

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Năm 2022

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Thông tin khái quát:

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**
Tên tiếng Anh : **NAM MEKONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2002, thay đổi lần thứ 24 ngày 27/10/2022
- Vốn điều lệ : 1.002.175.880.000 đồng
- Địa chỉ : Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, p.Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, T.p Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại : 0243 756 0333 Fax: 0243 756 0332
- Website : www.nammekong.net
- Mã cổ phiếu : **VC3**
- Quá trình hình thành và phát triển:
 - **Năm 1995:**
Quyết định số 702 /BXD-TCLĐ ngày 19 tháng 7 năm 1995 của Bộ Xây dựng về việc đổi tên Công ty xây dựng số 5 (VINAFICO) thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) thành Công ty Xây dựng số 5.1 kể từ ngày 01 tháng 8 năm 1995.
 - **Năm 1996:**
Quyết định số 02/BXD-TCLĐ ngày 02 tháng 01 năm 1996 của Bộ Xây dựng về việc đổi tên Công ty xây dựng số 5.1 (VINAFICO) thành Công ty Xây dựng số 3, tên giao dịch VINACONCO3.
 - **Năm 2002:**
Quyết định số 1049 QĐ/BXD ngày 07 tháng 8 năm 2002 của Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty xây dựng 3 - VINACONCO 3 thành doanh nghiệp cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng số 3, tên gọi tắt là VINACONEX 3, vốn điều lệ: 6,2 tỷ đồng.

➤ **Năm 2007:**

Ngày 13 tháng 12 năm 2007, cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 chính thức giao dịch trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà nội (nay là Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội), mã chứng khoán: **VC3**.

➤ **Năm 2020:**

Giấy chứng nhận đăng kinh doanh lần thứ 20 ngày 15 tháng 10 năm 2020: đổi tên từ Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.

➤ **Năm 2022:**

Phát hành 33.405.740 cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 668.118.480.000 đồng lên 1.002.175.880.000 đồng, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 24 ngày 27 tháng 10 năm 2022.

2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh:

a. Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản

b. Địa bàn kinh doanh:

Các dự án bất động sản Công ty đã và đang thực hiện đầu tư trong 02 năm gần đây:

➤ **Thái Nguyên:**

Dự án “Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên” (T.p Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên)

Dự án “Khu dân cư số 7 Phú Bình” (Thị trấn Hương Sơn, huyện Phú Bình, tỉnh Thái Nguyên);

➤ **Vĩnh Phúc:**

Dự án “Khu Biệt thự Nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải” (Xã Ngọc Thanh, T.p Phúc Yên, tỉnh Vĩnh Phúc)

➤ **Quảng Bình:**

Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2” (xã Bảo Ninh, T.p Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình)

Dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới” (Đường Hữu Nghị, T.p Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình)

➤ **Bình Dương:**

Dự án “Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms” (Khu đô thị mới Bình Dương, tỉnh Bình Dương)

3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý:

a. Mô hình quản trị:

Công ty lựa chọn tổ chức quản lý và hoạt động theo mô hình quy định tại Điều a Khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 16 tháng 7 năm 2020, bao gồm:

➤ **Đại hội đồng cổ đông:**

Đại hội đồng cổ đông bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

➤ **Hội đồng Quản trị:**

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định để thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông.

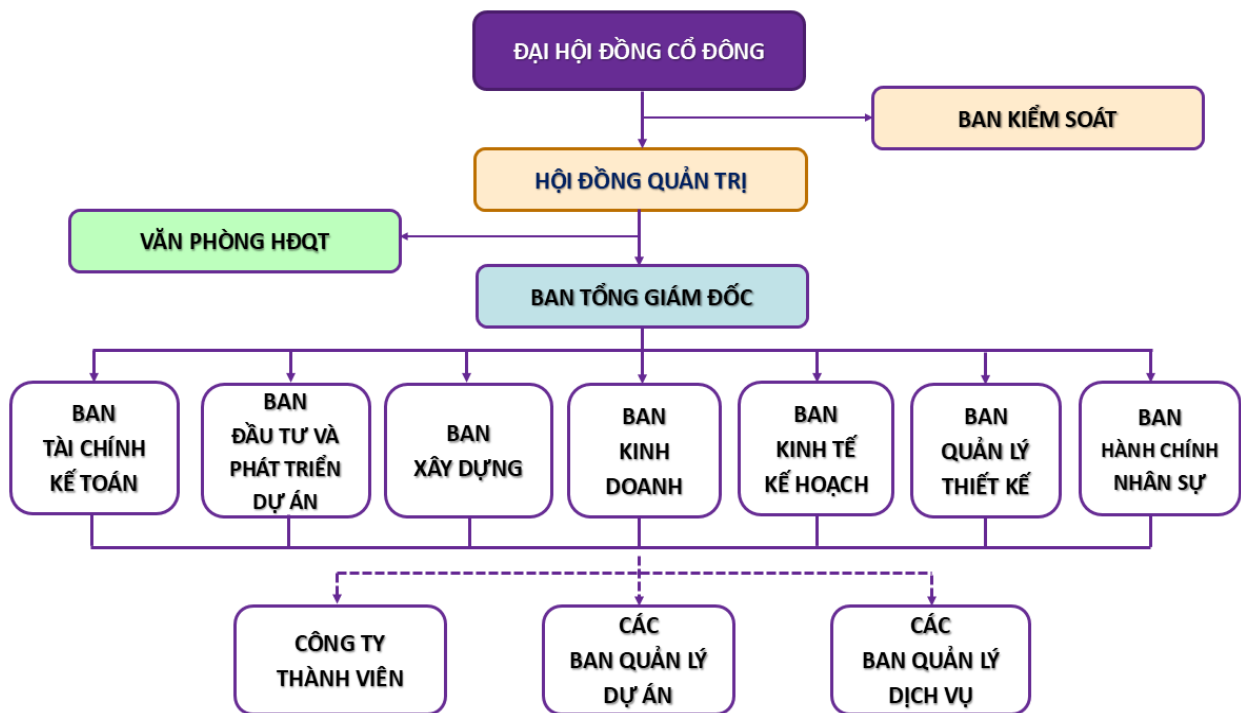
➤ **Ban Kiểm soát:**

Ban Kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty.

