

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

**Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 31/03/2024 đối với phần vốn góp  
thu được từ đợt phát hành 33.405.740 cổ phiếu  
(đã được kiểm toán)**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

---

**MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	02-03
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	04-05
<b>Báo cáo tình hình sử dụng vốn</b>	06-09

## **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

### **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 31/03/2024 đối với phần vốn góp thu được từ đợt phát hành 33.405.740 cổ phiếu.

#### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0101311837 ngày 17/09/2002, thay đổi lần thứ 25 ngày 25/07/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch
Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT
Ông Phạm Xuân Ưng	Thành viên HĐQT
Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Ưng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc

#### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT
Ông Đặng Minh Huệ	Tổng Giám đốc

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 31/03/2024 đối với phần vốn góp thu được từ đợt phát hành 33.405.740 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA) - Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết và tổ chức kinh doanh chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

3  
N  
O  
I  
A  
P  
M  
G

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**

Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội


**CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 31/03/2024 đối với phần vốn góp thu được từ đợt phát hành 33.405.740 cổ phiếu phản ánh trung thực, hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ và ghi chép phù hợp để phản ánh tình hình sử dụng vốn của Công ty từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ, với mức độ trung thực, hợp lý và đảm bảo rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn tuân thủ các cơ sở lập báo cáo sử dụng vốn như mô tả tại Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình sử dụng vốn của Công ty, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2024  
TM. Ban Tổng Giám đốc  
Ban Tổng Giám đốc



**Đặng Minh Huệ**

T  
A  
I  
K  
T



Số: 254/BCKT-TC/NV7

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông**

### **Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng vốn**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến ngày 31/03/2024 đối với phần vốn góp thu được từ đợt phát hành 33.405.740 cổ phiếu kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, được lập ngày 01/04/2024, từ trang 06 đến trang 09 (sau đây gọi tắt là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn"). Báo cáo tình hình sử dụng vốn này đã được Ban Tổng Giám đốc lập theo cơ sở như mô tả tại Thuyết minh 02.

#### ***Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc***

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty theo cơ sở như mô tả tại Thuyết minh 02 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

#### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tình hình sử dụng vốn do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### ***Ý kiến của kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và phù hợp với cơ sở lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn như mô tả tại Thuyết minh 02.

### ***Cơ sở kế toán và giới hạn về đối tượng nhận báo cáo kiểm toán***

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tình hình sử dụng vốn đến Thuyết minh 02 của Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở kế toán. Báo cáo sử dụng vốn này được lập để tổng hợp tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành tăng vốn của Công ty và đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**



\_\_\_\_\_  
**Đỗ Thị Duyên**

**Phó Tổng Giám đốc**

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

3642-2021-126-1

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2024

\_\_\_\_\_  
**Trần Thị Lan Anh**

**Kiểm toán viên**

Giấy CNDKHN Kiểm toán số

4992-2024-126-1

**BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN**

đến ngày 31/03/2024 đối với phần vốn góp thu được từ đợt phát hành 33.405.740 cổ phiếu

**I. Cổ phiếu phát hành**

Tên chứng khoán:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
Mã chứng khoán:	VC3
Mệnh giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phiếu
Loại chứng khoán:	Cổ phiếu phổ thông
Số lượng dự kiến phát hành của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:	33.405.740 cổ phiếu
Vốn điều lệ trước khi chào bán cổ phiếu ra công chúng:	668.118.480.000 đồng

**II. Tổng hợp kết quả của đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:**

Tổng số cổ phiếu đã phân phối:	33.405.740 cổ phiếu
Số tiền ròng thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:	342.892.170.000 đồng
Vốn điều lệ sau đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:	1.002.175.880.000 đồng
Ngày hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:	27/09/2022
Hình thức phát hành:	chào bán cổ phiếu ra công chúng
Mục đích sử dụng vốn:	xem phần III.1. Phương án sử dụng vốn được trình bày dưới đây:

