



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

Trụ sở chính:

1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 62 577 577

Fax: (028) 62 615 577

Email: nbb@nbb.com.vn

Website: www.nbb.com.vn

Số: 27/TT- HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 04 năm 2022

## TỜ TRÌNH

V/v Các nội dung Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông  
tại Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2021 tổ chức ngày 26/04/2022

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

### Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (Công ty);
- Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/NQ-HĐQT ngày 01/04/2022 về việc thông qua nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2021.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm tài chính 2021 xem xét quyết định một số nội dung sau:

**Nội dung 1.** Trình ĐHCĐ thông qua báo cáo của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động SXKD 2021, kế hoạch sản xuất kinh doanh 2022 (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 2021 (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 2021.

Trong năm 2021, Công ty đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin Báo cáo Tình hình Quản trị Công ty (6 tháng đầu năm 2021 và 2021) 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 2021 theo kết quả kiểm toán:

Doanh thu	1.019.988 triệu đồng	Đạt 73 %
Lợi nhuận trước thuế	420.875 triệu đồng	Đạt 75 %
Lợi nhuận sau thuế của Cty Mẹ	314.412 triệu đồng	Đạt 70 %
Chia cổ tức cho cổ đông	15% 150.713 triệu đồng	
Trích thù lao HĐQT, BKS	1% 3.144 triệu đồng	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	4% 12.576 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 2021:

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 32/NQ-ĐHĐCĐ thông qua ngày 23/04/2021, thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2021 là: **3.144 triệu đồng tương ứng 1% lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2021.**

Ngoài thù lao ra, trong năm 2021 Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát không nhận thưởng và các khoản lợi ích nào khác.

**Nội dung 6.** Trình ĐHĐCĐ thông qua các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022, sử dụng lợi nhuận và thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022:

**Chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2022:**

Tổng doanh thu dự kiến	800 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	128 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	102 tỷ đồng

**Kế hoạch sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2022:**

Chia cổ tức cho cổ đông	15 %
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 2022.

**Nội dung 8.** Trình ĐHĐCĐ về phương án xử lý cổ phiếu lẻ (98 cổ phiếu) từ đợt sử dụng cổ phiếu quỹ chia cho cổ đông hiện hữu và chủ trương bán cổ phiếu quỹ:

Theo báo cáo số 288/CV-TCKT ngày 08/11/2021 của Công ty NBB về kết quả sử dụng cổ phiếu quỹ để chia cho cổ đông hiện hữu theo chủ trương và phương án đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 32/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021; và Nghị quyết HĐQT số 58/NQ-HĐQT ngày 10/09/2021 về việc thông qua phương án chi tiết sử dụng cổ phiếu quỹ để chia cho cổ đông hiện hữu, cụ thể Công ty NBB đã thực hiện chia 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu và phần cổ phiếu lẻ phát sinh là 98 cổ phiếu sẽ được xử lý theo phương án phát hành ESOP. Tuy nhiên, đến nay phương án xử lý cổ phiếu lẻ này vẫn chưa hoàn thành.

Hiện, số lượng cổ phiếu quỹ còn lại là 315.861 cổ phiếu (bao gồm 98 cổ phiếu lẻ từ đợt chia cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu), HĐQT kính trình ĐHĐCĐ phương án xử lý cổ phiếu lẻ từ đợt sử dụng cổ phiếu quỹ chia cho cổ đông hiện hữu và chủ trương bán cổ phiếu quỹ như sau:

1. Thông qua việc hủy phương án xử lý cổ phiếu lẻ trong đợt sử dụng cổ phiếu quỹ để chia cho cổ đông hiện hữu đã được ĐHĐCĐ thông qua theo Điều 13 của Nghị quyết ĐHĐCĐ số 32/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021. Số lượng cổ phiếu quỹ hiện có của Công ty NBB sau khi sử dụng cổ phiếu quỹ để chia cho cổ đông hiện hữu theo phương án chi tiết đã được HĐQT thông qua theo số 58/NQ-HĐQT ngày 10/09/2021 là 315.861 cổ phiếu quỹ.
2. Thông qua phương án bán cổ phiếu quỹ (mã chứng khoán: NBB) như sau:
  - + Tổng số lượng cổ phiếu quỹ đăng ký bán: 315.861 cổ phiếu
  - + Mục đích bán cổ phiếu quỹ: Cân đối tài chính công ty.
  - + Thời gian dự kiến giao dịch: Sau khi Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước chấp thuận cho phép bán cổ phiếu quỹ. Thời gian giao dịch cụ thể tuân theo các quy định pháp luật hiện hành.

