004 – 04/2015	Giám Đốc điều hành công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt
+ Từ 04/2015 - nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty:	Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám Đốc điều hành CT TNHH Nhà Thép Trí Việt
Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017):	100.000 cổ phiếu, chiếm 0,16% SLCP niêm yết
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu, chiếm 0,0% SLCP niêm yết
+ Cá nhân sở hữu:	100.000 cổ phiếu, chiếm 0,16% SLCP niêm yết
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

13.1.5. Ông Hoàng Thanh Tùng – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Họ và tên:	HOÀNG THANH TÙNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	03/04/1973
Nơi sinh:	Hải Phòng
CMND:	031071433
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hải Phòng
Địa chỉ thường trú:	P.1905 Sapphire 2, Saigon Pearl, 92 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 2003 - 2005	Công ty Tầm Nhìn và Liên Doanh

+ Từ 2005 - 2006	Quỹ đầu tư VinaCapital
+ Từ 2007 - 2015	Temasek Holdings PTE LTD
+ Từ 2015 - nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty:	Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017):	10.000 cổ phiếu, chiếm 0,02% SLCP niêm yết
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phiếu, chiếm 0,0% SLCP niêm yết
+ Cá nhân sở hữu:	10.000 cổ phiếu, chiếm 0,02% SLCP niêm yết
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

13.1.6. Ông Chong Kuan Yew – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên:	CHONG KUAN YEW
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	06/12/1967
Nơi sinh:	Malaysia
CMND:	E3793575N
Quốc tịch:	Singapore
Quê quán:	Singapore
Địa chỉ thường trú:	40 Duxton Hill, Level 4, Singapore 089618
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Thương mại

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 1998 - 2007	Phó Giám Đốc Đầu tư Trực tiếp – AIG Global Investment.
+ Từ 2007 – 2009	Phó Giám Đốc – Deutsche Asset Management
+ Từ 2009 – 04/2015	Giám Đốc Đầu tư Thị trường mới nổi – Duxton Asset

	Management
+ Từ 04/2015 - nay	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty:	Thành viên HĐQT độc lập
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám Đốc Đầu tư Thị trường mới nổi – Duxton Asset Management
Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017):	0 cổ phiếu, chiếm 0,0 % SLCP niêm yết
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

13.2. Ban Kiểm soát

13.2.1. Bà Nguyễn Quỳnh Hương – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên:	NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	23/01/1980
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	023753035 ngày cấp : 31/03/2011 do CA TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	B0606 Khu căn hộ Hoàng Anh, 357 Lê Văn Lương, P.Tân Quy, Q.7, HCM
Số ĐT liên lạc:	0909 868 681
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 2004 – 2005	Chuyên viên tài chính, Công Ty Bất Động Sản Long & Foster, Virginia, Mỹ

+ Từ 2005 – 2006	Chuyên viên ĐT cao cấp, Quỹ Indochina Capital, Việt Nam
+ Từ 2006 – 2010	Phó Giám Đốc Đầu Tư, Quỹ Đầu Tư Vietbridge Capital – TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam
+ Từ 2010 – 2011	Giám Đốc Đầu Tư, Quỹ Đầu Tư Saigon Asset Management – TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam Trưởng BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
+ Từ 2012 – 2013	Trưởng bộ phận Phát triển Doanh Nghiệp – PricewaterhouseCoopers Vietnam (PwC Vietnam) Trưởng BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
+ Từ 07/2013 đến nay	Giám Đốc Quản Lý Vốn tại Công ty Đầu tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM (CII) Trưởng BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty:	Trưởng BKS
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám Đốc Quản Lý Vốn tại Công ty Đầu tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM (CII)
Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017):	15.000 cổ phần, chiếm 0,02% SLCP niêm yết
+ Đại diện sở hữu:	-
+ Cá nhân sở hữu:	15.000 cổ phần, chiếm 0,02% SLCP niêm yết
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

13.2.2. Ông Nguyễn Văn Tùng – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên:	NGUYỄN VĂN TÙNG
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	28/02/1977
Nơi sinh:	Bình Định
CMND:	211574348

Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Bình Định
 Địa chỉ thường trú: 325 Nguyễn Huệ, Thị Trấn Tuy Phước, Bình Định
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ Đến ngày 04/2015	Thành viên BKS Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy
+ Đến ngày 31/07/2015	Giám đốc Kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy Thành viên BKS Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên BKS
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
 Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017): 995 cổ phiếu, chiếm 0,00% SLCP niêm yết
 + Đại diện sở hữu: -
 + Cá nhân sở hữu: 995 cổ phiếu, chiếm 0,00% SLCP niêm yết
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Bà Dương Thị Ngọc Uyên (Vợ) nắm giữ 140.950 cổ phiếu, chiếm 0,22% SLCP niêm yết
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.2.3. Ông Võ Hoàng Chương – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên: **VÕ HOÀNG CHƯƠNG**
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 16/09/1985
 Nơi sinh: Bình Dương
 CMND: 280859963
 Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Bình Dương
 Địa chỉ thường trú: KP Thạnh Quý, P.An Thạnh, TX. Thuận An, Bình Dương.
 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Tài chính

