

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty NBB”)
 - Mã chứng khoán: NBB
 - Địa chỉ trụ sở chính: Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam
 - Điện thoại liên hệ: (08) 62 577 577 Fax: (08) 62 577 755
- Nội dung thông tin công bố:
 - Nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty NBB số 24/NQ-HĐQT ngày 03/04/2024 về việc Thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.
 - Các Tờ trình của Hội đồng quản trị Công ty NBB tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.
 - Thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.
 - Chương trình hợp dự kiến Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 03/04/2024 tại đường dẫn: <http://www.nbb.com.vn>.

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- NSHC.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Bá Lâm

NGHỊ QUYẾT

Về việc Thông qua các nội dung trình

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CPĐT NĂM BẢY BẢY

Căn cứ Luật Doanh nghiệp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Quy chế Hoạt động của Hội đồng Quản trị Công ty NBB;

Căn cứ Tờ trình số 40/TTr-TGD ngày 15/03/2024 về việc thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023;

Căn cứ Tờ trình số 41/TTr-TGD ngày 15/03/2024 về việc trình thông qua chủ trương bổ sung số lượng Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy;

Căn cứ Tờ trình số 42/TTr-TGD ngày 15/03/2024 về việc Phê duyệt Tổng mức Đầu tư tối đa của các dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư;

Căn cứ Tờ trình số 43/TTr-TGD ngày 15/03/2024 về việc trình Đại Hội Đồng Cổ Đông cho phép Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh mua cổ phiếu của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy từ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII mà không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai;

Căn cứ Biên bản cuộc họp Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) số 22/BB-HĐQT ngày 19/3/2024.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Hội đồng Quản trị Công ty NBB thông qua các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên (“ĐHĐCĐ”) năm tài chính 2023 như sau:

1. Trình ĐHĐCĐ thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2023, kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024 (Nội dung chi tiết theo Báo cáo đính kèm).
2. Trình ĐHĐCĐ thông qua báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2023 (Nội dung chi tiết theo Báo cáo đính kèm).
3. Trình ĐHĐCĐ thông qua báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2023.

Trong năm 2023, Công ty NBB đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin Báo cáo Tình hình Quản trị Công ty (6 tháng đầu năm 2023 và năm 2023) theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020.

4. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo kết quả kiểm toán.

Doanh thu	664.335 triệu đồng	Đạt 83%
Lợi nhuận trước thuế	35.970 triệu đồng	Đạt 109%
Lợi nhuận sau thuế	1.086 triệu đồng	Đạt 5%
Chia cổ tức cho cổ đông	Không chia	
Trích thù lao HĐQT, BKS	Không trích	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4%	43,4 triệu đồng

5. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023: Không trích thù lao.
6. Trình ĐHCĐ thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2024.

Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2024:

Tổng doanh thu dự kiến	640 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	30 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	18 tỷ đồng

Kế hoạch sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024:

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

7. Trình ĐHCĐ chọn Công ty TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ (iCPA) là đơn vị thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2024.
8. Trình ĐHCĐ về việc trình thông qua chủ trương bổ sung số lượng Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (Theo Tờ trình đính kèm).



9. Trình ĐHCĐ về việc Phê duyệt Tổng mức Đầu tư tối đa của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với Khu dân cư De Lagi tại tỉnh Bình Thuận do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư (Theo Tờ trình đính kèm).

10. Trình ĐHCĐ cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy mà không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai (Theo Tờ trình đính kèm).

Điều 2. Các thành viên Hội đồng Quản trị; Ban Tổng Giám đốc; các Phòng, ban chức năng Công ty NBB; các Chi nhánh và Đơn vị thành viên căn cứ phạm vi trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận: *Như*

- Như điều 2;
- Ban Kiểm soát;
- Lưu: TK.





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Trụ sở chính:

152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: (028) 62.577.577

Fax: (028) 62.615.577

Email: nbb@nbb.com.vn

Website: www.nbb.com.vn

Số: 33/TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về các nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty NBB”) kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 quyết định các nội dung như sau:

Nội dung 1. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2023, kế hoạch sản xuất kinh doanh 2024 (Nội dung chi tiết theo Báo cáo đính kèm).

Nội dung 2. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2023 (Nội dung chi tiết theo Báo cáo đính kèm).

Nội dung 3. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2023.

Trong năm 2023, Công ty NBB đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin Báo cáo Tình hình Quản trị Công ty (6 tháng đầu năm 2023 và năm 2023) theo quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC của Bộ Tài chính ban hành ngày 16/11/2020.