- + Phương thức giao dịch: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty NBB quyết định phương thức giao dịch phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành.
- + Nguyên tắc xác định giá: Giá thị trường tại thời điểm giao dịch và tuân thủ quy định về giao dịch cổ phiếu quỹ.  
Giá đặt bán cổ phiếu quỹ  $\geq$  Giá tham chiếu - (Giá tham chiếu x 50% Biên độ dao động giá cổ phiếu).
- + Giá bán cổ phiếu quỹ (khoảng giá): Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty NBB quyết định phương án giá bán cụ thể.
- + Số lượng đặt bán hàng ngày: Tuân theo quy chế giao dịch của Sở Giao dịch Chứng Khoán TP.HCM (HOSE) và tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.
- + Tên công ty chứng khoán được chỉ định làm đại lý thực hiện giao dịch bán cổ phiếu quỹ: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty NBB quyết định Công ty chứng khoán thực hiện giao dịch.

**Nội dung 9.** Trình ĐHQĐ chuẩn y việc từ nhiệm thành viên Hội đồng quản trị Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy Nhiệm kỳ IV (2020-2025) đối với Ông Đoàn Tường Triệu theo nguyện vọng cá nhân.

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy Nhiệm kỳ IV (2020-2025) hiện tại gồm 06 thành viên sau:

- |                          |                                            |
|--------------------------|--------------------------------------------|
| 1. Ông Lưu Hải Ca        | Chủ tịch HĐQT                              |
| 2. Ông Lê Quốc Bình      | Phó Chủ tịch HĐQT thường trực              |
| 3. Ông Nguyễn Bá Lân     | Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty |
| 4. Bà Nguyễn Quỳnh Hương | Thành viên HĐQT không điều hành            |
| 5. Ông Nguyễn Văn Chính  | Thành viên HĐQT độc lập                    |
| 6. Ông Phạm Thanh Vũ     | Thành viên HĐQT độc lập                    |



Trên đây là các nội dung Hội đồng quản trị Công ty CPĐT Năm Bảy Bảy trình xin ý kiến cổ đông tại Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2021.

Trân trọng kính chào.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**

*Diem*

**Lưu Hải Ca**



**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
 VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG - KẾT QUẢ SXKD NĂM 2021  
 VÀ MỤC TIÊU – NHIỆM VỤ NĂM 2022**  
 (Đính kèm Tờ trình số 27/TTr-HĐQT ngày 31/03/2022)

*Kính thưa: Quý Cổ đông và Quý vị đại biểu*

*Kính thưa: Các Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát*

**1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty năm 2021**

Năm 2021 đánh dấu một năm đầy nỗ lực của Công ty NBB trong việc xử lý các khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Dịch bệnh Covid-19 đã gây ra nhiều biến động lớn đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và Công ty NBB nói riêng. Trong thời kỳ đỉnh dịch, Công ty đã nghiêm túc chấp hành các chỉ thị giãn cách xã hội để đảm bảo an toàn cho người lao động, đối tác, khách hàng của Công ty và chung tay bảo vệ cộng đồng. Tình hình khó khăn chung của nền kinh tế trong năm 2021 đã tác động lớn và ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động thi công công trình, kinh doanh và triển khai pháp lý tại các dự án của Công ty. Bên cạnh đó, năm 2021 cũng ghi nhận chuyển biến mạnh mẽ trong cải cách quy định pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Qua đó, thị trường bất động sản kỳ vọng có nhiều ‘điểm sáng’ nhờ Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp, điển hình như Nghị định 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Các quy định mới được kỳ vọng sẽ gỡ bỏ nút thắt trong pháp lý cũng như “thổi làn gió mới” vào thị trường bất động sản. Tuy nhiên, trong thực tế triển khai, các cơ quan thực thi cần có thời gian để cải tiến quy trình và bộ máy nhân sự cho phù hợp với các quy định mới; và do đó, việc này cũng dẫn đến thủ tục pháp lý của hàng loạt dự án bất động sản tại TP. Hồ Chí Minh bị chững lại trong năm qua mà các dự án của NBB cũng không phải là ngoại lệ.

