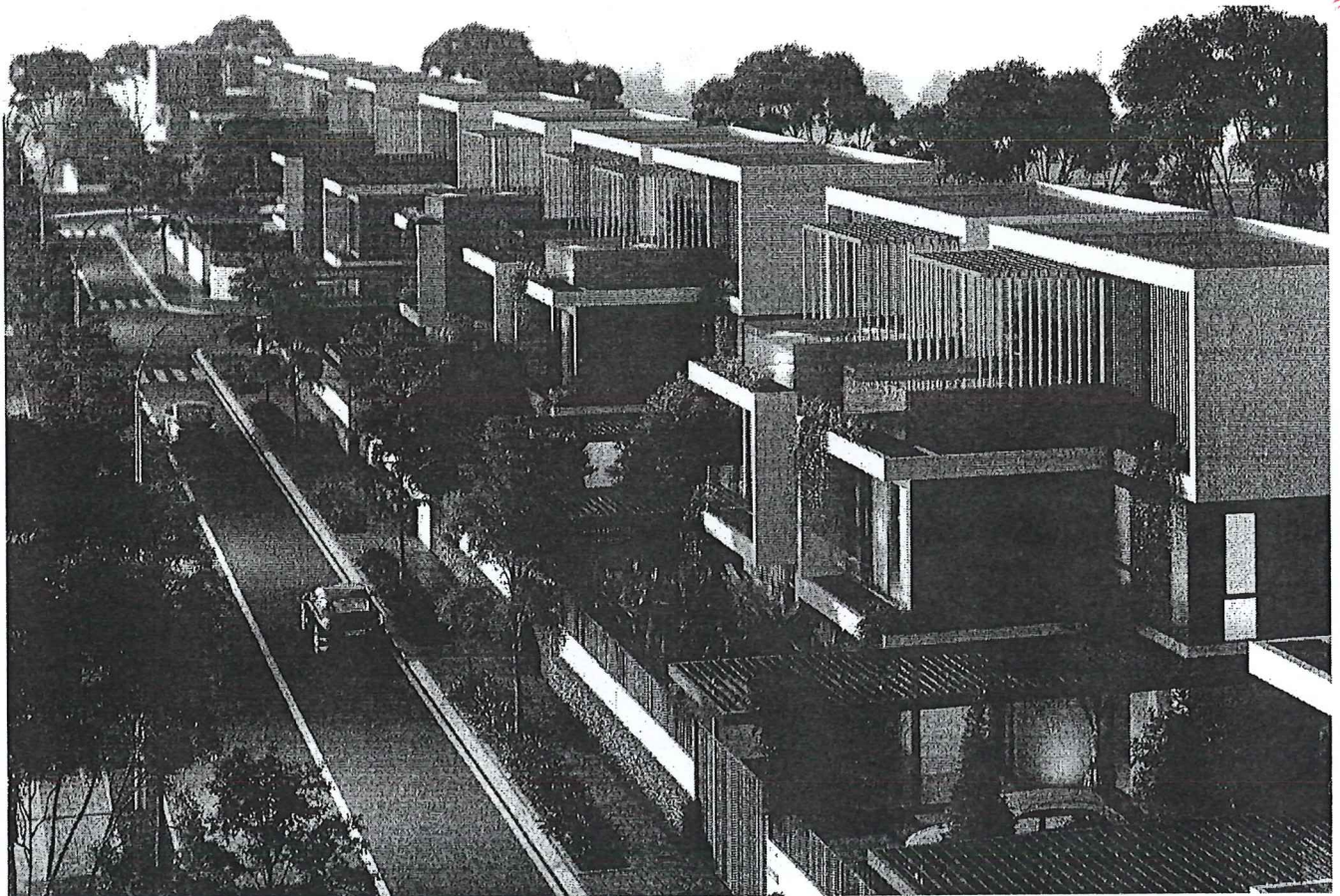




➤ Dự án “Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải”

