

## BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2024 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024

### I. Đánh giá tình hình kết quả kinh doanh của Công ty trong năm 2023

Tín hiệu khó khăn của thị trường bất động sản bắt đầu bùng mạnh và lan rộng vào thời điểm cuối năm 2022. Bước sang năm 2023, khó khăn bao trùm toàn thị trường bất động sản. Tình trạng nhà đầu tư rao bán cắt lỗ, giảm giá diễn ra rầm rộ. Thậm chí nhiều chủ đầu tư dự án để bán được hàng cũng chấp nhận chiết khấu tới 40% giá bán. Trước thực trạng đó Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành các nghị quyết, chỉ thị, công điện và nhiều chỉ đạo quyết liệt, linh hoạt để thực hiện đồng bộ các chính sách, nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản; các Bộ, ngành, địa phương cũng đã tích cực vào cuộc để triển khai tháo gỡ vướng mắc cho nhiều dự án bất động sản tại các địa phương. Kết quả là thị trường bất động sản cuối năm 2023 đã có nhiều chuyển biến tích cực hơn, nguồn cung đã từng bước cải thiện, nguồn vốn dần được khơi thông. Có thể nói dù đã có những dấu hiệu tích cực hơn vào cuối năm nhưng nhìn tổng thể năm 2023 là một năm có nhiều khó khăn, thách thức đối với thị trường bất động sản.

Trong bối cảnh chung của thị trường trong nước cũng như thế giới, Mê Kông Group cũng chịu ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của toàn công ty. Cụ thể tình hình thực hiện các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2023 do Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) đã đề ra như sau:

### KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	% Thực hiện so với Kế hoạch 2023
I	Doanh thu	1.873.000	813.542	43,44%
1	Kinh doanh bất động sản	1.857.000	803.431	43,26%
2	Doanh thu khác	16.000	10.111	63,19%
II	Lợi nhuận trước thuế	546.000	177.222	32,46%
III	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	434.800	140.972	32,42%
IV	Cổ tức	40%	12%	30%

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán năm 2023)

Năm 2023, kết quả kinh doanh của Công ty: Doanh thu đạt 813.542 triệu đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 140.972 triệu đồng. Doanh thu và Lợi nhuận trong năm của Công ty chủ yếu đến từ Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.

Công ty thực hiện hoàn thành 43,44% kế hoạch Doanh thu và 32,42% kế hoạch Lợi nhuận, kết quả này chưa đạt được so với kế hoạch đã được ĐHCĐ năm 2023 thông qua. Nguyên nhân chủ yếu là do thị trường bất động sản Việt Nam phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn, thanh khoản bất động sản duy trì ở mức thấp, ách tắc pháp lý, áp lực về nguồn vốn nên cũng ảnh hưởng đến các Dự án của Công ty.

## II. Hoạt động của Hội đồng quản trị

### 1. Hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2023

Trong năm 2023, HĐQT đã tiến hành tổng cộng 19 phiên họp để xem xét và đưa ra các quyết định kịp thời về các vấn đề thuộc thẩm quyền và ban hành 19 Nghị quyết và Quyết định

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	19	100%	
2	Ông Đặng Minh Huệ	19	100%	
3	Ông Phí Anh Dũng	19	100%	
4	Ông Phạm Xuân Ưởng	19	100%	
5	Ông Nguyễn Hoàng	19	100%	

Stt	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	0102/2023/NQ-MKG-HĐQT	01/02/2023	Bổ nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị Công ty	100%
2	0802/2023/NQ-MKG-HĐQT	08/02/2023	Bầu ra người đại diện hợp pháp giao dịch với Bảo Việt Bank	100%
3	2702/2023/ NQ-MKG-HĐQT	27/02/2023	Thông qua phương án vay vốn và ký Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	100%