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

- Kết quả kinh doanh năm 2021:

Chỉ tiêu	Kế hoạch năm 2021 (tỷ đồng)	Thực hiện năm 2021 (tỷ đồng)	Tỷ lệ thực hiện
Tổng doanh thu	1.400	1.020	73%
Lợi nhuận trước thuế	562	421	75%
Lợi nhuận sau thuế	450	314	70%

- Đẩy mạnh tiến độ pháp lý, đền bù, thi công, kinh doanh bán hàng và tập trung mọi nguồn lực cho việc xây dựng các dự án trọng điểm: Điển hình như hoàn thành công tác bàn giao căn hộ Diamond Riverside đến người mua nhà; hoàn thành khoảng 91% công tác đền bù dự án Sơn Tịnh; dự án De Lagi được cấp giấy phép xây dựng. Đây là cơ sở tạo niềm tin cho khách hàng, nhà đầu tư và đối tác tiếp tục tin tưởng và hợp tác phát triển dự án với Công ty trong tương lai, đồng thời giữ vững chất lượng của thương hiệu NBB là thương hiệu chủ đầu tư bất động sản quen thuộc và uy tín với khách hàng.
- Ổn định dòng tiền Công ty thông qua việc kiểm soát và cân đối thu chi chặt chẽ qua đó cải thiện

manh mẽ các chỉ số tài chính, đặc biệt là tỷ lệ nợ vay chịu lãi được giữ ở mức tương đối thấp. Tại thời điểm cuối năm 2021 tỉ lệ nợ vay tài chính/Tổng tài sản chỉ khoảng 27,1%.

- Quan tâm chăm lo đời sống cho CBCNV, ổn định guồng máy nhân sự, đảm bảo việc làm và thu nhập cho người lao động. Mặc dù là một năm khó khăn của cả nền kinh tế, 2021 ghi nhận sự cố gắng cải thiện tổng thu nhập trung bình của CBCNV NBB.
- Không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn của đội ngũ nhân sự. Hệ thống quản trị từng bước xây dựng theo hướng khoa học và minh bạch để đáp ứng yêu cầu trong giai đoạn phát triển mới.
- Chú trọng sử dụng một số vật liệu tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, áp dụng biện pháp thi công tiên tiến và đầu tư vào hệ thống thoát nước, xử lý chất thải nên các dự án thực hiện luôn đạt yêu cầu trong báo cáo về đánh giá tác động đối với môi trường.
- Thực hiện các công tác từ thiện xã hội, cùng địa phương thăm hỏi, chia sẻ động viên đối với các cá nhân, gia đình có hoàn cảnh bất hạnh, khó khăn.

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

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

- Ban Tổng Giám đốc đã giám sát chặt chẽ, nắm bắt sát sao tình hình triển khai của các dự án trọng điểm như Sơn Tịnh, De Lagi, ... để đưa ra các quyết định xử lý đúng đắn kịp thời các vấn đề phát sinh nhằm đưa các dự án về đích theo đúng kế hoạch, góp phần quan trọng trong việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã đề ra.
- Ban Tổng Giám đốc đã có những nỗ lực lớn, chủ động và quyết liệt trong việc đẩy nhanh tiến độ pháp lý tại các dự án De Lagi, NBB II và NBB Garden III, tạo tiền đề vững chắc cho việc triển khai các dự án này trong năm 2022.
- Ban Tổng Giám đốc cũng đã thực hiện nghiêm túc các chức năng nhiệm vụ khác được giao theo các nghị quyết của HĐQT. Chế độ giải trình cũng được thực hiện đầy đủ và đảm bảo cung cấp thông tin kịp thời nhằm tham mưu cho HĐQT ra các quyết định quan trọng và góp phần giúp công tác giám sát của HĐQT được hiệu quả hơn.
- Việc tổ chức ĐHĐCĐ thường niên, ĐHĐCĐ bất thường cũng như chế độ công bố thông tin được thực hiện minh bạch, đúng theo pháp luật và quy định của Sở Giao dịch chứng khoán.
- Quy chế quản trị công ty đã được thực hiện đầy đủ, đối với những vấn đề quan trọng, Ban Tổng Giám đốc công ty đã kịp thời xin ý kiến chỉ đạo của HĐQT. Các thành viên Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện sự chủ động và có nhiều sáng kiến trong nhiệm vụ được giao.