Nội dung 4. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo kết quả kiểm toán.

Doanh thu	664.335 triệu đồng	Đạt 83%
Lợi nhuận trước thuế	35.970 triệu đồng	Đạt 109%
Lợi nhuận sau thuế	1.086 triệu đồng	Đạt 5%
Chia cổ tức cho cổ đông	Không chia	
Trích thù lao HĐQT, BKS	Không trích	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4%	43,4 triệu đồng

Nội dung 5. Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2023: Không trích thù lao.



Nội dung 6. Trình ĐHĐCĐ thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát năm 2024.

Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2024:

Tổng doanh thu dự kiến	640 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	30 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	18 tỷ đồng

Kế hoạch sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2024:

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

Nội dung 7. Trình ĐHĐCĐ chọn Công ty TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ (iCPA) là đơn vị thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2024.

Nội dung 8. Trình ĐHĐCĐ về việc trình thông qua việc bổ sung số lượng Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (Theo Tờ trình đính kèm).

Nội dung 9. Trình ĐHĐCĐ về việc Phê duyệt Tổng mức Đầu tư tối đa của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với Khu dân cư De Lagi tại tỉnh Bình Thuận do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư (Theo Tờ trình đính kèm).

Nội dung 10. Trình ĐHĐCĐ cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy mà không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai (Theo Tờ trình đính kèm).

Trên đây là các nội dung Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy trình xin ý kiến cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu VT.



LƯU HẢI CA



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Trụ sở chính:

152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: (028) 62 577 577

Fax: (028) 62 615 577

Email: nbb@nbb.com.vn

Website: www.nbb.com.vn



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG – KẾT QUẢ SXKD NĂM 2023 VÀ MỤC TIÊU NHIỆM VỤ NĂM 2024

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

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

1. Đánh giá của Hội đồng Quản trị về các mặt hoạt động của Công ty NBB năm 2023

Năm 2023 ghi nhận một năm rất khó khăn của các doanh nghiệp kinh doanh ngành bất động sản, công tác pháp lý vướng mắc kéo dài, thị trường thanh khoản thấp, có nhưng thời điểm gần như đóng băng. Trong điều kiện khó khăn chung của thị trường, mặc dù đã nỗ lực cố gắng nhưng Công ty NBB vẫn không hoàn thành kế hoạch đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2022 thông qua, cụ thể:

- Kết quả kinh doanh năm 2023:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2023 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2023 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	800	664,335	83%
Lợi nhuận trước thuế	33	35,9	109%
Lợi nhuận sau thuế	20,5	1,09	5%

- Công tác pháp lý, đền bù: Năm 2023 Công ty tiếp tục đẩy mạnh tiến độ pháp lý, đền bù, thi công, của các dự án trọng điểm gồm dự án Sơn Tịnh, dự án De Lagi, dự án NBB II, dự án NBB Garden III. Đến nay đã có cơ bản giải quyết các vướng mắc về thủ tục pháp lý của các dự án De Lagi, NBB II, NBB Garden III và đang tiếp tục hoàn thành trong năm 2024.
- Công tác tài chính: Ổn định dòng tiền Công ty thông qua việc kiểm soát và cân đối thu chi hợp lý. Tại thời điểm cuối năm 2023, tỉ lệ Nợ vay tài chính/Tổng tài sản thấp (53%).
- Công tác nhân sự: Tiếp tục tinh giảm nhân sự phù hợp với yêu cầu công việc và qui mô từng dự án, đảm bảo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động. Tiếp tục nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng minh bạch, hiệu quả để đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới.
- Công tác xã hội: Tích cực tham gia cùng chung tay thực hiện các phong trào tốt, công tác từ thiện xã hội.
- Trong năm 2023, do tình hình thị trường chứng khoán không thuận lợi và giá cổ phiếu vẫn duy trì ở mức thấp dưới kỳ vọng, Hội đồng Quản trị chưa lựa chọn được thời điểm thích hợp để thực hiện việc bán cổ phiếu quỹ (đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021 số 31/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2022). Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục theo dõi tình hình thị trường để đưa ra quyết định hợp lý





và thực hiện việc bán cổ phiếu quỹ khi điều kiện trở nên thuận lợi hơn.