➤ **Tổng Giám đốc:**

Tổng Giám đốc thực hiện điều hành hoạt động của Công ty theo các quyền và nghĩa vụ được Hội đồng quản trị phê duyệt. Tổng Giám đốc chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

b. Cơ cấu bộ máy quản lý:



c. Các công ty con, công ty liên kết:

➤ **Công ty con:**

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông	80	80%	Thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, T.p Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	1	100%	Xã Nam Tiến, Thị xã Phổ Yên, Tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản

➤ **Công ty liên kết:**

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh
1	Công ty Cổ phần Mekonghomes	90	30%	Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, p.Ô Chợ Dừa, q.Đống Đa, T.p Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	56	35%	Thôn Hà Thôn, xã Bảo Ninh, T.p Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình	Kinh doanh bất động sản

4. Định hướng phát triển:

a. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:

Mục tiêu chủ yếu của Công ty là phát triển trở thành Công ty hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản, luôn đổi mới, mở rộng thị trường, mở rộng ngành nghề kinh doanh, nâng cao sức cạnh tranh, phấn đấu đạt lợi nhuận tối đa, tăng tỉ lệ trả cổ tức cho các cổ đông.

b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:

Trở thành một trong các doanh nghiệp hàng đầu về phát triển các dự án bất động sản trên phạm vi toàn quốc. Thực hiện tìm kiếm, phát triển dự án bất động sản thông qua tham gia đấu thầu hoặc thông qua hình thức mua bán - sáp nhập (M&A) các doanh nghiệp có tiềm năng. Các sản phẩm bất động sản của Công ty thuộc phân khúc trung và cao cấp.

Nghiên cứu và triển khai các lĩnh vực có yếu tố phát triển bền vững gồm năng lượng tái tạo và Dịch vụ cảng biển-logistic.

c. Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty:

Lấy phát triển bền vững là chiến lược phát triển trung và dài hạn nên với hoạt động kinh doanh cũng được xác định sẽ phát triển theo hướng bền vững, an toàn, thân thiện với môi trường, an sinh xã hội và vì cộng đồng, tuân thủ đầy đủ các tiêu chuẩn về an toàn và vệ sinh môi trường.

5. Các rủi ro:

Với mục tiêu đầu tư, kinh doanh bất động sản là lĩnh vực ưu tiên phát triển, với vai trò của Chủ đầu tư Công ty sẽ có khả năng chịu tác động của các rủi ro sau

- Các rủi ro về kinh tế: Lạm phát, lãi suất, các chính sách tiền tệ...
- Các rủi ro về luật pháp:
 - Rủi ro về luật pháp liên quan đến hoạt động Doanh nghiệp: Luật doanh nghiệp, Luật thuế, Luật Chứng khoán,...

- Rủi ro về pháp luật liên quan đến ngành nghề kinh doanh: Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật đất đai, Luật Đầu tư,...
- Các rủi ro đặc thù liên quan đến ngành nghề kinh doanh chính:
 - Rủi ro biến động thị trường bất động sản: chu kỳ của thị trường, nhu cầu và thị hiếu của thị trường, thay đổi của thị trường vốn,...
 - Rủi ro liên quan đến tiến độ triển khai các dự án bất động sản: thực hiện các thủ tục pháp lý của dự án, công tác giải phóng mặt bằng,...
 - Rủi ro cạnh tranh trong ngành: Các đối thủ cạnh tranh cũng có nhiều năm kinh nghiệm, có thể mạnh về năng lực quản lý và tài chính cũng như quỹ đất để phát triển các dự án bất động sản.

II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022:

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	% thực hiện kế hoạch
I	Doanh thu	2.065.000	552.081	26,74%
1	Kinh doanh bất động sản	2.030.000	507.634	25,01%
2	Kinh doanh khác	35.000	44.447	126,99%
II	Lợi nhuận trước thuế	835.000	96.511	11,56%
III	LNST của Cổ đông công ty mẹ	668.000	73.393	10,99%
IV	Cổ tức	80%	6,5%	8,13%

Trong năm Công ty tiếp tục tập trung đầu tư triển khai và kinh doanh dự án trọng điểm là dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2. Chủ yếu doanh thu và lợi nhuận trong năm do dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 (Quảng Bình) mang lại, cụ thể chiếm đến khoảng 85% tổng Doanh thu và khoảng 90% lợi nhuận của năm 2022.

Bên cạnh đó trong năm Công ty đã hoàn thành việc chuyển nhượng toàn bộ dự án “Khu Biệt thự nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải” (Vĩnh Phúc) cho đối tác.

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

Công ty chỉ thực hiện hoàn thành 26,7% kế hoạch doanh thu và 11% kế hoạch lợi nhuận đã được ĐHCĐ thường niên năm 2022 đã thông qua. Nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh chưa đạt được so với kế hoạch: Do ảnh hưởng trực tiếp của các chính sách tiền tệ thắt chặt, đặc biệt thắt chặt “room” tín dụng đối với bất động sản dẫn đến nguồn vốn cung cấp cho cả doanh nghiệp và các khách hàng bị hạn chế tác động rất lớn đến thị trường bất động sản cả nước nói chung và các dự án của Công ty nói riêng, cụ thể:

- Đối với khách hàng: Các khách hàng có nhu cầu mua nhà nhưng hạn chế về tài chính muốn sử dụng nguồn vốn vay nhưng không tiếp cận được với nguồn vốn vay để mua các sản phẩm dự án; đặt biệt lãi suất cho vay áp dụng đối với các khách hàng mua bất động sản tăng mạnh, cụ thể: quý 1/2022 chỉ khoảng 7%-8%/năm nhưng đến quý 4/2022 đã tăng lên đến 12%-14%/năm làm giảm đáng kể nhu cầu mua bất động sản, đặc biệt của các khách hàng đầu tư.
- Đối với Công ty và Nhà thầu: bị hạn chế “room” tín dụng dành do bất động sản do đó việc thanh toán chi phí của dự án bị ảnh hưởng dẫn đến tiến độ xây dựng của dự án bị chậm hơn so với dự kiến.