**III. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:**

**III.1. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng:**

Kế hoạch sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng: Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 số 2020/2021/NQ-ĐHĐCĐ-MKG 20/10/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng để huy động vốn phục vụ đầu tư cho dự án "Khu đô thị Bảo Ninh 2" tại xã Bảo Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Nộp tiền sử dụng đất	200.000.000.000
2	Xây dựng các công trình trên đất	134.057.400.000
	<b>Tổng</b>	<b>334.057.400.000</b>

Theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 05/12/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc thông qua phương án điều chỉnh mục đích sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, phương án sử dụng vốn có thay đổi cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
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"	200.000.000.000
2	Xây dựng các công trình trên đất	134.057.400.000
	<b>Tổng</b>	<b>334.057.400.000</b>

III.2. Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng: từ ngày 27/09/2022 đến ngày 31/03/2024

STT	Diễn giải	Số tiền (đồng)
<b>A</b>	<b>Số tiền thu ròng từ đợt phát hành</b>	<b>342.892.170.000</b>
1	Số tiền thu tương ứng với mệnh giá	334.057.400.000
2	Số tiền thu chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu	9.073.870.000
3	Chi phí phát hành	(239.100.000)
<b>B</b>	<b>Số tiền chi sử dụng vốn</b>	<b>(342.892.170.000)</b>
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"	(200.000.000.000)
2	Xây dựng các công trình trên đất thuộc Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2	(142.892.170.000)
<b>C</b>	<b>Số vốn chưa sử dụng (*)</b>	<b>-</b>

(\*) Đến ngày 31/03/2024, toàn bộ số vốn thu được từ đợt phát hành 33.405.740 cổ phiếu đã được sử dụng hết.

Người lập

  
Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng

  
Phan Tạ Thanh Huyền



Đặng Minh Huệ



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

đến ngày 31/03/2024 đối với phần vốn góp thu được từ đợt phát hành 33.405.740 cổ phiếu

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (tiền thân là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3) được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu số 0101311837 ngày 17/09/2002, thay đổi lần thứ 25 ngày 25/07/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 11, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 24 ngày 27/10/2022 là: 1.002.175.880.000 đồng (Một nghìn, hai tỷ, một trăm bảy mươi lăm triệu, tám trăm tám mươi nghìn đồng chẵn)

Vốn điều lệ của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 25 ngày 25/07/2023 là: 1.117.421.980.000 đồng (Một nghìn, một trăm mười bảy tỷ, bốn trăm hai mươi một triệu, chín trăm tám mươi nghìn đồng chẵn)

#### 1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây lắp

#### 1.3. Ngành nghề kinh doanh

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch;

Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;

Khai thác, xử lý và cung cấp nước;

Thoát nước và xử lý nước thải;

Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình;

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;

Vận tải hành khách đường bộ khác;

Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;

Cơ sở lưu trú khác;

Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội);

Xây dựng công trình đường bộ;

Xây dựng công trình cấp, thoát nước;

Chuẩn bị mặt bằng;

Xây dựng công trình công ích khác;

Xây dựng công trình thủy;

Phá dỡ;

Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;

Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;

...

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO**

Căn cứ Thông tư 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 2010/2021/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 20/10/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán;

Căn cứ Nghị quyết số 202022/NQ-HĐQT-MKG ngày 28/09/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông về việc thông qua kết quả đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng;

Công văn số 6578/UBCK-QLCB ngày 04/10/2023 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu ra công chúng của VC3;

Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 05/12/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông thông qua việc thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng;

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập theo cơ sở kế toán thực thu, thực chi và trình bày theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được sử dụng để báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành tăng vốn của Công ty, không mở rộng ra cho toàn bộ Báo cáo tài chính của Công ty.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để giúp Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước. Vì thế, Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

Người lập

  
Kiều Thị Thu Trang

Kế toán trưởng

  
Phan Tạ Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 01 tháng 04 năm 2024  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG  
Q. ĐỐNG ĐA - TP. HÀ NỘI  


  
Đặng Minh Huệ