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

- Ban Tổng Giám đốc đã giám sát chặt chẽ, nắm bắt sát sao tình hình giải quyết các công nợ lớn đến hạn. Quyết định xử lý đúng đắn kịp thời các vấn đề phát sinh.
- Ban Tổng Giám đốc đã có những nỗ lực lớn, chủ động và quyết liệt trong việc đẩy nhanh tiến độ pháp lý tại các dự án De Lagi, NBB II và NBB Garden III, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các dự án này trong năm 2024.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã thực hiện nghiêm túc các chức năng nhiệm vụ khác được giao theo các nghị quyết của HĐQT. Chế độ giải trình cũng được thực hiện đầy đủ và đảm bảo cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho HĐQT ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của HĐQT được hiệu quả hơn.
- Việc tổ chức ĐHCĐ thường niên, ĐHCĐ bất thường cũng như chế độ công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đúng theo pháp luật và quy định của Sở Giao dịch chứng khoán.
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban Tổng Giám đốc công ty đã kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.

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

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2024 sẽ khó hồi phục trong ngắn hạn. Vì vậy, năm 2024 Công ty NBB cần triển khai thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh như sau:

- Về tài chính:
 - Xây dựng được kế hoạch tài chính chặt chẽ. Lập nhiều phương án tài chính dự phòng phù hợp với từng tình huống diễn biến của thị trường.
 - Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay đảm bảo an toàn tài chính đồng thời tìm kiếm nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để sử dụng hiệu quả hơn.
- Về phát triển dự án, sản phẩm:
 - Đảm bảo tiến độ thi công đối với các dự án trọng điểm như dự án Khu dân cư Sơn Tịnh theo đúng các cam kết với khách hàng. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới như NBB II, NBB Garden III và dự án De Lagi, nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo.
 - Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu để triển khai đầu tư hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.



- Bổ sung phát triển ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại Tp. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các tỉnh ven biển miền Trung nhằm đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty.
- Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự:
 - Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương, thưởng, hệ thống kiểm toán và quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty, góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.
 - Nghiên cứu xây dựng bộ phận nghiên cứu phát triển thị trường để tìm kiếm các dự án tiềm năng, mở rộng danh mục đầu tư của Công ty.
 - Tiếp tục tích cực chăm lo, cải thiện đời sống của CBCNV, xây dựng và kiện toàn đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của Công ty hiện tại và tương lai.
- Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:
 - Tiếp tục tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư, cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất đến các cổ đông, nhà đầu tư, các định chế tài chính để thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư tiềm năng góp phần nâng cao thương hiệu, hình ảnh của Công ty trong giai đoạn mới.
- Về trách nhiệm môi trường và xã hội:
 - Tiếp tục thực hiện các biện pháp nhằm giảm thiểu, xử lý ô nhiễm, đảm bảo các tiêu chuẩn, quy định về bảo vệ môi trường từ lúc hình thành cho đến quá trình vận hành các dự án.
 - Tiếp tục tham gia các công tác xã hội, từ thiện tại địa phương, tài trợ cho các chương trình như “Quỹ vì người nghèo”, “Quỹ người có công Cách Mạng”, tổ chức thăm và tặng quà cho các cá nhân, hộ gia đình có hoàn cảnh khó khăn... và nhiều hoạt động xã hội khác.

Trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược của Hội đồng quản trị cho giai đoạn nhiệm kỳ IV từ năm 2020 đến năm 2025, Công ty xây dựng Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 với các chỉ tiêu cơ bản cụ thể như sau:

Tổng doanh thu dự kiến	640 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	30 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	18 tỷ đồng

Kính thưa quý vị cổ đông !

Trên đây là nội dung tóm tắt về kết quả hoạt động SXKD năm 2023 và những mục tiêu, nhiệm



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Trụ sở chính:

152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: (028) 62 577 577

Fax: (028) 62 615 577

Email: nbb@nbb.com.vn

Website: www.nbb.com.vn

vụ năm 2024 của Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy, đề nghị quý cổ đông đóng góp ý kiến về kế hoạch và các giải pháp làm cơ sở để Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện.

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

LƯU HẢI CA





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
Trụ sở chính:
152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
Điện thoại: (028) 62 577 577 Fax: (028) 62 615 577
Email: nbb@nbb.com.vn Website: www.nbb.com.vn



BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM TÀI CHÍNH 2023 TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

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

Trong năm 2023 vừa qua, BKS đã thay mặt quý cổ đông, thực hiện trách nhiệm giám sát đối với công tác quản trị và điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty theo chức năng và quyền hạn quy định tại Điều lệ Công ty, các quy định của Luật Doanh nghiệp và quy chế hoạt động của công ty niêm yết.