2. Tổ chức và nhân sự:

➤ Danh sách Ban điều hành

- Thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT):

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên HĐQT	Trình độ chuyên môn
1	Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	14/04/2022	Cử nhân quản trị kinh doanh
2	Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	14/04/2022	Cử nhân kinh tế
3	Ông Phí Anh Dũng	Thành viên	14/04/2022	Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
4	Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên	14/04/2022	Thạc sỹ KTXD, Kỹ sư XD
5	Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên	14/04/2022	Kỹ sư thủy lợi

- Thành viên Ban Kiểm soát:

Stt	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ban Kiểm soát	Trình độ chuyên môn
1	Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban	14/04/2022	Cử nhân kế toán
2	Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	14/04/2022	Cử nhân kinh tế
3	Phạm Thị Vân	Thành viên	14/04/2022	Thạc sỹ kinh tế, Kỹ sư Kinh tế XD

- Thành viên Ban Điều hành:

Stt	Thành viên Ban điều hành	Ngày tháng năm sinh	Trình độ chuyên môn	Ngày bổ nhiệm
1	Đặng Minh Huệ Tổng Giám đốc	28/12/1972	Cử nhân kinh tế	11/09/2018
2	Phạm Xuân Ừởng Phó TGD	30/01/1980	Thạc sĩ Kinh tế Xây dựng, Kỹ sư Xây dựng	01/08/2019
3	Nguyễn Hoàng Phó TGD	12/10/1978	Kỹ sư thủy lợi	08/09/2020
4	Võ Đình Lượng Phó TGD	24/02/1974	Cử nhân kinh tế	01/05/2021
5	Phan Tạ Thanh Huyền Kế toán trưởng	25/10/1978	Cử nhân quản lý kinh doanh	17/01/2018

➤ Sở hữu cổ phần của Ban điều hành:

Stt	Họ và tên	Số cổ phiếu sở hữu 31/12/2022	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Kiều Xuân Nam	51.030.051	50,919%
2	Đặng Minh Huệ	229.100	0,2286%
3	Phí Anh Dũng	30.000	0,0299%
4	Phạm Xuân Ừởng	54.748	0,0546%
5	Bùi Hoàng Phương	30.000	0,0299%
6	Phạm Thị Vân	20.000	0,0199%
7	Phan Tạ Thanh Huyền	32.500	0,0324%

- Những thay đổi trong Ban điều hành Công ty: Trong năm 2022 không có sự thay đổi về nhân sự trong Ban điều hành Công ty
- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 99.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án:

a. Các khoản đầu tư lớn:

➤ **Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2” (Quảng Bình):**

Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2” với quy mô 18,18 ha, tổng mức đầu tư khoảng hơn 5.000 tỷ đồng.

Trong năm 2022 Công ty đã hoàn thành xong hạng mục xây dựng Hạ tầng kỹ thuật dự án và đang triển khai xây dựng các công trình nhà ở thấp tầng.

Đồng thời trong năm Dự án đã có đủ điều kiện pháp lý cho phép ký Hợp đồng mua bán các sản phẩm nhà ở với khách hàng. Công ty thực hiện triển khai công tác bán hàng và ký hợp đồng mua bán với các khách hàng từ tháng 04/2022 và đến quý 4/2022 Công ty đã bắt đầu tiến hành bàn giao các sản phẩm đã hoàn thành cho khách hàng.

Trong năm Công ty đã phát hành 33.405.740 cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ từ 668.118.480.000 đồng lên 1.002.175.880.000 đồng với mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2. Tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán tính đến thời điểm 31/03/2023 như sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	Phương án sử dụng đã được ĐHCĐ thông qua (Triệu VNĐ)	Số tiền đã sử dụng (Triệu VNĐ)	Số tiền còn lại chưa sử dụng (Triệu VNĐ)
1	Trả nợ gốc khoản vay Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam với mục đích vay “Nộp tiền sử dụng đất Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2”	200.000,00	200.000,00	-
2	Xây dựng công trình nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	134.057,40	46.990,00	87.067,40
	Cộng	334.057,40	246.990,00	87.067,40

➤ **Dự án “Tổ hợp căn hộ cao cấp The Charms” (Bình Dương):**

Công ty đã ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng dự án với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - Công ty Cổ phần (Becamex).

Dự án đang trong giai đoạn xin chấp thuận phê duyệt chuyển nhượng dự án của UBND tỉnh Bình Dương. Sau khi có văn bản chấp thuận phê duyệt Công ty sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng với Becamex và bắt đầu triển khai đầu tư Dự án.

➤ **Dự án “Khu Biệt thự nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải” (Vĩnh Phúc):**

Trong năm Công ty đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ dự án cho đối tác sau khi được UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận.

b. Các công ty con, công ty liên kết:

Các Công ty con và Công ty liên kết của Công ty đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư các dự án do đó chưa phát sinh chi phí triển khai dự án cũng như doanh thu mang lại từ các dự án.

4. Tình hình tài chính

a. Tình hình tài chính:

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	1.519.857	3.713.348	144,32%
Doanh thu thuần	200.867	514.210	156,00%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	90.373	110.239	21,98%
Lợi nhuận khác	(11.117)	(13.728)	-23,49%
Lợi nhuận trước thuế	79.256	96.511	21,77%
Lợi nhuận sau thuế	61.262	73.439	19,88%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	7,0%	6,5%	-7,14%

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,40	0,68
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,80	0,45
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,20	0,68
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,94	2,10
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,07	0,06
+ Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,06	0,09
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	30,5%	14,3%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	7,8%	6,1%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,6%	2,0%
+ Tỷ suất Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	%	45,0%	21,4%

5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

a. Cổ phần:

Stt	Loại cổ phần	Số lượng	Trong đó	
			Cổ phần chuyển nhượng tự do	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (*)
1	Cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành	100.217.588	99.310.201	907.387
2	Cổ phần ưu đãi cổ tức (số lượng cổ phiếu không có quyền biểu quyết)	0	0	0
	Cộng	100.217.588	99.310.201	907.387

(*) Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng là các cổ phiếu của các Nhà đầu tư được phân phối lại cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông hiện hữu không mua hết của đợt chào bán 33.405.740 cho cổ đông hiện hữu theo Giấy chứng nhận số 204/GCN-UBCK ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Ủy Ban chứng khoán Nhà nước về việc cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông. Thời gian hạn chế chuyển nhượng là 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

b. Cơ cấu cổ đông:

Stt	Danh mục	Số lượng	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông trong nước, nước ngoài			
1	Trong nước	955	100.210.754	99,993%
1.1	Nhà nước	0	0	0,000%
1.2	Tổ chức	6	950	0,001%
1.3	Cá nhân	949	100.209.804	99,992%
2	Nước ngoài	6	6.834	0,007%
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	3	4.996	0,005%
2.2	Cá nhân	3	1.838	0,002%
	Tổng cộng (1 + 2)	961	100.217.588	100%

Stt	Danh mục	Số lượng	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
II	Cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, cổ đông khác			
1	Cổ đông sáng lập	0	0	0%
2	Cổ đông lớn	1	51.030.051	50,92%
3	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	960	49.187.537	49,08%
	Tổng cộng (1 + 2 + 3)	961	100.217.588	100%

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu:

Stt	Thời gian	Số lượng cổ phiếu tăng/giảm	Giá trị vốn tăng/giảm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ sau tăng giảm (tỷ đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn
1	2002	62.000 (Mệnh giá 100.000đ/cp)	6,20	6,20	Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ sở hữu Nhà nước sang CTCP ngày 17/09/2002
2	2006	138.000 (Mệnh giá 100.000đ/cp)	13,80	20,00	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên
3	2007	3.000.000	30,00	50,00	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
4	2007	3.000.000	30,00	80,00	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
5	2015	11.999.894	119,99	199,99	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
6	2016	1.998.848	19,98	219,99	Trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu
7	2017	6.379.719	63,79	283,79	Trả cổ tức năm 2016 bằng cổ phiếu
8	2019	4.256.720	42,56	326,36	Trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu
9	2020	28.379.461	283,79	610,01	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
10	2021	5.796.206	57,96	668,11	Trả cổ tức năm 2018, 2019 bằng cổ phiếu
11	2022	33.405.740	334,05	1.002,17	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: Tính đến thời điểm hiện tại Công ty không có cổ phiếu quỹ và trong năm 2022 Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ
- e. Các chứng khoán khác: Không phát sinh phát hành chứng khoán khác trong năm.

6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty:

6.1. Tác động lên môi trường:

Các dự án của Công ty là các dự án bất động sản đều đã được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường trước khi triển khai thực hiện đầu tư.

Dự án liên quan đến sản xuất hiện tại chưa bước vào giai đoạn khai thác sử dụng do đó chưa có phát sinh phát thải khí nhà kính.

6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:

Công ty ưu tiên sử dụng các loại nguyên vật liệu trong các Dự án là các loại vật liệu không có tác động xấu đến môi trường.

6.3. Tiêu thụ năng lượng:

Công ty luôn hướng tới việc sử dụng các nguồn năng lượng ở mức độ tiết kiệm và hiệu quả.

6.4. Tiêu thụ nước:

Nguồn nước Công ty sử dụng tại các dự án đều có nguồn gốc và được kiểm định về chất lượng vệ sinh và an toàn.

6.5. Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường:

Công ty không bị xử phạt vi phạm do không tuân thủ luật pháp và các quy định về môi trường.

6.6. Chính sách liên quan đến người lao động:

- Số lượng lao động bình quân năm 2022 của Công ty là 111 người với mức lương bình quân là 23 triệu đồng.
- Công ty luôn chú trọng đến các chính sách chăm sóc sức khỏe, phúc lợi của người lao động. Đặc biệt công tác an toàn lao động tại các Dự án đang triển khai xây dựng luôn được quan tâm hàng đầu, các nhà thầu thi công bắt buộc phải tuân thủ các quy định về an toàn lao động và các điều khoản liên quan đến vi phạm an toàn lao động được quy định trong điều khoản của các hợp đồng thi công.
- Người lao động được đào tạo theo yêu cầu của Công ty hoặc nhu cầu của người lao động để phù hợp với yêu cầu chuyên môn của công việc.

6.7. Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:

Công ty chú trọng đến các công tác phúc lợi đối với cộng đồng, đặc biệt là các địa phương nơi Công ty đang triển khai các dự án bất động sản: Ủng hộ 1 tỷ đồng cho Quỹ Vaccine phòng chống dịch Covid 19 tỉnh Quảng Bình, ủng hộ tiền và trao tặng trực tiếp hiện vật cho các bà con ảnh hưởng lũ lụt tại Quảng Bình,...

6.8. Báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN:

Công ty cam kết phát triển theo định hướng Thị trường vốn xanh của UBCK Nhà nước và Chiến lược của Quốc gia về tăng trưởng xanh và chuyển đổi cơ cấu kinh tế theo hướng phát triển bền vững, cụ thể:

- Nghiên cứu các tiêu chuẩn, nguyên tắc quốc tế liên quan đến thị trường vốn xanh để đảm bảo sự tuân thủ và phù hợp khi triển khai thực tế;

- Tuân thủ các quy định công bố thông tin các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan trong ngắn hạn và trung hạn trên Báo cáo thường niên (Theo tiêu chí cổ phiếu xanh, Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán).
- Hướng tới đầu tư, triển khai các dự án đáp ứng tiêu chuẩn sử dụng các nguồn tài chính xanh (trái phiếu xanh, cổ phiếu xanh, ...);
- Tham gia thảo luận, đóng góp ý kiến trong việc xây dựng và triển khai các chính sách hỗ trợ cho thị trường vốn xanh của các Cơ quan Nhà nước.