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc - Chức vụ</u>
+ Từ 2009 - 2010	Chuyên viên phân tích Tài chính CTCP Quản lý quỹ đầu tư VIPC
+ Từ 2010 - 2012	Chuyên viên phân tích Tài chính CTCP Chứng khoán Rồng Việt
+ Từ 2012 - 04/2015	Trưởng Phòng Đầu tư của Saigon Asset Management
+ Từ 04/2015 - nay	Trưởng Phòng Đầu tư của Saigon Asset Management Thành viên BKS Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên BKS
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng Phòng Đầu tư của Saigon Asset Management
 Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017): 0 cổ phiếu, chiếm 0,0 % SLCP niêm yết
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3. Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

13.3.1. Ông Đoàn Tường Triệu – Giám Đốc điều hành (xem mục 13.1.1)

13.3.2. Ông Mai Thanh Trúc – Giám đốc tài chính (xem mục 13.1.3)

13.3.3. Ông Trương Hải Đăng Khoa – Kế toán trưởng

Họ và tên: TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA
 Giới tính: Nam
 Ngày tháng năm sinh: 05/01/1985

Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh
 CMND: 024114728
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Quê quán: Quảng Bình
 Địa chỉ thường trú: 19 Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, TP.HCM
 Số ĐT liên lạc:
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân thương mại
 Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc - Chức vụ
+ Từ 2008 - 2011	Trưởng nhóm phân tích đầu tư –CT Quản lý quỹ Sabeco
+ Từ 2012 - 2013	Chuyên viên phân tích tài chính cao cấp – Tập đoàn MESA
+ Từ 2013 - 2015	Giám Đốc Tài Chính – Công ty Thanh Bình Phú Mỹ
+ Từ 09/2015 - nay	Kế toán trưởng kiêm Trưởng phòng Tài chính - Kế toán NBB

Chức vụ công tác tại Công ty: Kế toán trưởng
 Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
 Số CP nắm giữ (thời điểm 01/03/2017): Không có
 Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không có
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
 Những khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)

Danh mục tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2016

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Danh mục tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
I.	TSCĐ hữu hình	238.584.776	182.487.724	76,49%
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	151.136.518	135.290.751	89,52%

Stt	Danh mục tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
2.	Máy móc thiết bị	66.650.509	37.189.748	55,80%
3.	Phương tiện vận tải	16.415.569	7.380.182	44,96%
4.	Thiết bị dụng cụ quản lý	444.053	161.428	36,35%
5.	Khác	3.938.127	2.465.615	62,61%
II.	TSCĐ vô hình	5.708.335	4.261.526	74,65%
1.	Quyên sử dụng đất	3.708.335	3.708.335	100,00%
2.	GP và GP nhượng quyền	2.000.000	553.191	27,66%
3.	Tài sản khác	-	-	
@	Tổng cộng	244.293.111	186.749.250	76,44%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016 của NBB

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức năm 2017

15.1. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2017

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của NBB đối với các ngành kinh doanh mũi nhọn, lợi thế cạnh tranh của Công ty và tiềm năng phát triển thị trường của các ngành mà Công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của Công ty năm 2017, cụ thể như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2016	Kế hoạch 2017	% 2017/2016
Vốn điều lệ	639,88	959,82	50%
Doanh thu thuần	41,23	1.000	2.325,4%
Lợi nhuận sau thuế	46,23	72	-
Tỷ lệ LNST/doanh thu	112,13%	7,2%	-
Tỷ lệ LNST/VĐL	7,22%	7,5%	-
Tỷ lệ cổ tức/năm	Dự kiến 8%	10%	25,0%

Nguồn: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy

15.2. Cơ sở thực hiện kế hoạch

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trên được xây dựng căn cứ vào định hướng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh trong năm 2017 của Công ty.