Thay mặt Ban Kiểm soát, tôi xin báo cáo Đại hội các nội dung sau:

A. Kết quả thẩm định và đánh giá của BKS về Báo cáo tài chính 2023:

Sau khi kiểm tra và thẩm định, Ban Kiểm soát thống nhất và đồng ý với các nội dung của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế AGN International. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và chính xác trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy tại thời điểm ngày 31/12/2023.

Về kết quả kinh doanh:

Năm 2023 là một năm đầy biến động với thị trường bất động sản (giao dịch trầm lắng, vướng mắc pháp lý kéo dài...). Điều này đã tạo ra nhiều khó khăn thách thức với các doanh nghiệp và NBB cũng không phải là ngoại lệ.

Tuy nhiên, Ban Điều hành và CBCNV Công ty NBB đã nỗ lực hết sức để tìm ra các giải pháp nhằm duy trì hoạt động định kỳ, thanh toán các khoản nợ và đạt được một số tín hiệu khả quan trong công tác pháp lý của các dự án. Tuy nhiên, trong bối cảnh khó khăn chung của thị trường, mặc dù đã nỗ lực cố gắng nhưng công ty NBB vẫn không thể hoàn thành kế hoạch đã được ĐHĐCĐ thường niên thông qua. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ năm 2023 chỉ đạt khoảng 1 tỷ đồng.

Hy vọng với nhiều chuyên biến tích cực như lãi suất ngân hàng giảm, sửa đổi, thông qua 3 bộ luật lớn (Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Đất đai)...trong thời gian tới, khi các thông tư và nghị định hướng dẫn cụ thể được ban hành, các vướng mắc pháp lý sẽ dần được tháo gỡ, tạo động lực phát triển cho thị trường địa ốc.

Về cơ cấu tài sản, nguồn vốn:

Tổng tài sản của Công ty tăng hơn 8% so với cùng kỳ năm 2022 từ khoảng 6.387 tỷ đồng lên mức 6.910 tỷ đồng, chủ yếu do tăng giá trị các khoản hợp tác đầu tư các dự án như đã được HĐQT/ĐHĐCĐ thông qua trước đây. Tỷ lệ Vốn chủ sở hữu/Tổng nợ phải trả hiện tại khoảng 36%.

B. Tình hình thực hiện pháp luật Nhà nước và thực hiện các quy định của Công ty và Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông:

Trong năm 2023, Ban Kiểm soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT tuân thủ theo Điều lệ của NBB. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm và minh bạch của





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Trụ sở chính:

152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: (028) 62 577 577

Fax: (028) 62 615 577

Email: nbb@nbb.com.vn

Website: www.nbb.com.vn

HĐQT và Ban Điều hành NBB đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ.

C. Kiến nghị của BKS về tình hình hoạt động của Công ty:

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

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

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

TM. BAN KIỂM SOÁT

DƯƠNG QUỲNH ĐIỆP





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Trụ sở chính:

152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: (028) 62 577 577

Fax: (028) 62 615 577

Email: nbb@nbb.com.vn

Website: www.nbb.com.vn

Số: 34/TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc trình thông qua chủ trương bổ sung số lượng Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Để đảm bảo tính nhất quán theo quy định của luật hiện hành, đồng thời có thể kịp thời quyết định chiến lược và duy trì sự ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương bổ sung số lượng Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (“Công ty NBB”), cụ thể như sau:

- Trình Đại hội đồng cổ đông thông qua số lượng Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy là 02 (hai) người. Nội dung chi tiết sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.

Trên đây là các nội dung Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy trình xin ý kiến cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



LƯU HẢI CA



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Trụ sở chính:

152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: (028) 62 577 577

Fax: (028) 62 615 577

Email: nbb@nbb.com.vn

Website: www.nbb.com.vn

Số: 35/TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc **Phê duyệt Tổng mức Đầu tư tối đa của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với Khu dân cư De Lagi tại tỉnh Bình Thuận do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư**

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy đang làm chủ đầu tư của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với Khu dân cư De Lagi tại tỉnh Bình Thuận. Tuy nhiên, trong quá trình đầu tư, việc thay đổi, điều chỉnh của các quy định luật pháp, thủ tục hành chính của Nhà nước làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của dự án. Điều này đã buộc Công ty phải liên tục cập nhật và điều chỉnh định mức, đơn giá xây dựng, làm thay đổi quy mô và tổng mức đầu tư của các dự án để đảm bảo tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Vì vậy, để đảm bảo tính nhất quán và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, đồng thời kịp thời giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh và phát triển dự án, Hội đồng Quản trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua các nội dung sau:

1. Phê duyệt Tổng mức Đầu tư tối đa của dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với Khu dân cư De Lagi tại tỉnh Bình Thuận do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư, cụ thể:

ĐVT: Tỷ đồng

Dự án	Tổng mức đầu tư tối đa
Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với Khu dân cư De Lagi tại tỉnh Bình Thuận	11.800 Tỷ đồng

2. Giao cho Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, căn cứ vào tình hình phát triển dự án, xây dựng và phê duyệt Tổng mức đầu tư chi tiết cho dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp với Khu dân cư De Lagi tại tỉnh Bình Thuận, đảm bảo hiệu quả cho Công ty NBB.

Trên đây là các nội dung Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy trình xin ý kiến cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LƯU HẢI CA



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Trụ sở chính:

152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: (028) 62.577.577

Fax: (028) 62.615.577

Email: nbb@nbb.com.vn

Website: www.nbb.com.vn

Số: 36/TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 03 tháng 04 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc trình Đại Hội Đồng Cổ Đông cho phép
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh mua cổ phiếu của
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy từ Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII
mà không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY


Trên cơ sở Công văn số 173/2024/CV-CII ngày 07/03/2024 của Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật Thành Phố Hồ Chí Minh ("Công Ty CII"), Hội Đồng Quản Trị Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Năm Bảy Bảy ("Công Ty NBB") kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông nội dung cho phép Công Ty CII mua cổ phiếu của Công Ty NBB mà không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai, cụ thể như sau:

- Đối tượng nhận chuyển nhượng: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0302483177 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 24/12/2001, được sửa đổi gần nhất lần thứ 33 ngày 25/08/2023, và các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (nếu có).
 - Địa chỉ liên lạc hiện tại: Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM.
- Đối tượng chuyển nhượng: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG HẠ TẦNG CII**
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0304200346 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 19/01/2006, được sửa đổi gần nhất lần thứ 21 ngày 28/09/2023, và các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (nếu có).
 - Địa chỉ liên lạc hiện tại: Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng: **12.037.100 cổ phiếu** (Mười hai triệu, không trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm cổ phiếu), tương đương tỷ lệ 12% tổng số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết của Công Ty NBB.
- Giao và/hoặc ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị Công Ty NBB quyết định các vấn đề liên quan, triển khai các thủ tục cần thiết để hỗ trợ cổ đông, Công Ty CII thực hiện giao dịch mua bán cổ phần Công Ty NBB theo phê duyệt của Đại Hội Đồng Cổ Đông, đảm bảo tuân thủ quy định Pháp luật và Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công Ty NBB.



Trên đây là các nội dung Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy trình xin ý kiến cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

LƯU HẢI CA





CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY
Trụ sở chính:
152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
Điện thoại: (028) 62 577 577 Fax: (028) 62 615 577
Email: nbb@nbb.com.vn Website: www.nbb.com.vn

Mã số:

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 03 năm 2024

THÔNG BÁO MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023

Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy (“Công ty”) (Trụ sở chính: Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM; Mã số DN: 0303885305) kính mời Quý Cổ đông đến tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2023 (“ĐHĐCĐ”) như sau:

- **Thời gian** : 08 giờ 30 phút - Ngày 24/04/2024 (Thứ Tư)
- **Địa điểm** : Nhà khách Thăng Lợi – Cục Hậu Cần, 14 Võ Văn Tần, P.Võ Thị Sáu, Q.3, TP. HCM
- **Nội dung chính của cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:**
 1. Thông qua báo cáo của Hội đồng Quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2023, kế hoạch SXKD 2024.
 2. Thông qua báo cáo của Ban Kiểm soát về tình hình hoạt động của Công ty năm 2023.
 3. Thông qua báo cáo về tình hình quản trị Công ty năm 2023.
 4. Thông qua BC tài chính đã được kiểm toán và phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo kết quả kiểm toán.
 5. Thông qua báo cáo tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho HĐQT, BKS năm 2023.
 6. Thông qua các chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2024, sử dụng lợi nhuận và thù lao HĐQT, BKS năm 2024.
 7. Thông qua việc lựa chọn Công ty kiểm toán thực hiện việc kiểm toán cho năm tài chính 2024.
 8. Thông qua chủ trương bổ sung số lượng Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy.
 9. Thông qua việc Phê duyệt Tổng mức Đầu tư tối đa của các dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy làm chủ đầu tư.
 10. Thông qua việc cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bẩy Bẩy mà không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai.
 11. Các nội dung khác thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ.
- **Thành phần tham dự:** Tất cả các cổ đông sở hữu cổ phiếu NBB theo danh sách cổ đông chốt vào ngày 25/03/2024 của Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Chi nhánh TP.HCM.
- **Thủ tục tham dự:**