**MEKONG GROUP**

Think your way

Stt	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
4	0103/2023/NQ-HĐQT	01/03/2023	Thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023	100%
5	2403/2023/NQ-MKG-HĐQT	24/03/2023	Bầu ra người đại diện hợp pháp giao dịch với BIDV Bank	100%
6	2703/2023/NQ-MKG-HĐQT	27/03/2023	Thông qua kế hoạch triển khai bán hàng đợt 5 DA Bảo Ninh	100%
7	2905/2023/NQ-MKG-HĐQT	29/05/2023	Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 thông qua ngày 20/04/2023	100%
8	1506/2023/ NQ-MKG-HĐQT	15/06/2023	Thực hiện trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 bằng cổ phiếu	100%
9	1606/2023/ NQ-MKG-HĐQT	16/06/2023	Sửa đổi Khoản 2 điều 1 Nghị quyết số 1506/2023/NQ-HĐQT ngày 15/06/2023	100%
10	1906/2023/NQ-NMK-HĐQT	19/06/2023	Trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 bằng cổ phiếu cho cổ đông	100%
11	1007/2023-BB-NMK-HĐQT	10/07/2023	Biên bản – Thông qua việc ký HĐ tín dụng với NH Công thương VN – Chi nhánh Đống Đa	100%
12	2007/2023/ NQ-NMK-HĐQT	20/07/2023	Thông qua việc điều chỉnh tổng diện tích sàn xây dựng và giá bán với 163 căn thấp tầng đã ký HĐ mua bán nhà ở thuộc DA Bảo Ninh	100%
13	3008/2023-NQ-NMK-HĐQT	30/08/2023	Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức năm 2021 và năm 2022	100%
14	1209/2023/NQ-NMK-HĐQT	12/09/2023	Thống nhất bổ nhiệm lại chức danh Tổng Giám đốc đối với ông Đặng Minh Huệ	100%

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MEKONG**

Stt	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15	1110/2023/NQ-NMK-HĐQT	11/10/2023	Thông qua việc điều chỉnh tổng diện tích sàn xây dựng và đơn giá xây dựng với 29 căn hotel đã ký Hợp đồng mua bán Nhà ở thuộc DA Bảo Ninh	100%
16	2410/2023/ NQ-NMK-HĐQT	24/10/2023	Thông qua việc chốt DSCD để lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản điều chỉnh ngành nghề kinh doanh	100%
17	3010/2023/ NQ-NMK-HĐQT	30/10/2023	Thông qua việc điều chỉnh tổng diện tích sàn xây dựng và đơn giá xây dựng với 10 căn hotel đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở thuộc DA Bảo Ninh	100%
18	0111/2023/NQ-NMK-HĐQT	01/11/2023	Thông qua việc điều chỉnh tổng diện tích sàn XD, đơn giá xây dựng và chính sách bán hàng với 30 căn nhà ở kết hợp KD và biệt thự	100%
19	2712/2023/NQ-NMK-HĐQT	27/12/2023	Thông qua việc ký kết Hợp đồng Hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Bất động sản Vina Invest	100%

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 của thông tư 96/2020/TT-BTC ban hành ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính về việc Hướng dẫn Công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. 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.

Các thành viên HĐQT đã tham gia đầy đủ các cuộc họp của HĐQT và cho ý kiến bằng văn bản đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao, phát huy năng lực lãnh đạo của các thành viên HĐQT, vì lợi ích của các cổ đông và sự phát triển bền vững của Công ty;

## 2. Thù lao của Hội đồng quản trị trong năm 2023

Thực hiện theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2023, Công ty đã chi trả thù lao cho thành viên HĐQT và BKS không kiêm nhiệm trong năm 2023 với tổng mức thù lao là 36 triệu đồng.

### **3. Lương của Ban Tổng Giám đốc trong năm 2023**

Lương bình quân năm 2023 của Tổng Giám đốc Công ty là 85 triệu đồng/tháng, của các Phó Tổng Giám đốc là 64 triệu đồng/người/tháng.

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

Năm 2023, HĐQT đã thực hiện giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc (“Ban TGD”) theo Điều lệ Công ty, quy chế quản trị Công ty và các quy chế quản lý nội bộ do HĐQT ban hành. Công ty tuân thủ việc quản trị Công ty theo quy định của Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020. HĐQT giám sát các hoạt động điều hành của TGD để đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được an toàn, tuân thủ quy định của pháp luật, theo đúng định hướng nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua. HĐQT tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban TGD và trưởng các đơn vị, phòng/ban hoàn thành được nhiệm vụ được giao.

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 ĐHĐCĐ 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:**

- Ban TGD đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ, tổ chức điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đúng nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế quản lý nội bộ của Công ty cũng như thực hiện đầy đủ các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT. Ban TGD đã thực hiện đầy đủ việc cung cấp thông tin, tạo điều kiện cho BKS tiếp cận, kiểm tra tình hình tài chính và các hoạt động khác của Công ty;
- Ban TGD đã chủ động trong điều hành, đề xuất kịp thời các biện pháp, giải pháp để nâng cao hiệu quả kinh doanh;

### **IV. Kế hoạch hoạt động năm 2024**

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. 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.