Ngoài ra, trên cơ sở nhận định về tình hình kinh tế nói chung và tiên độ triển khai các dự án bất động sản của Công ty, NBB cũng đưa ra kế hoạch cụ thể để đạt được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận trên như sau:

Hoạt động đầu tư bất động sản, xây lắp:

- Trong ngắn hạn, với nhận định xu hướng thị trường bất động sản vẫn tiếp tục khả quan trong năm 2017, HĐQT Công ty đã thông qua chiến lược, nhiệm vụ và định hướng kinh doanh là quyết tâm tập trung các nguồn lực trong năm 2017, 2018 để đẩy nhanh tốc độ thực hiện các dự án khu dân cư Sơn Tịnh tại Quảng Ngãi, hoàn thành công tác đền bù dự án Đồi Thủy Sản, chuẩn bị đưa vào kinh doanh trong năm 2017 nhằm mục tiêu thu hồi nhanh vốn đầu tư để tái cơ cấu lại tài chính, giảm tỷ trọng tỷ lệ nợ vay.
- Trong định hướng trung hạn, Công ty chủ trương triển khai các dự án bất động sản có nhiều tiềm năng, đã hoàn thành các thủ tục pháp lý và đang thực hiện dở dang. Tùy thuộc vào diễn biến thị trường bất động sản và khả năng tài chính, Công ty hoạch định tiến độ thi công phù hợp hoàn thành dự án theo kế hoạch đã đề ra và các cam kết với khách hàng. Công ty chú trọng tiếp tục mở rộng quan hệ, tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư phát triển dự án nhằm nhanh chóng bắt kịp đà tăng trưởng của thị trường bất động sản. Đặc biệt, dự án Khu căn hộ cao cấp Thủ Thiêm, thuộc Khu đô thị mới quận 2 hợp tác với đối tác nước ngoài với tỷ lệ 50% dự kiến sẽ triển khai trong giai đoạn 2017-2020 sẽ đem về doanh thu, lợi nhuận dự kiến ổn định cho công ty trong thời gian tới. Đây là dự án được kỳ vọng đánh dấu bước ngoặt của Công ty bắt đầu tham gia phân khúc căn hộ cao cấp, nâng NBB lên tầm cao mới, khẳng định thương hiệu NBB trong thị trường bất động sản và đầu tư.
- Trong dài hạn, với định hướng phát triển của Công ty là tiếp tục xác định ngành bất động sản là lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính của mình, NBB quyết tâm thực hiện tái cơ cấu danh mục đầu tư, bằng cách thoái vốn toàn phần hoặc từng phần các dự án ngoài ngành, chỉ giữ lại các danh mục đầu tư thật sự hiệu quả, bền vững hoặc phục vụ cho các dự án bất động sản của NBB.

Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng:

- Trong lĩnh vực Khai khoáng, NBB chủ yếu tập trung khai thác, sản xuất những loại vật liệu xây dựng phục vụ cho các dự án bất động sản của Công ty, mở rộng thị trường cung cấp sản phẩm đá Granit trên toàn quốc, trọng tâm là các thành phố lớn;

Hoạt động tài chính

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác tái cơ cấu danh mục đầu tư với định hướng sẽ thoái vốn tại các dự án ngoài ngành để tập trung nguồn lực vào hoạt động kinh doanh chính, việc thoái vốn phải đảm bảo nguyên tắc thu hồi vốn và có lợi nhuận.
- Tiếp tục thực hiện công tác tái cấu trúc toàn diện cơ cấu vốn theo hướng tập trung dòng tiền để trả nợ các khoản đến hạn, cơ cấu các khoản vay, thu xếp các khoản fin dụng mới cung cấp cho các dự án sẵn sàng triển khai, đảm bảo tỷ lệ nợ vay trong giới hạn an toàn. Ngoài ra, NBB cũng sẽ đẩy mạnh việc tìm kiếm các nhà đầu tư tài chính tham gia

vào công ty với tư cách cổ đông chiến lược hoặc đối tác phát triển dự án.

Bán hàng, thu tài chính:

- Hoàn thành công tác bán hàng tại dự án KDC Sơn Tịnh, Diamond Riverside, Khu biệt thự Đồi Thủy Sản, đẩy mạnh công tác kinh doanh quỹ đất, thu tài chính ở các dự án đang triển khai;
- Chủ động và tích cực củng cố, mở rộng mạng lưới bán hàng toàn quốc một cách chuyên nghiệp, hiệu quả.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, chúng tôi đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của tổ chức phát hành.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng cao, môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện, mức sống của người dân được cải thiện rõ rệt. Bên cạnh đó, việc thúc đẩy nhanh tiến trình hội nhập vào khu vực và trên thế giới như thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và gia nhập WTO... là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển và sẽ là động lực mạnh mẽ thúc đẩy kinh tế Việt Nam trong thời gian tới.