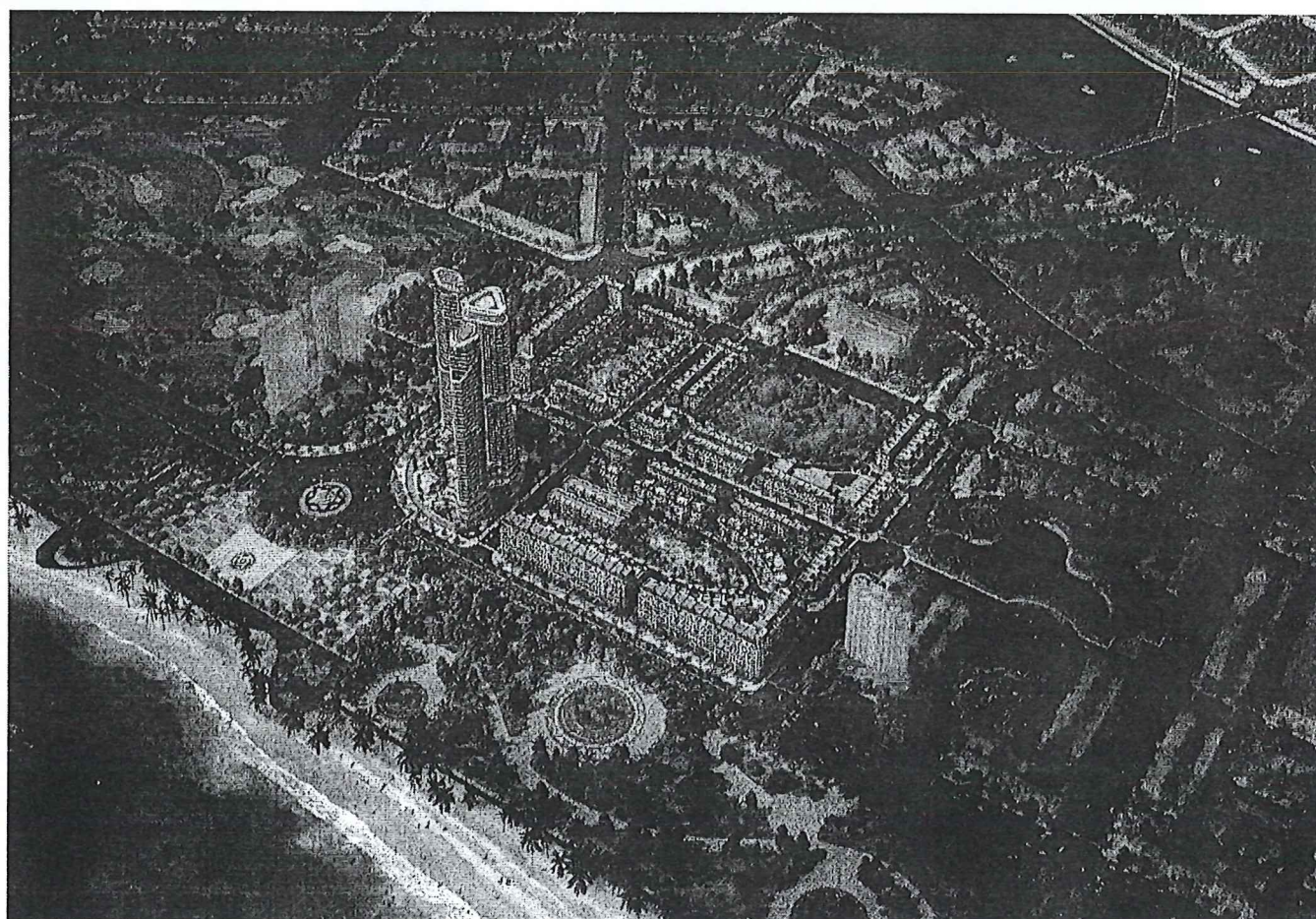
1. Địa điểm	Xã Ngọc Thanh, thị xã Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc
2. Tổng mức đầu tư	243 tỷ đồng
3. Tiến độ thực hiện	2018 - 2021
4. Quy mô	Diện tích đất quy hoạch: 12 ha Đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ Sản phẩm Dự án: + 140 căn Biệt thự nhà vườn + Công trình công cộng: Nhà trẻ, Trạm y tế, Nhà hành chính





➤ Dự án “Khu Đô thị Bảo Ninh 2”

1. Địa điểm	Xã Bảo Ninh, Tp Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình
2. Tổng mức đầu tư	Dự kiến 2.500 tỷ
3. Tiến độ thực hiện	2020 - 2024
4. Quy mô	Diện tích đất quy hoạch: 18,1 ha Đầu tư xây dựng Khu đô thị với hạ tầng đồng bộ Sản phẩm Dự án: + 273 căn Biệt thự, Liên kê và Khách sạn mini + 02 Khu thương mại dịch vụ + 03 tòa hỗn hợp (35 - 40 tầng) + Công trình công cộng: Nhà trẻ, Nhà ở xã hội





❖ **LĨNH VỰC NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO VÀ CẢNG BIỂN - LOGISTICS**

Là các lĩnh vực tiềm năng có những điều kiện thuận lợi và là xu hướng phát triển trong tương lai đang được Công ty bắt đầu nghiên cứu và triển khai đầu tư.