## **3. Các kế hoạch, định hướng năm 2022:**

HĐQT đánh giá thị trường bất động sản năm 2022 sẽ phát triển ổn định trong bối cảnh dịch bệnh đang dần được khống chế và kinh tế vĩ mô đang trên đà phục hồi. Bên cạnh việc phát huy những kết quả đã đạt được, HĐQT Công ty định hướng quá trình triển khai thực hiện các mục tiêu sản xuất kinh doanh như sau:

### ***Về tài chính:***

- Xây dựng nhiều phương án tài chính dự phòng trong trường hợp thị trường chuyển biến tốt – bình thường – xấu, nhằm hướng đến tính chủ động trong tài chính, giảm thiểu rủi ro kinh doanh, xây dựng được kế hoạch phát triển bền vững cho công ty.

- Xây dựng phương án huy động vốn từ nhiều nguồn lực nhằm đảm bảo đáp ứng đầy đủ, kịp thời cho các hoạt động đầu tư phát triển các dự án bất động sản.
- Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc tài chính theo hướng giảm dần tỷ trọng nợ vay đảm bảo an toàn tài chính đồng thời tìm kiếm nguồn vốn tín dụng mới với lãi suất thấp để sử dụng hiệu quả hơn.
- **Về phát triển dự án, sản phẩm:**
  - Đảm bảo tiến độ thi công đối với các dự án trọng điểm như dự án khu dân cư Sơn Tịnh theo đúng các cam kết với khách hàng. Đồng thời, triển khai đầu tư xây dựng các dự án mới như NBB II, NBB Garden III và Khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp khu dân cư De Lagi, nhằm tạo sản phẩm mới và nguồn thu ổn định cho những năm tiếp theo.
  - Đẩy nhanh tiến độ bồi thường và hoàn thiện thủ tục pháp lý các dự án hiện hữu để triển khai đầu tư hoặc tìm kiếm đối tác hợp tác đầu tư khi cần thiết.
  - Bổ sung phát triển ngành dịch vụ gồm chuỗi căn hộ dịch vụ tại Tp. Hồ Chí Minh và du lịch nghỉ dưỡng tại các Tỉnh ven biển miền Trung nhằm đa dạng nguồn thu cho hoạt động của Công ty.
- **Về hệ thống quản trị Công ty và nhân sự:**
  - Tiếp tục hoàn thiện quy chế lương thưởng, hệ thống kiểm toán và quản trị nội bộ, nâng cao tính minh bạch trong điều hành nhằm tạo hành lang pháp lý, hành chính cho các hoạt động Công ty, góp phần kiểm soát rủi ro hiệu quả, nâng cao năng lực cạnh tranh trong hệ thống nội bộ Công ty.
  - Nghiên cứu xây dựng bộ phận nghiên cứu phát triển thị trường để tìm kiếm các dự án tiềm năng, mở rộng danh mục đầu tư của Công ty.
  - Tiếp tục tích cực chăm lo, cải thiện đời sống của CBCNV, xây dựng và kiện toàn đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn cao, tận tâm và nhiệt huyết trong công việc nhằm tạo cơ sở vững chắc cho sự phát triển của Công ty hiện tại và tương lai.
- **Về hoạt động quan hệ nhà đầu tư:**
  - Tiếp tục tăng cường hoạt động quan hệ nhà đầu tư, cung cấp thông tin đầy đủ và chính xác nhất đến các cổ đông, nhà đầu tư, các định chế tài chính nhằm giữ chân cổ đông hiện hữu, 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.
  - 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 2022 với các chỉ tiêu cơ bản cụ thể:

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022
Tổng doanh thu dự kiến	800 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	128 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	102 tỷ đồng

***Kính thưa quý vị cổ đông !***

Trên đây là nội dung tóm tắt về kết quả hoạt động SXKD năm 2021 và những mục tiêu, nhiệm vụ năm 2022 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:  
1648 Đường Võ Văn Kiệt, Phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (028) 62 577 577 Fax: (028) 62 615 577  
Email: nbb@nbb.com.vn Website: www.nbb.com.vn



## BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT VỀ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2021 (Đính kèm Tờ trình số 27/TTr-HĐQT ngày 31/03/2022)

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

Trong năm 2021 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 2021:

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 2021 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 31/12/2021.