Với những nhận định tích cực về sự phát triển chung của Việt Nam trên nhiều phương diện trong thời gian tới, trong đó, nền kinh tế Việt Nam sẽ có cơ hội duy trì tốc độ tăng trưởng cao và ổn định trong dài hạn. Vì thế các ngành có triển vọng phát triển nhanh và đem lại nhiều lợi nhuận có thể kể đến đó là kinh doanh bất động sản, xây dựng, sản xuất công nghiệp, ...

Về phía tổ chức phát hành, có thể thấy Công ty đã mạnh dạn tiến hành đầu tư trong một thời gian dài để tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững, chúng tôi đánh giá đây là một hướng đầu tư hợp lý và trong thời gian tới Công ty sẽ đưa ra thị trường những sản phẩm chất lượng cao, tiện ích vượt trội, giá cả cạnh tranh so với các sản phẩm bất động sản khác cùng ngành.

Hiện tại, quá trình đầu tư trong nhiều năm qua mới bắt đầu đem lại hiệu quả, và trong thời gian tới, hàng loạt các dự án của Công ty được triển khai tại các vị trí giao thông thuận lợi và hứa hẹn sẽ đem lại lợi nhuận khả quan. Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đã đề ra như trên có tính khả thi và đảm bảo cho mục tiêu tái đầu tư phát triển của Công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và Công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Công ty sẽ tiến hành các thủ tục để lưu ký và niêm yết bổ sung đôi với số cổ phần tăng thêm trong vòng 15 ngày kể từ ngày hoàn tất đợt chào bán.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành**⚡ Trái phiếu chuyển đổi:**

Theo nội dung chi tiết tại Thuyết minh số 25, Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 của NBB, Trái phiếu chuyển đổi của Công ty với tổng giá trị 210.000.000.000 VND, phát hành ngày 9 tháng 9 năm 2015. Đây là trái phiếu chuyển đổi có mệnh giá là 1.000.000 VND/trái phiếu, không có tài sản thế chấp và phát hành với mục đích bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án bất động sản của Công ty. Thời hạn trái phiếu là 5 năm kể từ ngày phát hành, lãi suất cố định 8%/năm. Lãi trái phiếu được thanh toán định kỳ 6 tháng một lần. Chủ sở hữu trái phiếu có quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Nhóm Công ty tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 6 tháng kể từ ngày phát hành trái phiếu. Giá chuyển đổi của trái phiếu tại thời điểm phát hành là 22.500 VND/cổ phần có kèm theo điều khoản điều chỉnh về giá chuyển đổi.

Tại thời điểm tháng 01/2017, Trái chủ của Công ty đã thực hiện chuyển đổi một phần trong tổng số lượng Trái phiếu chuyển đổi nêu trên, cụ thể là 127.500 trái phiếu thành 5.666.666 cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ Công ty tăng từ 583.212.000.000 đồng lên 639.878.660.000 đồng. Số lượng trái phiếu còn lại chưa thực hiện chuyển đổi là 82.500 trái phiếu.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phần:** Cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng (theo các quy định của Điều lệ Công ty).
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
3. **Tổng số cổ phần dự kiến chào bán:** 31.924.233 cổ phần
4. **Giá dự kiến chào bán:** 10.000 đồng/cổ phần
5. **Phương pháp tính giá**

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần theo Phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại Nghị quyết số 15/NQ-DHĐCĐ ngày 29/03/2017.

Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu được căn cứ trên giá trị sổ sách Công ty tại thời điểm 31/12/2016 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 31/12/2016

$$GTSS = \frac{VCSH - \text{Vốn khác} - \text{TSCĐ vô hình}}{\text{SLCP đang lưu hành}} = 21.299 \text{ đồng/cổ phần}$$

- Giá bình quân gia quyền theo giá đóng cửa trong 20 phiên giao dịch gần nhất của cổ phiếu NBB tính đến thời điểm 20/02/2017 khoảng 19.995 đồng/cổ phần.

Như vậy, giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là khá ưu đãi khi so sánh với giá trị sổ sách và giá thị trường.

6. Phương thức phân phối

Theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần, cụ thể như sau:

❖ Phân phối và thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phần chào bán:

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, cổ đông sở hữu 01 cổ phần sẽ được 01 quyền mua, và 02 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phần mới phát hành.
- Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phần lẻ thập phân sẽ ủy quyền cho HĐQT xử lý.
- Cổ đông có tên theo danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 1 lần.
- Công ty sẽ phối hợp với VSD để thông báo và phân phối quyền mua cho các cổ đông thông qua các công ty chứng khoán thành viên của VSD.

- Trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty sẽ thông báo và phân bổ quyền mua trực tiếp đến từng cổ đông.
- ❖ **Chuyển nhượng quyền mua**
 - Trong thời hạn tối thiểu 20 ngày làm việc để đăng ký mua, cổ đông có tên theo danh sách có thể nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền mua này cho bên thứ ba.
 - Quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần.
 - Việc chuyển nhượng quyền mua kết thúc trước 10 ngày so với ngày hết hạn đặt mua cổ phần chào bán.

Đối với cổ đông đã lưu ký

Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và thực hiện tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch, với thủ tục cụ thể như sau:

- ✓ Việc chuyển nhượng quyền mua được thực hiện tại CTCK bên chuyển nhượng mở tài khoản lưu ký. CTCK bên chuyển nhượng chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác về thông tin chuyển nhượng quyền mua của các bên. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng chưa mở tài khoản thì phải mở tài khoản tại một CTCK.
- ✓ Việc xác nhận chuyển nhượng quyền mua giữa các cổ đông do VSD thực hiện.
- ✓ Trong vòng 01 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu chuyển nhượng quyền mua chứng khoán, CTCK bên chuyển nhượng phải nhập giao dịch chuyển nhượng quyền mua qua cổng giao tiếp điện tử và gửi đến VSD các chứng từ sau:
 - + Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua chứng khoán.
 - + Tài liệu chứng minh đã công bố thông tin tại trang web của các Sở giao dịch chứng khoán (nếu có) về việc chuyển nhượng quyền mua của các đối tượng thuộc diện phải công bố thông tin theo quy định.
 - + Tài liệu liên quan khác (nếu có).
- ✓ Trong vòng 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền mua đầy đủ và hợp lệ, VSD xác nhận vào Giấy đề nghị chuyển nhượng quyền mua và gửi cho CTCK liên quan.

Đối với cổ đông chưa lưu ký:

Cổ đông thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền mua tại:

- ✓ Phòng Tài chính Kế toán - Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
Tòa nhà Carina Plaza, 1648 Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP.HCM
Điện thoại: (+84.8) 62 577 577 --- Fax: (+84-8) 62 615 577

❖ Đăng ký thực hiện quyền mua

- Cổ đông sau khi nhận được thông báo về quyền mua, đăng ký thực hiện quyền mua tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Phòng Tài chính Kế toán của Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (đối với cổ đông chưa lưu ký).
- Hết thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

❖ Xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết và cổ phần lẻ

- (i) Phương thức xử lý đối với trường hợp số lượng cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu từ 01 triệu cổ phiếu trở lên:

Toàn bộ số lượng cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu sẽ ủy quyền cho HĐQT phân phối cho Nhà đầu tư khác theo hình thức bán đấu giá công khai với giá khởi điểm là giá pha loãng (giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm) tại thời điểm chốt danh sách cổ đông + 7%.

Tổ chức thực hiện bán đấu giá: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Quy trình thực hiện dự kiến như sau:

- Hội đồng quản trị NBB thông báo về việc phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết cho cổ đông hiện hữu theo hình thức bán đấu giá ra công chúng tối thiểu 20 ngày làm việc trước ngày tổ chức bán đấu giá.
- Thời gian đăng ký mua và nộp tiền cọc: tối thiểu 20 ngày theo quy định về chào bán cổ phiếu ra công chúng.
- Thời hạn nộp phiếu tham dự đấu giá, thời gian nộp tiền, phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu, quyền lợi người mua cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu, ... sẽ được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá do CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy ban hành.

- (ii) Phương thức xử lý đối với trường hợp số lượng cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu dưới 01 triệu cổ phiếu:

Ủy quyền cho HĐQT thực hiện phân phối tiếp cho các đối tượng khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty với giá không thấp hơn giá pha loãng (giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm) tại thời điểm chốt danh sách cổ đông + 7%.

Trường hợp thực hiện phân phối cho một số nhà đầu tư xác định:

Công ty cam kết trong trường hợp thực hiện phân phối số cổ phần chưa chào bán hết trong tổng số cổ phần đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định (trừ trường hợp chào bán cho cổ đông hiện hữu tương ứng với tỷ lệ sở

hữu của họ trong công ty hoặc chào bán cho người lao động), thì điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của cổ đông không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu. Số cổ phiếu chào bán nêu trên bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

— Trường hợp Công ty thực hiện phân phối tiếp số lượng cổ phiếu cho các trường hợp sau đây thì tiêu chí và Danh sách nhà đầu tư phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua theo quy định tại Khoản 1, Điều 4 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012, được sửa đổi, bổ sung theo Khoản 3, Điều 1, Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015:

- 1) Phân phối cho tổ chức/ cá nhân và người có liên quan của tổ chức, cá nhân đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này sau khi hoàn tất phát hành vượt 25% vốn điều lệ của Công ty sau phát hành. Trong trường hợp này, Nhà đầu tư được mua cổ phần mà không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai; hoặc
- 2) Tổng số lượng cổ phiếu mà tổ chức/ cá nhân và người có liên quan đăng ký mua trong đợt này (bao gồm mua theo phương thức thực hiện quyền và được phân phối thêm từ số lượng cổ phần từ chối mua) vượt 10% vốn điều lệ của Công ty trong đợt chào bán lần này (tương ứng từ 3.192.423 cổ phiếu trở lên).