➤ **Dự án điện gió**

Năm 2020 Công ty đã được UBND tỉnh Quảng Bình chấp thuận chủ trương cho phép lắp đặt cột đo gió để thực hiện nghiên cứu, khảo sát Dự án Nhà máy Điện gió Kim Ngân (quy mô công suất 70 MW) và Dự án Nhà máy Điện gió Thanh Sơn 1 và 2 (quy mô công suất 90 MW). Công ty đã hoàn thành việc lắp đặt cột đo gió và đang trong quá trình thu thập dữ liệu phục vụ công tác khảo sát.

Thời điểm hiện tại, hai Dự án điện gió trên đã được UBND tỉnh Quảng Bình trình Thủ tướng thẩm định, phê duyệt bổ sung vào Quy hoạch phát triển điện lực quốc gia (Quy hoạch điện VIII).

➤ **Dự án cảng biển - logistic**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông là công ty con của Công ty đã được chấp thuận của UBND tỉnh đối với Dự án tại Khu công nghiệp cảng biển Hòn La - tỉnh Quảng Bình.

b. **Cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm**

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty mẹ qua các năm

Đvt: Triệu đồng

Stt	Doanh thu thuần	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	% doanh thu	Giá trị	% doanh thu	Giá trị	% doanh thu
1	Bất động sản	96.434	92,06	189.971	95,14	1.648	99,1
2	Xây dựng	-	-	1.083	0,54	-	-
3	Cung cấp dịch vụ	8.315	7,94	2.893	1,45	15	0,9
4	Bán hàng hóa	-	-	5.728	2,87	-	-
	Tổng cộng	104.749	100,0	199.675	100,0	1.662	100,0

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC riêng Quý I/2022 của Công ty

Doanh thu thuần năm 2021 đạt hơn 199 tỷ đồng tăng 90,62% so với năm 2020, trong đó mảng kinh doanh bất động sản chiếm hơn 95%. Cơ cấu doanh thu có sự dịch chuyển lớn, năm 2021 phát sinh doanh thu từ xây dựng và bán hàng hóa, doanh thu từ cung cấp dịch vụ giảm chiếm 1,45% cơ cấu doanh thu. Cuối Quý I/2022, doanh thu bất động sản chiếm tỷ lệ 99,1% doanh thu, chưa phát sinh doanh thu từ xây dựng và bán hàng hóa.



Doanh thu thuần năm 2021 đạt hơn 199 tỷ đồng, tăng 90,62% so với năm 2020, trong đó mảng kinh doanh bất động sản chiếm hơn 95%. Cơ cấu doanh thu có sự dịch chuyển lớn, năm 2021 phát sinh doanh thu từ xây dựng và bán hàng hóa, doanh thu từ cung cấp dịch vụ giảm chiếm 1,45% cơ cấu doanh thu. Cuối Quý I/2022, doanh thu bất động sản chiếm tỷ lệ 99,1% doanh thu, chưa phát sinh doanh thu từ xây dựng và bán hàng hóa.

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất của Công ty qua các năm

Đvt: triệu đồng

Stt	Doanh thu thuần	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	% doanh thu	Giá trị	% doanh thu	Giá trị	% doanh thu
1.	Bất động sản	96.434	79,0	189.971	94,58	1.648	99,1
2.	Xây dựng	-	-	1.083	0,54	-	-
3.	Cung cấp dịch vụ	17.687	14,49	3.774	1,88	15	0,9
4	Bán hàng hóa, thành phẩm	7.954	6,51	6.039	3,01	-	-
	Tổng cộng	122.075	100,0	200.867	100,0	1.662	100,0

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC hợp nhất Quý I/2022 của Công ty

Năm 2020 không còn tập trung vào hoạt động thi công xây dựng. Đến năm 2021 doanh thu từ hoạt động xây dựng chiếm tỉ trọng nhỏ 0,54% trong cơ cấu doanh thu thuần.