III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

- Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2022:

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2022	Thực hiện 2022	% thực hiện kế hoạch
I	Doanh thu	2.065.000	552.081	26,74%
1	Kinh doanh bất động sản	2.030.000	507.634	25,01%
2	Kinh doanh khác	35.000	44.447	126,99%
II	Lợi nhuận trước thuế	835.000	96.511	11,56%
III	LNST của Cổ đông công ty mẹ	668.000	73.393	10,99%
IV	Cổ tức	80%	6,5%	8,13%

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch

Công ty chỉ thực hiện hoàn thành 26,7% kế hoạch doanh thu và 11% kế hoạch lợi nhuận đã được ĐHCĐ thường niên năm 2022 đã thông qua. Các nguyên nhân chủ yếu ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh chưa đạt được so với kế hoạch:

- Các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp và các vướng mắc về pháp lý đã khiến tâm lý chung trên thị trường bất động sản e ngại, mọi giao dịch bị trì hoãn, thị trường rơi vào trạng thái “đóng băng”.
- Chính sách thắt chặt tín dụng ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ triển khai thực hiện dự án: mặc dù Công ty đã ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Techcombank và vẫn còn hạn mức giải ngân nhưng khi phát sinh nhu cầu thanh toán cho các nhà thầu thì bị hạn chế về “room” và tương tự nguồn vốn vay lưu động của các Nhà thầu để thực hiện các Hợp đồng thi công cũng bị hạn chế.
- Những mục tiêu khác đã đạt được:

Trong năm Công ty đã được UBND tỉnh Quảng Bình ban hành quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án “Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới tại đường Hữu Nghị”.

2. Tình hình tài chính:

➤ Tài sản

CHỈ TIÊU	NĂM 2021 (Triệu VNĐ)	NĂM 2022 (Triệu VNĐ)	TĂNG/GIẢM (Triệu VNĐ)	%/Tổng Tài sản
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	1.489.493	3.494.118	2.004.625	94,10%
I. Tiền và tương đương tiền	390.086	132.309	(257.777)	3,56%
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	263.599	312.000	48.401	8,40%
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	404.312	491.611	87.299	13,24%
IV. Hàng tồn kho	423.724	2.422.099	1.998.374	65,23%
V. Tài sản ngắn hạn khác	7.772	136.099	128.328	3,67%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	30.364	219.230	188.866	5,90%
I. Các khoản phải thu dài hạn	118	18.138	18.020	0,49%
II. Tài sản cố định	7.957	20.311	12.355	0,55%
III. Bất động sản đầu tư	19.513	17.099	(2.414)	0,46%
IV. Tài sản dở dang dài hạn	1.619	2.222	603	0,06%
V. Đầu tư tài chính dài hạn	-	146.060	146.060	3,93%
VI. Tài sản dài hạn khác	1.158	15.400	14.242	0,41%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.519.857	3.713.348	2.193.491	100,00%

➤ Nguồn vốn

CHỈ TIÊU	NĂM 2021 (Triệu VNĐ)	NĂM 2022 (Triệu VNĐ)	TĂNG/GIẢM (Triệu VNĐ)	%/Tổng Nguồn vốn
C. NỢ PHẢI TRẢ	737.097	2.514.258	1.777.161	67,71%
I. Nợ ngắn hạn	591.420	2.371.498	1.780.078	63,86%
II. Nợ dài hạn	145.677	142.760	(2.917)	3,84%
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	782.760	1.199.091	416.331	32,29%
I. Vốn chủ sở hữu	782.760	1.199.091	416.331	32,29%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.519.857	3.713.348	2.193.491	100,00%

a. Tình hình tài sản:

Tại thời điểm 31/12/2022, Tổng tài sản của Công ty tăng 2.193 tỷ so với đầu năm, trong đó tài sản ngắn hạn tăng 2.004 tỷ và tài sản dài hạn tăng 189 tỷ. Sự gia tăng đáng kể về tài sản nêu trên chủ yếu do Công ty gia tăng khoản mục hàng tồn kho là chi phí thực hiện dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 (Quảng Bình) và trong năm Công ty thực hiện đầu tư tài chính vào 02 Công ty liên kết với giá trị khoản đầu tư là 146 tỷ.

b. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả trong năm 2022 cũng tăng đáng kể (tăng 1.777 tỷ so với đầu năm) nguyên nhân tăng chủ yếu từ các khoản đóng tiền theo tiến độ Hợp đồng mua bán và nhận đặt cọc của các khách hàng mua sản phẩm Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 (khoảng 1.500 tỷ), các khoản phải trả nhà thầu (khoảng 430 tỷ) và trong năm Công ty đã tắt toán khoản vay tài trợ dự án dẫn đến giảm so với đầu năm (giảm khoảng 300 tỷ).

c. Tình hình Vốn chủ sở hữu:

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2022 tăng 416 tỷ so với đầu năm do trong năm Công ty thực hiện việc chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng thêm 334 tỷ vốn điều lệ và gia tăng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện ban hành mới, sửa đổi bổ sung một số Quy chế để hoàn thiện tổ chức, hoạt động sản xuất kinh doanh gồm:

- Quy chế tiền lương;
- Quy chế đánh giá hiệu quả công việc;
- Xây dựng mới quy trình Tuyển dụng và Đào tạo

4. Kế hoạch phát triển trong tương lai

Công ty tiếp tục tập trung các nguồn lực để phát triển các dự án bất động sản đang triển khai: Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới tại đường Hữu Nghị, v.v. nhằm đạt được mục tiêu phát triển bền vững, trở thành doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản lớn.

Ban Tổng Giám đốc đã trình HĐQT một số chiến lược phát triển của Công ty trong tương lai, cụ thể:

a) Công tác quản trị: Tiếp tục kiện toàn hoạt động của HĐQT, BTGD, v.v. theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, xây dựng mô hình quản trị tương lai hiệu quả.

b) Công tác phát triển dự án: Tìm kiếm các cơ hội đầu tư các dự án tại các địa phương còn nhiều tiềm năng, dư địa. Việc đầu tư các dự án thông qua tham gia đấu thầu hoặc M&A các doanh nghiệp có dự án tiềm năng.

c) Công tác đào tạo, tuyển dụng nhân sự: Quan tâm chỉ đạo nhằm đẩy mạnh và đổi mới công tác đào tạo, tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và chính sách lương-thưởng để xây dựng một đội ngũ CBCNV có trình độ, năng lực, ý thức trách nhiệm và tâm huyết để cùng chung tay xây dựng Công ty ổn định, vững mạnh và phát triển. Đồng thời, xây dựng văn hóa Doanh nghiệp bền vững nhằm tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty.

5. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của công ty

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường:

Trong công tác phát triển dự án bất động sản Công ty luôn tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về đánh giá tác động môi trường. Công ty ưu tiên sử dụng các loại nguyên vật liệu trong các Dự án là các loại vật liệu không có tác động xấu đến môi trường.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động:

Với việc xác định nguồn nhân lực là một trong các nguồn lực quyết định đến sự phát triển của Công ty do đó các vấn đề liên quan đến quyền lợi và lợi ích của người lao động luôn được Ban TGD chú trọng. Công ty luôn tuân thủ các quy định của pháp luật liên quan và tạo ra một môi trường làm việc chuyên nghiệp dựa trên sự hài hòa về mặt lợi ích và quyền lợi giữa Công ty và người lao động.

- c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương Công ty luôn chú trọng thực hiện tốt trách nhiệm an sinh xã hội, hướng tới các hoạt động phúc lợi đối với cộng đồng tại nơi Công ty phát triển các dự án.

IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

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

Trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, các tác động khách quan đã ảnh hưởng rất lớn đến việc thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty. HĐQT và Ban TGD đã chủ động nắm bắt tình hình và nỗ lực trong công tác điều hành sản xuất kinh doanh để giảm thiểu các ảnh hưởng nêu trên đến Công ty.

Trong công tác quản lý mối quan hệ với các cổ đông, HĐQT đã thực hiện tốt công tác Công bố thông tin định kỳ, thường niên cũng như các thông tin bất thường theo đúng quy định. Đồng thời tiếp nhận và chỉ đạo các bộ phận có liên quan xử lý kịp thời thông tin từ các cổ đông, khách hàng và đối tác.

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

Năm 2022, HĐQT tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) và trưởng các đơn vị, phòng/ban hoàn thành được nhiệm vụ được giao. HĐQT thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc cũng như bộ máy giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban TGD của Công ty được thực hiện đúng theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.

Từng thành viên trong Ban TGD mà đứng đầu là Tổng giám đốc được phân công, giao nhiệm vụ cụ thể, luôn thể hiện trình độ chuyên môn cao, khẩn trương nắm bắt tình hình và điều hành toàn diện các hoạt động kinh doanh tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật hiện hành và các Nghị quyết, Quyết định của ĐHCĐ và HĐQT. Những thay đổi tích cực trong công tác quản trị đã nâng cao chất lượng điều hành trong Ban TGD.

HĐQT triển khai giám sát hoạt động của Ban TGD và Trưởng các đơn vị, phòng/ban thông qua:

- Giám sát thông qua báo cáo kết quả hoạt động hàng tháng, hàng quý;
- Giám sát Ban TGD, người quản lý khác trong các cuộc họp giao ban của Công ty;
- Giám sát thông qua các ý kiến đánh giá, kết luận của BKS về công tác quản trị điều hành của Ban TGD và tình hình hoạt động của Công ty.

Kết quả giám sát cho thấy:

- Tổng Giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ hàng tháng, quý giữa Ban TGD với trưởng các đơn vị, phòng/ban đồng thời tổ chức họp chuyên đề theo từng sự việc để chỉ đạo sát sao và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ban TGD thường xuyên báo cáo và phối hợp chặt chẽ với HĐQT để đưa ra các giải pháp, đề xuất kịp thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh trình HĐQT thông qua.

- Đối với các vấn đề quan trọng, Chủ tịch HĐQT tổ chức họp hoặc yêu cầu Ban TGD và các cán bộ quản lý đóng góp ý kiến, đề xuất hoặc đề nghị để tham khảo trước khi đưa ra quyết định chính thức nhằm tạo sự thống nhất, đồng thuận cao trong chủ trương và biện pháp thực hiện.
- Ngoài việc thực hiện tốt công tác điều hành chung, Ban TGD đã tích cực chủ động trong việc phát triển các mối quan hệ với chính quyền địa phương không chỉ tại các tỉnh nơi Công ty có dự án đầu tư, cùng các khách hàng, các đối tác tiềm năng mà từ đó tìm kiếm cơ hội đầu tư, mở rộng địa bàn hoạt động và phát triển các mối quan hệ kinh doanh mới.
- Ngoài ra, Ban TGD đã phối hợp chặt chẽ với các tổ chức Đảng, đoàn thể của Công ty trong việc tổ chức các phong trào thi đua, các hoạt động văn hoá nhằm tạo sự đoàn kết, gắn bó trong nội bộ đồng thời có chính sách khen thưởng nhằm khuyến khích động viên tinh thần cho các cá nhân và tập thể có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.
- Với những kết quả đã đạt được về phát triển thị trường, doanh thu, lợi nhuận, quản lý tài chính điều kiện khó khăn của nền kinh tế và thị trường bất động sản, HĐQT đánh giá cao công tác điều hành của Ban TGD trong năm 2022.

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

Với nguồn sức mạnh nội tại là kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư dự án cùng với năng lực tài chính ổn định của Công ty trong giai đoạn hiện nay thì việc kiên định theo mục tiêu đưa Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông trở thành một trong những Công ty hàng đầu về lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản sẽ hoàn toàn đạt được những kết quả hơn mong đợi. Điều đó đồng nghĩa với việc thương hiệu Nam Mê Kông hay còn gọi là Mekong Group sẽ được đưa lên tầm cao mới và chắc chắn sẽ có chỗ đứng vững chắc trên thị trường.

Địa bàn Quảng Bình tiếp tục được định hướng là thị trường mục tiêu của Công ty trong năm 2023 khi Công ty tập trung triển khai 02 dự án là Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 và Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến nhận chuyển nhượng dự án The Charms - Bình Dương.

Việc đa dạng hóa địa bàn phát triển dự án bất động sản là một trong yếu tố then chốt cho sự phát triển bền vững. Công ty sẽ tiếp tục đặt chân vào những điểm nóng của thị trường bất động sản như Bình Định, Đà Nẵng...

Để có thể thực hiện được các chỉ tiêu nêu trên, Hội đồng quản trị cần thực hiện đồng loạt các giải pháp như sau:

- Xây dựng và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, quyết liệt chỉ đạo Công ty hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 sau khi ĐHĐCĐ thông qua.
- Tập trung tối đa các nguồn lực cho các Dự án đang triển khai.
- Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động của Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cùng các quy chế, quy định khác.