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Dự kiến thời gian phân phối cổ phần: trong năm 2017, cụ thể như sau:

Bước	Công việc	Thời gian (ngày)
1	NBB nhận giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng từ UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	T+1 đến T+ 7
3	Thông báo chốt Danh sách cổ đông được thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (i)	T
4	Ngày Đăng ký cuối cùng nhận quyền mua cổ phiếu phát hành thêm	T+10
5	Cổ đông nhận được Thông báo về việc sở hữu quyền mua (ii)	T+11 đến T+15
6	Chuyển nhượng quyền mua (iii)	T+16 đến T+26
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phần (iv)	T+16 đến T+36
8	VSD gửi danh sách tổng hợp nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần (v)	T+37 đến T+44
9	HĐQT phân phối đối với số cổ phần không bán hết (vi)	
✓	Đối với trường hợp phân phối theo hình thức bán đấu giá ra công chúng:	
-	Thông báo bán đấu giá, CBTT Quy chế, lộ trình, các mẫu biểu liên quan	T+ 45 đến T+47
-	Nhận đăng ký mua và tiền cọc của Nhà đầu tư (đảm bảo thời gian nhận đăng ký mua và nhận tiền cọc tối thiểu là 20 ngày)	T+48 đến T+62

Bước	Công việc	Thời gian (ngày)
	- Công bố kết quả đăng ký đấu giá	T+ 63
	- Tổ chức đấu giá	T+ 65
	- Thông báo kết quả đấu giá	T+ 66
	- Nhà đầu tư thanh toán tiền mua cổ phần còn lại	T+ 66 đến T+68
	- Hoàn trả tiền cọc cho nhà đầu tư không trúng đấu giá	T+ 66 đến T+67
✓	Đối với trường hợp phân phối cho đối tượng khác (dưới 1 triệu cổ phiếu)	
	- Hội đồng quản trị thông qua Danh sách Nhà đầu tư cụ thể	T+ 45 đến T+48
	- Thông báo cho NĐT về việc phân phối tiếp cổ phiếu	T+ 49 đến T+50
	- Nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	T + 51 đến T+65
	- Tổng hợp kết quả	T+66 đến T+67
10	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN (vii)	T+69 đến T+70
11	Nộp hồ sơ đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán	T+ 72 đến T+75
12	VSD và HSX chấp thuận lưu ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu chào bán	T+85 đến T+89
13	Cổ phân phát hành thêm chính thức giao dịch	T+90

- (i) Bước 3 : Công ty phải gửi hồ sơ thông báo thực hiện quyền đầy đủ, hợp lệ tới VSD chậm nhất 10 ngày làm việc trước ngày đăng ký cuối cùng (ngày đăng ký cuối cùng là ngày làm việc do Công ty ấn định để xác định danh sách người sở hữu cổ phần NBB được hưởng quyền mua cổ phần).
- (ii) Bước 5 : Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, CTCK gửi thông báo quyền mua đến các cổ đông của NBB.
- (iii) Bước 6 : Việc chuyển nhượng quyền mua kết thúc trước 10 ngày của ngày cuối cùng đăng ký mua cổ phần chào bán.
- (iv) Bước 7 : Thời hạn đăng ký mua cổ phần tối thiểu là 20 ngày làm việc.
- (v) Bước 8 : Trong vòng 7 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn đăng ký mua cổ phần.
- (vi) Bước 9 : Công ty phải hoàn thành việc phân phối cổ phần trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán có hiệu lực. Ngoài ra, trường hợp NBB không thể hoàn thành việc phân phối chứng khoán ra công chúng trong thời hạn này, UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối chứng khoán cho Công ty tối đa không quá 30 ngày.
- (vii) Bước 10 : Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, tức là ngày kết thúc việc thu tiền mua cổ phần được chào bán từ các nhà đầu tư.