Kết thúc năm tài chính 2021, tình hình hoạt động kinh doanh của NBB như sau:

#### - Về kết quả hoạt động kinh doanh:

- Về doanh thu: tổng doanh thu 2021 đạt 1.020 tỷ đồng, giảm khoảng 3 lần so với năm 2020 và đạt 73% so với kế hoạch năm 2021 do ĐHCĐ đề ra. Việc ghi nhận doanh thu trong năm 2021 đã bị ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 cũng như việc công ty phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài. Ngoài ra, do tính đặc thù của ngành Bất động sản – doanh thu theo chu kỳ, công ty chỉ có thể ghi nhận doanh thu đối với các dự án đang triển khai trong giai đoạn sau 2021. Hiện tại, các dự án mà công ty đang triển khai còn đang ở giai đoạn pháp lý và/hoặc giai đoạn xây dựng.
- Về chi phí: tổng chi phí 2021 giảm khoảng 21% so với năm 2020; các khoản mục chi phí chính như sau:
  - + Chi phí bán hàng giảm mạnh từ 126,9 tỷ đồng xuống còn 3,1 tỷ đồng, do chi phí môi giới dự án giảm (năm 2020 khi bàn giao dự án Diamond Riverside, Công ty ghi nhận doanh thu và đồng thời ghi nhận chi phí bán hàng tương ứng).
  - + Chi phí tài chính cũng được ghi nhận giảm khoảng 16% so với năm 2020 xuống còn khoảng 165,9 tỷ đồng.
  - + Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng khoảng 61% do tăng chi phí nhân viên, chi phí dự phòng.

Theo đó kết thúc năm 2021, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp cho cổ đông công ty mẹ đạt 314,4 tỷ đồng, giảm khoảng 3,9 % so với năm 2020 và đạt gần 70% kế hoạch do ĐHCĐ đề ra.

#### - Về tình hình tài chính:

- Tài sản: Tổng tài sản của công ty tăng gần 7% so với cùng kỳ năm 2020 từ 4.090,7 tỷ đồng lên mức 4.373,7 tỷ đồng, chủ yếu do công ty gia tăng khoản hợp tác đầu tư với công ty Khu Bắc Thủ Thiêm đã được phê duyệt trước đây.



- Nguồn vốn: Tại thời điểm 31/12/2021, tỷ lệ vốn chủ sở hữu và nợ phải trả của Công ty NBB lần lượt là 42% và 58% (trong đó nợ vay tài chính là 27% và nợ phải trả khác là 31%). Đây là cơ cấu tương đối an toàn đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.

Trong năm, cơ cấu khoản mục vốn chủ sở hữu có sự thay đổi chủ yếu đến từ các nguyên nhân:

- + Công ty tiến hành i) chia cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 16% theo danh sách cổ đông chốt ngày 25/06/2021 và ii) chia 21.909.879 cổ phiếu quỹ cho cổ đông hiện hữu theo nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021 đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- + Công ty tiến hành sử dụng quỹ đầu tư phát triển bù đắp cho khoản đã chi đền bù thiệt hại và khắc phục hậu quả của sự cố cháy chung cư Carina Plaza theo nghị quyết số 21/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2020 đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Tại thời điểm 31/12/2021, tổng vốn chủ sở hữu đạt khoảng 1.830,2 tỷ đồng, tăng khoảng 3,6% so với cùng kỳ năm 2020.

Với những kết quả đạt được trong năm, lãi cơ bản trên cổ phiếu có sự cải thiện so với năm 2020, đạt 2.982 đồng/cổ phiếu, tương ứng tăng khoảng 2,7%.

#### **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 2021, Ban Kiểm Soát đã cử người tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT đồng thời kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh. BKS ghi nhận tinh thần làm việc trách nhiệm và minh bạch của HĐQT và Ban điều hành NBB đúng theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, cũng như Nghị quyết, Quyết định của ĐHĐCĐ.

Ngoài ra, Công ty NBB đã thực hiện chia cổ tức năm 2020 với tỷ lệ 16% theo danh sách cổ đông chốt ngày 25/06/2021 theo Nghị quyết số 32/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23/04/2021 của Đại hội đồng cổ đông.

#### **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  
TRƯỞNG BAN**

(đã ký)

**DƯƠNG QUỲNH ĐIỆP**