Cuối năm 2021, doanh thu thuần của Công ty đạt hơn 200 tỷ đồng trong đó mảng kinh doanh bất động sản chiếm 94,58 %. Đồng thời trong năm Công ty đã thoái vốn khỏi Công ty CP Vật liệu Xây dựng Hà Nội nên doanh thu hoạt động thương mại giảm đáng kể.

Những tháng đầu năm 2022, công ty chưa phát sinh doanh thu từ hoạt động xây dựng và bán hàng hóa, thành phẩm. Doanh thu bất động sản chiếm tỷ trọng lớn 99,1% trong cơ cấu doanh thu thuần.

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp các mảng hoạt động của Công ty mẹ qua các năm

Đvt: Triệu đồng

Stt	Lợi nhuận gộp	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp
1	Bất động sản	49.036	96,78	86.583	91,49	407	100
2	Xây dựng	-	-	43	0,05	-	-
3	Cung cấp dịch vụ	1.633	3,22	842	0,89	-	-
4	Bán hàng hóa, thành	-	-	3.347	3,54	-	-



Stt	Lợi nhuận gộp	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp
	phẩm						
5	Hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	3.822	4,04	-	-
	Tổng cộng	50.669	100,0	94.637	100,0	407	100,0

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC riêng Quý I/2022 của Công ty

Hoạt động kinh doanh bất động sản mang lại phần lớn trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Đến cuối năm 2021, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn chiếm tỷ lệ cao với 91,49% đạt 86.583 tỷ đồng. Quý I/2022, hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm toàn bộ trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty.

Bảng 9: Cơ cấu lợi nhuận gộp hợp nhất các mảng hoạt động của Công ty các năm

Đvt: triệu đồng

Stt	Lợi nhuận gộp	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp	Giá trị	% LN gộp
1.	Bất động sản	49.037	92,16	86.583	90,95	407	100
2	Xây dựng	-	-	43	0,05	-	-
3.	Cung cấp dịch vụ	5.489	10,32	1.494	1,57	-	-
4.	Bán hàng hóa, thành phẩm	1.314	2,47	3.260	3,42	-	-
5	Hoàn nhập dự phòng giảm giá HTK	-	-	3.822	4,01	-	-
	Tổng cộng	53.211	100,0	95.202	100,0	407	100,0

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC hợp nhất Quý I/2022 của Công ty

Hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Đến cuối năm 2021, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn chiếm tỷ lệ cao với 90,95 % đạt hơn 86 tỷ đồng. Cuối Quý I/2022, cơ cấu lợi nhuận gộp của công ty đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản, chiếm tỷ lệ 100% đạt 407 triệu đồng.



c. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

Bảng 10: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty mẹ qua các năm

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	% tổng chi phí	Giá trị	% tổng chi phí	Giá trị	% tổng chi phí
1.	Giá vốn hàng bán	54.080	58,17	105.038	59,44	1.256	12,96
2.	Chi phí tài chính	2.610	2,81	16.092	9,11	2.726	28,13
	Chi phí lãi vay	2.610	2,81	16.092	9,11	2.726	28,13
3.	Chi phí quản lý	34.956	37,6	31.585	17,87	5.688	58,68
4.	Chi phí bán hàng	741	0,79	-	-	-	-
5.	Chi phí khác	589	0,63	23.984	13,75	23	0,24
	Tổng cộng	92.976	100,0	176.699	100,0	9.693	100,0

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC riêng Quý I/2022 của Công ty

Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí của Công ty mẹ, tỷ lệ tương ứng qua các năm là 58,17% năm 2020 và 59,44% tại năm 2021. Tiếp theo là Chi phí quản lý với tỷ lệ 37,6% năm 2020 và 17,87% tại cuối năm 2021. Các chi phí còn lại chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty mẹ (riêng chi phí khác năm 2021 chiếm 13,57% do Công ty xử lý các khoản chi phí tồn đọng lâu ngày không có khả năng thu hồi). Đến cuối Quý I/2022, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí của Công ty mẹ, tỷ lệ là 58,68%. Chi phí khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu chi phí. Công ty chưa phát sinh chi phí bán hàng.