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phần dự kiến cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, tùy tình hình thực tế phát sinh, HĐQT sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và vẫn đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, đồng thời, cũng đảm bảo việc huy động vốn của Công ty được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

Lịch trình phân phối cổ phần chính thức sẽ được công bố chính thức sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

8. Đăng ký mua cổ phần:

- Thời hạn đăng ký mua cổ phần: Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua ngay sau khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng. Theo quy định, thời hạn đăng ký mua tối thiểu là 20 ngày làm việc.
- Số lượng cổ phần đăng ký mua: là số lượng cổ phần được quyền mua theo tỷ lệ hoặc/và số lượng cổ phần từ việc nhận chuyển nhượng quyền mua hoặc/và số cổ phần không bán hết được HĐQT quyết định phân phối tiếp.
- Làm thủ tục đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu: cổ đông làm thủ tục đăng ký mua cổ phần tại CTCK nơi cổ đông mở tài khoản (đối với cổ đông đã lưu ký) hoặc tại Phòng Tài chính Kế toán của Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (đối với cổ đông chưa lưu ký). Toàn bộ tiền mua cổ phần được chuyển trực tiếp vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần của Công ty.
- Chuyển giao cổ phiếu: toàn bộ số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HSX và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.
- Quyền lợi người mua cổ phiếu: cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là cổ phần phổ thông không bị hạn chế chuyển nhượng, ngoại trừ số lượng cổ phần do cổ đông hiện hữu từ chối mua và được phân phối tiếp cho đối tượng khác sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

9. Phương thức thực hiện quyền

- Đây là trường hợp Công ty thực hiện chào bán cổ phần phổ thông cho tất cả cổ đông theo tỷ lệ cổ phần hiện có của cổ đông tại Công ty.
- Sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phần, các cổ đông thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phần) theo hướng dẫn tại mục V.7 và V.8 của Bản cáo bạch này.
- Phương pháp tính và đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền: Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện được quyền mua cổ phiếu, các vấn đề có liên quan sẽ do HĐQT Công ty chịu trách nhiệm giải quyết.

- Các điều khoản khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua cổ phần hoặc chứng quyền:
 - + Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc mua một phần số lượng cổ phần chào bán theo quyền mua hoặc được tự do chuyển nhượng quyền mua của mình cho nhà đầu tư trong nước khác và chỉ được chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng quyền mua thì không được chuyển nhượng cho người thứ ba) trong thời gian thực hiện quyền.
 - + Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện một phần hoặc toàn bộ, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua sẽ đương nhiên chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất cứ một khoản chi phí nào, cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trong việc không thực hiện quyền của cổ đông.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài.
- Theo Nghị định 60/2015/NĐ-CP ban hành ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính Phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam: *"Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó. Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%".*
- Hiện tại Công ty đang kinh doanh ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện là bất động sản. Tuy nhiên do hiện nay chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện này. Vì vậy, giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài của Công ty tối đa theo quy định là 49%.
- Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại NBB đến thời điểm 01/03/2017 là: 35,14%.
- Ngoài ra, nhằm đảm bảo không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty sau đợt chào bán theo quy định tại Khoản 4, Điều 11 Thông tư số 123/2015/TT-BTC, NBB cam kết không thực hiện phân phối số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn và cổ phiếu do cổ đông hiện hữu từ chối mua cho các cổ đông và Nhà đầu tư nước ngoài.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông, không bị hạn chế chuyển nhượng.

- Trường hợp Công ty thực hiện phân phối cổ phiếu chưa chào bán hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua cho các nhà đầu tư có nhu cầu thì số cổ phiếu chào bán nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

12. Các loại thuế có liên quan

- Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế tài nguyên... phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Bình Định như sau:

- Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy
- Số tài khoản : 58010002666789
- Tại : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Bình Định

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

⚡ Căn cứ pháp lý của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006;
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012; Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012;
- Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;
- Nghị quyết ĐHĐCĐ số 15/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2017;

⚡ Mục đích chào bán

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán lần này dự kiến khoảng 319,24 tỷ đồng, sẽ được sử dụng để bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

⚡ Sự cần thiết của việc tăng vốn điều lệ Công ty:

Với quy mô hoạt động kinh doanh ngày càng phát triển như hiện tại, Hội đồng quản trị Công ty nhận thấy cần thiết phải cơ cấu lại nguồn vốn, tăng vốn chủ sở hữu để giảm tỷ trọng nợ và cải thiện các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty.

Bên cạnh đó, việc nâng cao năng lực tài chính thông qua gia tăng vốn điều lệ là yếu tố then chốt, tạo tiền đề để Công ty gia tăng khả năng cạnh tranh cũng như năng lực đầu tư các dự án bất động sản. Bên cạnh đó, năng lực tài chính vững mạnh sẽ giúp nâng cao hình ảnh, vị thế của Công ty so với các đối thủ hiện tại.