Khi đến tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ, đề nghị Quý Cổ đông mang theo giấy tờ tùy thân (CMND, CCCD, Hộ chiếu,...) và Thông báo mời họp này; Giấy ủy quyền (trường hợp ủy quyền cho người khác tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ).
- **Tài liệu Đại hội:** Quý cổ đông vui lòng xem thông tin và tải tài liệu phục vụ cuộc họp ĐHĐCĐ tại trang web của Công ty: www.nbb.com.vn – Mục **Thông tin cổ đông**.
- Để công tác tổ chức được chu đáo, đề nghị Quý Cổ đông xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự cuộc họp ĐHĐCĐ trước 16 giờ 00 phút ngày 23/04/2024 bằng thư, fax hoặc email về Công ty theo địa chỉ:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Địa chỉ: Tòa nhà CII TOWER, 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Điện thoại: (028) 62 577577 Fax: (028) 62 615 577

Email: phucloc@nbb.com.vn

Trân trọng thông báo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBCKNN, SGDK, TTLK (t/b);
- Lưu VT.

Tài liệu gửi cho cổ đông:

Thông báo mời họp, Giấy Ủy quyền

Các tài liệu đính kèm công bố trên website:

- 1-Chương trình họp ĐHĐCĐ;
- 2-Tờ trình tại ĐHĐCĐ;
- 3-Mẫu Phiếu biểu quyết; Mẫu Giấy ủy quyền;
- 4-Dự thảo QC điều hành ĐH;
- 5-Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ.



Lưu Hải Ca

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

Trụ sở chính:
152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
Điện thoại: (028) 62 577 577 Fax: (028) 62 615 577
Email: nbb@nbb.com.vn Website: www.nbb.com.vn

**CHƯƠNG TRÌNH HỌP DỰ KIẾN
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM TÀI CHÍNH 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**

Thời gian: Bắt đầu lúc 08 giờ 30 phút ngày 24/04/2024

Địa điểm: Nhà khách Thăng Lợi – Cục Hậu Cần, 14 Võ Văn Tần, P.Võ Thị Sáu, Q.3, TP. HCM

Nội dung:

Stt	Nội dung	Phụ trách	Tài liệu
1	- Đón tiếp đại biểu, cổ đông đến dự Đại hội - Kiểm tra tư cách cổ đông và phát tài liệu tham dự Đại hội	Ban Tổ chức	Bộ hồ sơ phát cho cổ đông gồm: 1. Chương trình Đại hội 2. Các phiếu biểu quyết tại ĐH 3. Dự thảo Quy chế Điều hành Đại hội 4. Các Tờ trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 5. Dự thảo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023 tổ chức ngày 24/04/2024.
2	- Tuyên bố lý do ĐH	Ban Tổ chức	
3	- Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐH	Ban kiểm tra tư cách cổ đông	
4	- Đề cử đề cổ đông thông qua Đoàn chủ tọa, Ban thư ký, Ban kiểm phiếu, Chương trình Đại hội và dự thảo Quy chế Điều hành Đại hội	Ban Tổ chức	
5	- Mời Đoàn chủ tọa và Ban Thư ký vào vị trí làm việc để ĐH được bắt đầu	Ban Tổ chức	
6	- Đại diện Đoàn chủ tọa phát biểu khai mạc ĐH	Đoàn chủ tọa	
7	- Trình bày nội dung các Tờ trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2023	Đoàn chủ tọa	
8	- Đại hội thảo luận về các nội dung trình tại ĐH và các nội dung khác	Đoàn chủ tọa	
9	- Hướng dẫn cổ đông biểu quyết thông qua các nội dung trình tại ĐH	Đại diện Ban kiểm phiếu	
10	- Nghỉ giải lao	Ban Tổ chức	
11	- Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Đại diện Ban kiểm phiếu	
12	- Trình bày dự thảo Nghị quyết Đại hội	Đoàn chủ tọa	
13	- Đại diện Đoàn chủ tọa bế mạc Đại hội	Đoàn chủ tọa	