- Quan tâm chỉ đạo nhằm đẩy mạnh và đổi mới công tác đào tạo, tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và chính sách lương-thưởng để xây dựng một đội ngũ CBCNV có trình độ, năng lực, ý thức trách nhiệm và tâm huyết để cùng chung tay xây dựng Công ty ổn định, vững mạnh và phát triển. Đồng thời, xây dựng văn hóa Doanh nghiệp bền vững nhằm tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty.
- Chỉ đạo quyết liệt, quy định cụ thể, tăng cường công tác kiểm tra giám sát cũng như có các chế tài xử lý nghiêm minh để nâng cao ý thức trách nhiệm nhằm thực hiện tốt chính sách quản lý chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị:

a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Thành viên HĐQT	Chức vụ tại Công ty	Số cổ phần sở hữu	% cổ phần sở hữu	Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác
1	Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	51.030.051	50,919%	
2	Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	229.100	0,2286%	Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị
3	Ông Phí Anh Dũng	Thành viên độc lập	30.000	0,0299%	Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư Vhome Việt Nam
4	Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên	54.748	0,0546%	
5	Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên	0	0%	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông

b. Hoạt động của các Tiểu ban trực thuộc Hội đồng Quản trị:

Công ty không thành lập các tiểu ban thuộc HĐQT. Các thành viên HĐQT thực hiện các nhiệm vụ theo phân công nhiệm vụ các thành viên HĐQT trong đó có sự phân công cụ thể từng lĩnh vực đối với các thành viên.

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:

➤ Số lượng các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Stt	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Kiều Xuân Nam	32	100%	
2	Ông Đặng Minh Huệ	32	100%	
3	Ông Phí Anh Dũng	32	100%	
4	Ông Phạm Xuân Ừởng	32	100%	
5	Ông Nguyễn Hoàng	32	100%	

➤ Nội dung các cuộc họp của Hội đồng quản trị:

Stt	Số Nghị quyết/Quyết định	Ngày ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2022/NQ-HĐQT	17/01/2022	Phê duyệt bổ sung phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng	100%
2	02/2022/NQ-HĐQT	20/01/2022	Phê duyệt chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu biệt thự Nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải	100%
3	03/2022/NQ-HĐQT	17/02/2022	Phê duyệt bổ sung phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng	100%
4	04/2022/NQ-HĐQT	23/03/2022	Kế hoạch tổ chức ĐHCĐ thường niên năm 2022	100%
5	05/2022/NQ-HĐQT	02/03/2022	Thông qua việc góp vốn thành lập và cử người đại diện quản lý phần vốn góp tại Mekonghomes	100%
6	06/2022/NQ-HĐQT	22/03/2022	Thông qua bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai của dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	100%
7	07/2022/NQ-HĐQT	04/04/2022	Thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu ra công chúng, phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán, các cam kết của Công ty và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
8	08/2022/NQ-HĐQT	25/03/2022	Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	100%
9	09/2022/NQ-HĐQT	14/04/2022	Bầu ông Kiều Xuân Nam là chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2022 - 2027	100%
10	10/2022/NQ-HĐQT	18/04/2022	Sửa đổi bổ sung Nghị quyết số 07/2022 ngày 04/04/2022	100%

11	11/2022/NQ-HĐQT	25/04/2022	Thông qua việc triển khai chào bán cổ phiếu ra công chúng; phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán và các cam kết của Công ty	100%
12	12/2022/NQ-HĐQT	25/04/2022	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
13	13/2022/NQ-HĐQT	16/05/2022	Mua sắm xe ô tô phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	100%
14	14/2022/NQ-HĐQT	08/06/2022	Thông qua việc ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đa để vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	100%
15	15/2022/NQ-HĐQT	24/06/2022	Thông qua việc chuyển nhượng phần vốn góp Công ty Cổ phần Mekonghomes.	100%
16	16/2022/NQ-HĐQT	22/07/2002	Thông qua phê duyệt lựa chọn Công ty Ernts & Young Việt Nam là đơn vị cung cấp dịch vụ kiểm toán	100%
17	17/2022/NQ-HĐQT	01/08/2022	Thông qua việc tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	100%
18	17.01/2022/NQ-HĐQT	01/08/2022	Thông qua việc ban hành thang bảng lương	100%
19	18/2022/NQ-HĐQT	09/09/2022	Thông qua việc ký Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án Đại Lải	100%
20	27/2022/NQ-HĐQT	09/09/2022	Thông qua kế hoạch triển khai bán hàng và phê duyệt giá bán Đợt 2 của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	100%
21	19/2022/NQ-HĐQT	19/09/2022	Thông qua xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu cổ đông hiện hữu không đặt mua hết của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
22	20/2022/NQ-HĐQT	28/09/2022	Thông qua kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng	100%
23	21/2022/NQ-HĐQT	06/10/2022	Phê duyệt điều chỉnh dự án Khu dân cư Phú Bình	100%
24	22/2022/NQ-HĐQT	25/03/2022	Phê duyệt Ký Hợp đồng thuê Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ BOT-Vinaconex 3 làm đơn vị quản lý vận hành và khai thác Chợ Bo, T.p Thái Bình, tỉnh Thái Bình	100%

25	23/2022/NQ-HĐQT	25/03/2022	Phê duyệt Ký Hợp đồng thuê Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ BOT-Vinaconex 3 làm đơn vị quản lý vận hành và khai thác Chợ Thương, T.p Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang	100%
26	24/2022/NQ-HĐQT	25/03/2022	Phê duyệt Ký Hợp đồng thuê Công ty Cổ phần Đầu tư và Khai thác chợ BOT-Vinaconex 3 làm đơn vị quản lý vận hành và khai thác Chợ Phương Lâm, T.p Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	100%
27	25/2022/NQ-HĐQT	21/10/2022	Thông qua việc tăng vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty	100%
28	26/2022/NQ-HĐQT	28/10/2022	Thông qua xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2021	100%
29	28/2022/NQ-HĐQT	26/10/2022	Thông qua kế hoạch triển khai bán hàng, phê duyệt giá bán đợt 3 của Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	100%
30	29/2022/NQ-HĐQT	05/12/2022	Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng giao dịch giữa Công ty và người có liên quan: Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với ông Đặng Minh Huệ (Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc)	100%
31	30/2022/NQ-HĐQT	08/12/2022	Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng giao dịch giữa Công ty và người có liên quan: Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 với ông Kiều Xuân Nam (Chủ tịch HĐQT), ông Phạm Xuân Ưởng (Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ), ông Nguyễn Hoàng (Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ), ông Kiều Xuân Phan (Người có liên quan của ông Kiều Xuân Nam)	100%
32	31/2022/NQ-HĐQT	09/12/2022	Phê duyệt Giá bán và Chính sách bán hàng đối với bảng hàng bán buôn 39 sản phẩm thuộc Khu đô thị Bảo Ninh 2	100%

d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập:

Trong năm 2022, thành viên độc lập HĐQT đã tham gia và cho ý kiến tại 32/32 cuộc họp HĐQT, đảm bảo tuân thủ sự độc lập, khách quan và góp phần đánh giá hiệu quả của hoạt động quản trị công ty, phù hợp theo quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.