Với tình hình tài chính và nhu cầu vốn hiện tại, việc bổ sung thêm nguồn vốn của Công ty là cần thiết và hợp lý.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến là 319.242.330.000 đồng. Số tiền thu được này dự kiến sử dụng để bổ sung nguồn vốn phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm tái cấu trúc tài chính và thanh toán cho nhà cung cấp, cụ thể như sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
1	Tái cấu trúc tài chính (trả nợ gốc và lãi vay). Trong đó:	227.650.000.000
	<i>1.1. Khoản vay tại Ngân hàng ACB</i>	<i>15.366.000.000</i>
	<i>1.2. Khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng BIDV – CN Bình Định</i>	<i>46.474.000.000</i>
	<i>1.3. Khoản vay trung hạn tại Ngân hàng BIDV – CN Bình Định</i>	<i>15.810.000.000</i>
	<i>1.4. Khoản vay tại Ngân hàng VIB</i>	<i>150.000.000.00</i>

2 (*)	Thanh toán cho Nhà cung cấp và các khoản nợ phải trả. Trong đó:	76.870.000.000
	2.1. Thanh toán công ty TNHH Bê Tông Tiền Phong	20.000.000.000
	2.2. Thanh toán công ty TNHH Tân Hưng Thịnh	14.000.000.000
	2.3. Thanh toán công ty TNHH MTV XD Ái Nghĩa	7.000.000.000
	2.4. Thanh toán công ty TNHH SX-TM-DV-XD Điện Thiên Khang	8.870.000.000
	2.5. Thanh toán công ty CPĐT Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM	27.000.000.000
3	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động SXKD	14.722.330.000
	3.1. Dự kiến thanh toán cho nhà thầu thi công gói M&E (Hợp đồng thi công hiện đang trong giai đoạn thương thảo, dự kiến hoàn tất ký kết Hợp đồng chi tiết trong tháng 05/2017).	14.722.330.000
	Tổng cộng	319.242.330.000

(*) Việc thanh toán cho các Nhà cung cấp (Công ty TNHH Bê Tông Tiền Phong, công ty TNHH Tân Hưng Thịnh, Công ty TNHH MTV XD Ái Nghĩa, Công ty TNHH SX-TM-DV-XD Điện Thiên Khang) là thanh toán cho các Hợp đồng thầu trọn gói theo tiến độ thi công của gói thầu. Do đó, BCTC kiểm toán năm 2016 và Quý 1/2017 của NBB chưa ghi nhận khoản phải trả này do chưa phát sinh nghĩa vụ thanh toán.

Các giá trị thanh toán nêu trên được HDQT NBB dự kiến trên cơ sở tình hình triển khai thực tế và giá trị nghiệm thu dự kiến trong năm 2017.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1, TP. HCM

Điện thoại: (08) 6299 2006 - Fax: (08) 6291 7986

Website: www.vdsc.com.vn - Email: vdsc@vdsc.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 28, tòa nhà Bitexco Financial Tower, 2 Hải Triều, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại : 84.8 3824 5252 Fax : 84.8 3824 5250

Website : www.ey.com

Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán

Theo đánh giá của Tổ chức Tư vấn chào bán cổ phiếu, NBB có những thế mạnh nhất định như hoạt động kinh doanh lâu năm trong ngành, đội ngũ Ban quản trị, cán bộ công

nhân viên giàu kinh nghiệm, có chuyên môn cao. Tuy nhiên, với tốc độ phát triển nhanh và các cơ hội đầu tư hiện có, trong khi nguồn vốn chủ sở hữu còn khá hạn hẹp sẽ làm hạn chế một số cơ hội phát triển của Công ty.

Việc gia tăng nguồn vốn trong đợt phát hành này là một bước tiến cần thiết và phù hợp cho Công ty để nâng cao năng lực tài chính, giúp hoạt động kinh doanh của Công ty được triển khai thuận lợi hơn.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, những ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin thu thập có chọn lọc không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của số liệu được báo cáo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. **Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng Quản trị Công ty;
3. **Phụ lục III** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty;
4. **Phụ lục IV:** Các báo cáo tài chính: Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất đã được kiểm toán năm 2015 , năm 2016 và Báo cáo tài chính công ty mẹ, hợp nhất Quý 1 năm 2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 01. tháng 06. năm 2017

CHỮ KÝ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẦY

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

MAI THANH TRÚC
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

NGUYỄN QUỲNH HƯƠNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KIỂM GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU
KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRƯƠNG HẢI ĐĂNG KHOA

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN HIẾU