Hội đồng Quản trị Công ty xác định phương hướng, nhiệm vụ và mục tiêu hoạt động trong năm 2024 với một số chỉ tiêu chính trong kế hoạch sản xuất kinh doanh như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2024
I	<b>Tổng doanh thu</b>	Triệu đồng	<b>1.158.929</b>
1	Doanh thu bất động sản	Triệu đồng	1.142.929
2	Doanh thu khác	Triệu đồng	16.000
II	<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	Triệu đồng	<b>252.929</b>
III	<b>Tổng lợi nhuận sau thuế</b>	Triệu đồng	<b>199.029</b>
IV	<b>Tỷ lệ cổ tức</b>	%	<b>17%</b>

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 2024 sau khi ĐHĐCĐ thông qua.
- ✓ Đẩy mạnh công tác nghiên cứu các Dự án mới có nhiều tiềm năng
- ✓ Tham gia đấu thầu các Dự án có tiềm năng.
- ✓ Tập trung triển khai các Dự án đã có những yếu tố pháp lý đầy đủ.
- ✓ Tập trung triển khai một số dự án:
  - Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2:
    - Địa điểm: Xã Bảo Ninh, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình
    - Quy mô dự án: 18,3 ha
    - Triển khai phân khúc cao tầng
  - Dự án Tổ hợp căn hộ Cao cấp The Charm Bình Dương
    - Địa điểm: Lô A4 thuộc Khu đô thị mới (Khu 1), Phường Hòa Phú, Thành Phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương
    - Quy mô dự án: 1,3 ha
  - Dự án Tổ hợp Thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới
    - Địa điểm: Phường Nam Lý, Thành phố Đồng Hới, Tỉnh Quảng Bình

- Quy mô dự án: 5,8 ha
- ✓ Thực hiện các chức năng quản trị 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 để nâng cao ý thức trách nhiệm nhằm thực hiện tốt chính sách quản lý chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.
- ✓ Chỉ đạo việc công bố thông tin doanh nghiệp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Trên đây là báo cáo tổng kết hoạt động của HĐQT năm 2023 và phương hướng hoạt động của HĐQT năm 2023. Chúng tôi mong muốn các Quý Cổ đông đóng góp nhiều ý kiến thiết thực giúp HĐQT hoạt động ngày càng tốt hơn và có được chiến lược tốt nhất cho sự phát triển ổn định và bền vững của Công ty..

Thay mặt HĐQT, Ban Lãnh đạo Công ty, tôi xin bày tỏ lòng biết ơn đối với sự ủng hộ, tin nhiệm của toàn thể Quý vị Cổ đông trong thời gian qua. Chúng tôi cũng rất mong các Quý vị Cổ đông cảm thông và chia sẻ những khó khăn, thách thức mà HĐQT đã đối mặt trong năm 2023. Chúc Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 thành công tốt đẹp.

***Trân trọng gửi tới toàn thể quý vị cổ đông lời chúc sức khỏe và thành đạt!***

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu hồ sơ ĐH.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024



**Kiều Xuân Nam**

## TỜ TRÌNH SỐ 01

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;  
Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn hiện hành;  
Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông như sau:

Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam theo đúng chuẩn mực quy định, được Ban kiểm soát Công ty kiểm tra và đã được Hội đồng Quản trị Công ty công bố theo quy định, đồng thời được đăng tải trên website: <http://www.nammekong.net>, bao gồm:

- 1) Báo cáo của Kiểm toán viên.
- 2) Bảng Cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023.
- 3) Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2023.
- 4) Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ.
- 5) Thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trong đó có một số chỉ tiêu trọng yếu như sau:

TT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ (Triệu VND)	TT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ (Triệu VND)
<b>A</b>	<b>TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH</b>		<b>B</b>	<b>KẾT QUẢ KINH DOANH</b>	
I	<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>3.368.738</b>	1	Doanh thu bán hàng và dịch vụ	806.322
1	Tài sản ngắn hạn	3.163.538	2	Doanh thu tài chính	5.146
2	Tài sản dài hạn	205.200	3	Thu nhập khác	1.930
II	<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>3.368.738</b>	4	Tổng chi phí	(636.177)
1	Nợ phải trả	2.028.499	5	Lợi nhuận trước thuế	177.221
a	Nợ ngắn hạn	2.010.158	6	Lợi nhuận sau thuế	141.148
b	Nợ dài hạn	18.341	a	LNST của CĐ Công ty mẹ	140.972
2	Vốn chủ sở hữu	1.340.239	b	Lợi nhuận sau thuế của CĐ không kiểm soát	176





Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**Nơi nhận:**

- ĐHCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu Hồ sơ ĐH.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH

  
  
KIỀU XUÂN NAM



## TỜ TRÌNH SỐ 02

V/v: Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

Trong năm 2023, CTCP Tập đoàn Nam Mê Kông đã thực hiện phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho cả năm 2021 và năm 2022. Vào tháng 07/2023, Vốn điều lệ Công ty đã tăng từ 1.002.175.880.000 đồng lên 1.117.421.980.000 đồng. Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 với số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm là 11.524.610 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 99,99% số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, tương đương với giá trị cổ phiếu theo mệnh giá tăng thêm là 115.246.100.000 đồng).

Kết thúc năm 2023, với kết quả hoạt động kinh doanh tích cực, Hội đồng quản trị Công ty kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023, cụ thể như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị (VND)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	140.972.304.803
2	Phương án phân chia lợi nhuận năm 2023	
2.1	Thù lao Thành viên HĐQT & BKS không kiêm nhiệm	36.000.000
2.2	Chi trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu (Tỷ lệ chi trả cổ tức dự kiến 12% trên Vốn điều lệ tại thời điểm họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 là 1.117.421.980.000 đồng)	134.090.630.000
2.3	Lợi nhuận năm 2023 giữ lại	6.845.674.803

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu Hồ sơ ĐH.

Hà Nội, ngày 31 tháng năm 2024  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**  
  
**KIEU XUÂN NAM**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MEKONG**

## TỜ TRÌNH SỐ 03

V/v: Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức năm 2023

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;*  
*Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn hiện hành;*  
*Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;*  
*Căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023;*  
*Căn cứ Phương án phân phối lợi nhuận năm 2023.*

Năm 2023 vẫn là một năm khó khăn đối với nền kinh tế nói chung, đặc biệt trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản với nhiều khó khăn bao trùm. Thanh khoản bất động sản nửa đầu năm duy trì ở mức thấp và tình hình chỉ được cải thiện hơn vào cuối năm. Tuy nhiên với quyết tâm cao của Ban Lãnh đạo Công ty và tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông đã thực hiện nhiều giải pháp để hoàn thành các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được giao.

Vào tháng 07/2023, Vốn điều lệ Công ty đã tăng từ 1.002.175.880.000 đồng lên 1.117.421.980.000 đồng. Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 với số lượng cổ phiếu đã phát hành thêm là 11.524.610 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 99,99% số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu, tương đương với giá trị cổ phiếu theo mệnh giá tăng thêm là 115.246.100.000 đồng).

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị tiếp tục đặt kế hoạch phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức cho năm 2023. Cụ thể: chi trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ dự kiến 12% trên vốn điều lệ tại thời điểm họp cổ đông thường niên năm 2024.

### I. Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2023

- Tổ chức : Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/cổ phần
- Mã cổ phiếu : VC3
- Vốn điều lệ hiện hành : 1.117.421.980.000 đồng
- Tổng số lượng cổ phiếu : 111.742.198 cổ phiếu, trong đó:
  - o *Cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu*
  - o *Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 111.742.198 cổ phiếu*
- Số lượng cổ phiếu dự kiến đăng ký phát hành để trả cổ tức năm 2023: 13.409.063 cổ phiếu.
- Tổng giá trị cổ phiếu phát hành (tính theo mệnh giá): 134.090.630.000 đồng (*Một trăm ba mươi tư tỷ không trăm chín mươi triệu sáu trăm ba mươi nghìn đồng*).



- Phương thức phát hành: Phát hành cổ phiếu theo phương thức thực hiện quyền
- Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do
- Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu.
- Tỷ lệ phát hành dự kiến: Dự kiến 12% trên Vốn điều lệ tại thời điểm họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tương đương 1000:120 theo danh sách cổ đông tại ngày chốt để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu. Cụ thể, cổ đông sở hữu 1000 cổ phần được hưởng 1000 quyền nhận cổ tức, 1000 quyền được nhận thêm 120 cổ phiếu mới.