2. Ban Kiểm soát:

a. Thành viên Ban Kiểm soát:

Stt	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ban Kiểm soát	Ngày không còn là thành viên Ban Kiểm soát
1	Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban	14/04/2022	Đơn xin từ nhiệm từ ngày 10/04/2023
2	Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	14/04/2022	
3	Phạm Thị Vân	Thành viên	14/04/2022	

Sở hữu cổ phần của Ban Kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số cổ phần sở hữu	% cổ phần sở hữu
1	Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban	30.000	0,0299%
2	Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	20.000	0,0199%
3	Bà Nguyễn Thị Nga	Thành viên	0	0

b. Hoạt động của Ban Kiểm soát:

➤ Cuộc họp của Ban Kiểm soát:

Stt	Thành viên Ban Kiểm soát	Số buổi tham dự họp	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bùi Hoàng Phương	2	100%	100%	
2	Nguyễn Thị Thu Nga	2	100%	100%	
3	Phạm Thị Vân	2	100%	100%	

➤ Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát:

- Cử đại diện tham dự toàn bộ các cuộc họp trong năm 2022 của Hội đồng quản trị Công ty;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT;
- Giám sát công tác quản trị và điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc;
- Thẩm định báo cáo tài chính năm 2022 (bao gồm cả báo cáo soát xét bán niên và cả năm) đã được thực hiện kiểm toán độc lập;
- Thẩm định các Báo cáo vốn và Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng đã được thực hiện kiểm toán độc lập;
- Đánh giá tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong công tác quản lý tài chính, đầu tư, kinh doanh đảm bảo hoạt động của HĐQT và Ban TGD tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Quy chế hoạt động của BKS.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát
- a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

Stt	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Năm 2022 (Triệu VNĐ)
1	Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	775
2	Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	818
3	Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT độc lập	36
4	Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	651
5	Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	651
6	Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc	852
7	Ông Bùi Hoàng Phương	Trưởng ban BKS	465
8	Bà Phạm Thị Vân	Thành viên BKS	557
9	Bà Nguyễn Thị Nga	Thành viên BKS	293

- b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

Stt	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Kiều Xuân Nam		34.020.034	50,919%	51.030.051	50,919%	Mua của Đợt chào bán cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1
2	Đặng Minh Huệ		87.642	0,131%	229.100	0,2286%	Mua của đợt chào bán cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1 và mua do được phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông không đặt mua
3	Phí Anh Dũng		0	0%	30.000	0,0299%	Mua do được phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông không đặt mua
4	Phạm Xuân Ưởng		36.499	0,0546%	54.748	0,0546%	Mua của Đợt chào bán cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1

5	Bùi Hoàng Phương		0	0%	30.000	0,0299%	Mua do được phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông không đặt mua
6	Phạm Thị Vân		0	0%	20.000	0,0199%	Mua do được phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông không đặt mua
7	Phan Tạ Thanh Huyền		8.769	0,0131%	32.500	0,0324%	Mua của đợt chào bán cổ đông hiện hữu tỷ lệ 2:1 và mua do được phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông không đặt mua
8	Hoàng Thị Thu Linh	Vợ ông Đặng Minh Huệ	0	0%	10.000	0,00997%	Mua do được phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu cổ đông không đặt mua

c. Hợp đồng, giao dịch với người nội bộ:

Stt	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT thông qua	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	20/12/2022	Số 30/2022/NQ-HĐQT-MKG ngày 08/12/2022	Mua bán nhà ở thuộc Khu đô thị Bảo Ninh 2, 17 Hợp đồng, Tổng giá trị 443,2 tỷ
2	Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	05/12/2022	Số 29/2022/NQ-HĐQT-MKG ngày 05/12/2022	Mua bán nhà ở thuộc Khu đô thị Bảo Ninh 2, 01 Hợp đồng, Giá trị 28,3 tỷ
3	Kiều Xuân Phan	Con trai ông Kiều Xuân Nam - Chủ tịch HĐQT	20/12/2022	Số 30/2022/NQ-HĐQT-MKG ngày 08/12/2022	Mua bán nhà ở thuộc Khu đô thị Bảo Ninh 2, 22 Hợp đồng, Tổng giá trị 444,2 tỷ
4	Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	15/01/2023	Số 30/2022/NQ-HĐQT-MKG ngày 08/12/2022	Mua bán nhà ở thuộc Khu đô thị Bảo Ninh 2, 01 Hợp đồng, Tổng giá trị 27,96 tỷ

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát đã thực hiện công tác quản trị Công ty theo đúng quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

6. Ý kiến kiểm toán:

Ý kiến của Kiểm toán viên về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 của Công ty được trình bày trong Báo cáo kiểm toán độc lập số 0011871798/22964213-HN ngày 31/03/2023 của Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội như sau: *“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất”*.

7. Báo cáo tài chính được kiểm toán:

Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán bao gồm:

- Bảng cân đối kế toán hợp nhất;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất ;
- Bản thuyết minh Báo cáo tài hợp nhất

Báo cáo tài chính năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty đã được công bố thông tin trên trang điện tử của Công ty từ ngày 31/03/2023 theo đường dẫn: www.nammekong.net | Mục : Quan hệ Cổ đông/Báo cáo tài chính.

Nơi nhận:

- Như K/gửi;
- Lưu: HCNS

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY



CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kiều Xuân Nam