Tỷ lệ phát hành: Tỷ lệ phát hành tại thời điểm chi trả cổ tức được xác định như sau:

$$\text{Tỷ lệ phát hành tại thời điểm chi trả cổ tức} = \frac{\text{Số lượng cổ phiếu phát hành chi trả cổ tức năm}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm chi trả cổ tức}}$$

- Nguồn chi trả cổ tức: Từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2023
- Thời gian dự kiến phát hành: Trong năm 2024 ngay sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ: Số lượng cổ phiếu phát hành cho các cổ đông hiện hữu được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.

Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 234 cổ phiếu VC3 sẽ được nhận thêm:  $234 \times 120 : 100 = 28,08$  cổ phiếu, phần cổ phiếu lẻ là 0,08 cổ phiếu sẽ bị hủy bỏ.

- Đăng ký chứng khoán niêm yết bổ sung: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm trong đợt phát hành sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán và đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, đăng ký thay đổi đăng ký kinh doanh với Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hà Nội ngay sau khi kết thúc đợt phát hành phù hợp với quy định của Điều lệ Công ty và pháp luật hiện hành.

## II. Ủy quyền

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Chủ động lựa chọn thời điểm phát hành, xây dựng và hoàn thiện hồ sơ phát hành cổ phiếu trả cổ tức nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Quyết định sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức mà Đại hội đồng cổ đông đã thông qua; xây dựng chỉnh sửa và giải trình tất cả các hồ sơ và các thủ tục liên quan đến đợt phát hành theo yêu cầu của các cơ quan quản lý có thẩm quyền (nếu có);
- Quyết định thời gian phù hợp để chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền và các mốc thời gian khác liên quan đến việc chi trả cổ tức theo đúng quy định của Pháp luật;



- Quyết định tất cả các vấn đề liên quan và triển khai thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để hoàn tất việc phát hành;
- Ủy quyền cho HĐQT căn cứ số cổ phiếu đang lưu hành thực tế tại thời điểm chi trả cổ tức để quyết định tỷ lệ phát hành trả cổ tức. Tỷ lệ cổ tức có thể thay đổi trong trường hợp Công ty thay đổi vốn điều lệ do phát hành Cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn trong khoảng thời gian từ sau thời điểm họp ĐHĐCĐ thường niên 2024 đến trước thời điểm chi trả cổ tức.
- Ủy quyền cho HĐQT và Ban Tổng Giám đốc sửa đổi Khoản 3 Điều 6 “Vốn điều lệ” của Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty phù hợp với kết quả phát hành; thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết liên quan đến đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu hồ sơ ĐH.

*Handwritten signature*

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

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

*Handwritten signature: Nam*



Kiều Xuân Nam



## TỜ TRÌNH SỐ 04

V/v: Kế hoạch Kinh doanh năm 2024

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;

Căn cứ vào tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và dự báo về tình hình thị trường Bất động sản trong năm 2024.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua Kế hoạch kinh doanh, phân chia lợi nhuận và chi trả cổ tức năm 2024 như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2023	Thực hiện 2023	Kế hoạch 2024	% Kế hoạch 2024/Thực hiện 2023
I	<b>Doanh thu</b>	<b>1.873.000</b>	<b>813.542</b>	<b>1.158.929</b>	<b>142%</b>
1	Kinh doanh bất động sản	1.857.000	803.431	1.142.929	142%
2	Kinh doanh khác	16.000	10.111	16.000	158%
II	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>546.000</b>	<b>177.222</b>	<b>252.929</b>	<b>142%</b>
III	<b>LNST của Cổ đông công ty mẹ</b>	<b>434.800</b>	<b>140.972</b>	<b>199.029</b>	<b>141%</b>
IV	<b>Cổ tức</b>	<b>40%</b>	<b>12%</b>	<b>17%</b>	<b>141%</b>

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu Hồ sơ ĐH.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH



**KIỀU XUÂN NAM**

## TỜ TRÌNH SỐ 05

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2024

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

*Căn cứ Luật doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;*

*Căn cứ Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn hiện hành;*

*Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;*

*Căn cứ kết quả thẩm tra và đề xuất của Ban Kiểm soát về công tác lập và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty.*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2024 và kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 cho Công ty như sau:

### 1. Phê duyệt tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập:

- Là công ty hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các công ty niêm yết năm 2024;
- Có uy tín về chất lượng kiểm toán và có kinh nghiệm kiểm toán đối với các công ty đại chúng, công ty niêm yết và các tổ chức ngân hàng, tài chính lớn tại Việt Nam;
- Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm;
- Đáp ứng được yêu cầu của Công ty về phạm vi và tiến độ kiểm toán;

### 2. Phê duyệt danh sách Công ty kiểm toán độc lập:

- Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.
- Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.
- Công ty TNHH KPMG Việt Nam.
- Công ty TNHH Kiểm toán và định giá Việt Nam.
- Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Việt Nam

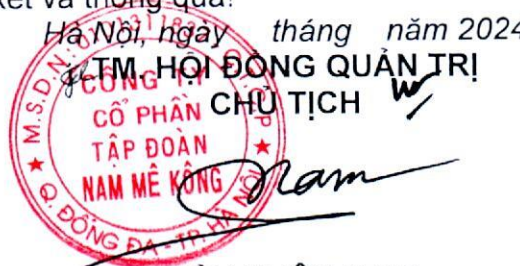
Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty lựa chọn và ký Hợp đồng kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 đáp ứng các tiêu chí và theo danh sách nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

#### Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu Hồ sơ ĐH.



Hà Nội, ngày tháng năm 2024  
  
TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH

  
KIÊU XUÂN NAM

## TỜ TRÌNH SỐ 06

V/v: Thông qua Chi trả thù lao năm 2023 cho Hội đồng quản trị,  
Ban Kiểm soát và kế hoạch chi trả năm 2024

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;  
Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Tập đoàn Nam Mê Kông;  
Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023.*

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông (Công ty) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua mức thù lao đã chi trả cho Hội đồng quản trị (HĐQT), Ban Kiểm soát (BKS) năm 2023 và kế hoạch chi trả năm 2024 như sau:

### 1. Thù lao đã chi trả cho HĐQT, BKS năm 2023:

ĐHĐCĐ thường niên 2023 đã thông qua mức chi trả thù lao cho HĐQT và BKS trong năm 2023 như sau:

- Thù lao của Thành viên HĐQT không có tên trong Bảng lương của Công ty không quá **10.000.000** đồng/người/tháng (chưa khấu trừ Thuế thu nhập cá nhân);
- Thù lao của Trưởng BKS không có tên trong Bảng lương của Công ty là 2.000.000 đồng/người/tháng (chưa khấu trừ Thuế thu nhập cá nhân);
- Thù lao của Thành viên BKS không có tên trong Bảng lương của Công ty là 1.000.000 đồng/người/tháng (chưa khấu trừ Thuế thu nhập cá nhân);
- Các thành viên HĐQT và BKS có tên trong Bảng lương của Công ty không được nhận thù lao, chỉ được nhận Lương và Thưởng theo các quy định và quy chế nội bộ của Công ty.

Do vậy, HĐQT Công ty kính báo cáo ĐHĐCĐ về tình hình chi trả thù lao cho HĐQT và BKS đã được thực hiện trong năm 2023 như sau:

Hội đồng quản trị	24.000.000
Ban kiểm soát	12.000.000
<b>Cộng</b>	<b>36.000.000</b>

*(Bảng chữ: Ba mươi sáu triệu đồng chẵn)*

### 2. Kế hoạch chi trả thù lao năm 2024:

- Thù lao của Thành viên HĐQT không có tên trong Bảng lương của Công ty không quá 10.000.000 đồng/người/tháng (chưa khấu trừ Thuế thu nhập cá nhân);
- Thù lao của Trưởng BKS không có tên trong Bảng lương của Công ty là 2.000.000 đồng/người/tháng (chưa khấu trừ Thuế thu nhập cá nhân);
- Thù lao của Thành viên BKS không có tên trong Bảng lương của Công ty là 1.000.000 đồng/người/tháng (chưa khấu trừ Thuế thu nhập cá nhân);







**MEKONG GROUP**

Think your way

- Các thành viên HĐQT và BKS có tên trong Bảng lương của Công ty không được nhận thù lao, chỉ được nhận Lương và Thưởng theo các quy định và quy chế nội bộ của Công ty.  
Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

**Nơi nhận:**

- ĐHCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu Hồ sơ ĐH.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



KIEU XUÂN NAM



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MEKONG**

## TỜ TRÌNH SỐ 11

V/v: Thông qua việc sử dụng tài sản của Công ty làm tài sản đảm bảo cho bên thứ ba

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;*

*Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn hiện hành;*

*Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.*

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua các nội dung:

1. Đồng ý sử dụng tài sản là bất động sản, động sản và các tài sản khác của Công ty làm tài sản đảm bảo cho Bên thứ ba vay vốn Ngân hàng.
2. Giao HĐQT triển khai thực hiện các công việc liên quan đến các nội dung nêu trên.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

**Nơi nhận:**

- ĐHCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu Hồ sơ ĐH.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**T.M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH**



**KIỀU XUÂN NAM**



## TỜ TRÌNH SỐ 13

V/v: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;  
Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn hiện hành;  
Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.*

Nhằm đảm bảo sự linh hoạt trong việc quản trị, điều hành hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông ("Công ty"), chủ động nắm bắt những cơ hội để phát triển sản xuất kinh doanh, Hội đồng Quản trị ("HĐQT") kính trình Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") ủy quyền cho HĐQT được chủ động quyết định, thực hiện một số quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ như sau:

1. Chủ động điều chỉnh các chỉ tiêu kinh doanh và ngân sách hoạt động kinh doanh năm 2023 cho phù hợp với diễn biến thị trường, chính sách kinh tế vĩ mô và quy định của pháp luật.
2. Ủy quyền cho HĐQT ký kết các hợp đồng, giao dịch với giá trị lớn hơn hoặc bằng 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất.
3. Ủy quyền cho HĐQT quyết định thành lập Công ty con và các vấn đề khác liên quan đến việc thành lập Công ty con.
4. Ủy quyền cho HĐQT quyết định việc mua, bán, chia, tách, sáp nhập, hợp nhất, chuyển đổi hình thức pháp lý, giải thể hoặc mở thủ tục phá sản Công ty con.
5. Ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Chủ sở hữu tại Công ty con.
6. Ủy quyền cho HĐQT toàn quyền quyết định các Hợp đồng và giao dịch liên quan đến: (i) Hồ sơ vay vốn; (ii) Hồ sơ thế chấp tài sản tại các tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

**Nơi nhận:**

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu Hồ sơ ĐH.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2024

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**KIEU XUÂN NAM**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MEKONG**

## TỜ TRÌNH SỐ 14

V/v: Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2022-2027

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2024**

*Căn cứ Luật Doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn hiện hành;  
Căn cứ Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn hiện hành;  
Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông;  
Căn cứ Đơn từ nhiệm thành viên Ban Kiểm soát của Ông Nguyễn Văn Tuyến ngày 20/3/2024.*

Hội đồng quản trị (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) chấp thuận thông qua việc miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát (BKS) nhiệm kỳ 2022 - 2027 như sau:

### 1. Miễn nhiệm thành viên BKS

Ngày 20/3/2024, HĐQT Công ty nhận được Đơn xin từ nhiệm thành viên BKS của Ông Nguyễn Văn Tuyến vì lý do cá nhân.

HĐQT báo cáo và kính đề nghị ĐHĐCĐ thông qua việc miễn nhiệm thành viên BKS đối với Ông Nguyễn Văn Tuyến theo đơn từ nhiệm kể từ ngày được ĐHĐCĐ thường niên 2024 thông qua.

### 2. Bầu bổ sung thành viên BKS

#### ❖ Số lượng, điều kiện và cách thức bầu

- Số lượng thành viên BKS cần bầu: 01 (một) thành viên
- Nhiệm kỳ thành viên BKS được bầu bổ sung: Theo thời gian còn lại của BKS nhiệm kỳ 2022 - 2027.
- Cách thức đề cử, ứng cử, tiêu chuẩn ứng cử viên và cách thức bầu: Theo Quy chế bầu bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ 2022 - 2027.

#### ❖ Danh sách ứng cử viên

Danh sách ứng cử viên để ĐHĐCĐ bầu bổ sung vào thành viên BKS nhiệm kỳ 2022 - 2027 được tập hợp từ các cá nhân có đủ tiêu chuẩn, điều kiện và hồ sơ theo quy định sẽ được công bố tại Đại hội trước thời điểm bầu cử.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua!

#### Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên năm 2024;
- Lưu hồ sơ ĐH.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**

  
*Nam*  
**Kiều Xuân Nam**