Bảng 11: Cơ cấu chi phí sản xuất hợp nhất của Công ty qua các năm

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	% tổng chi phí	Giá trị	% tổng chi phí	Giá trị	% tổng chi phí
1.	Giá vốn hàng bán	68.864	58,92	105.665	58,7	1.256	12,96
2.	Chi phí tài chính	2.810	2,4	16.296	9,1	2.726	28,13
	Chi phí lãi vay	2.810	2,4	16.296	9,1	2.726	28,13
3.	Chi phí quản lý	43.600	37,31	33.761	18,8	5.688	58,68
4.	Chi phí bán hàng	999	0,85	-	-	-	-



Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	% tổng chi phí	Giá trị	% tổng chi phí	Giá trị	% tổng chi phí
5.	Chi phí khác	595	0,51	24.147	13,4	23	0,24
	Tổng cộng	116.868	100,0	179.869	100,0	9.693	100,0

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC hợp nhất Quý I/2022 của Công ty

Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng chi phí của Công ty hợp nhất, tỷ lệ tương ứng qua các năm là 58,92% năm 2020 và 58,7 % tại cuối năm 2021. Tiếp theo là Chi phí quản lý với tỷ lệ 37,31% năm 2020 và 18,8 % năm 2021. Các chi phí còn lại chiếm tỷ trọng không đáng kể trong cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty hợp nhất (riêng chi phí khác năm 2021 chiếm 13,4% do Công ty xử lý các khoản chi phí tồn đọng lâu ngày không có khả năng thu hồi). Đến cuối Quý 1 năm 2022, chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm tỷ trọng 58,68% trong cơ cấu chi phí của Công ty hợp nhất, các chi phí còn lại chiếm tỷ trọng thấp hoặc không đáng kể.

10.2. Tài sản

Bảng 12: Thông tin về các tài sản lớn của Công ty mẹ tại ngày 31/03/2022

Đvt: Triệu đồng

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	TSCĐ hữu hình	14.713	4.719	32,07
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	7.828	1.298	16,49
2	Máy móc, thiết bị	771	89	11,49
3	Phương tiện vận tải	4.226	2.789	65,99
4	TSCĐ khác	1.847	544	29,43
II	TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
III	TSCĐ vô hình	4.376	2.948	67,38
1	Quyền sử dụng đất	4.376	2.948	67,38
IV	Bất động sản đầu tư	57.777	39.471	18,306

Nguồn: BCTC riêng Quý I/2022 của Công ty



Bảng 13: Thông tin về các tài sản lớn hợp nhất của Công ty tại ngày 31/03/2022

Đvt: triệu đồng

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	TSCĐ hữu hình	14.713	4.719	32,07
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	7.868	1.298	14,49
2	Máy móc, thiết bị	771	89	11,49
3	Phương tiện vận tải	4.226	2.789	65,99
4	TSCĐ khác	1.847	544	29,4
II	TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
III	TSCĐ vô hình	4.376	2.948	67,38
1	Quyền sử dụng đất	4.376	2.948	67,38
IV	Bất động sản đầu tư	57.777	18.306	31,68

Nguồn: BCTC hợp nhất Quý I/2022 của Công ty

10.3. Thị trường hoạt động

Công ty có thực hiện báo cáo doanh thu, lợi nhuận theo từng vùng của từng cơ cấu sản phẩm:

Bảng 14: Doanh thu của từng thị trường

Đvt: triệu đồng

Stt	Thị trường	Năm 2020	Năm 2021	Quý I/2022
1.	Hợp nhất	122.075	200.867	1.662
	Thái Nguyên	38.201	123.147	-
	Vĩnh Phúc	29.191	-	-
	Các vùng khác	54.683	77.720	1.662
2.	Công ty mẹ	104.749	199.675	1.662
	Thái Nguyên	54,637	123.147	-
	Vĩnh Phúc	41,797	-	-
	Các vùng khác	8,315	76.528	1.662

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông



Bảng 15: Lợi nhuận của từng thị trường

Đvt: Triệu đồng

Stt	Thị trường	Năm 2020	Năm 2021	Quý I/2022
1.	Hợp nhất	53.211	95.202	407
	Thái Nguyên	10.191	40.714	-
	Vĩnh Phúc	21.158	-	-
	Các vùng khác	21.862	54.488	407
2.	Công ty mẹ	50.669	94.637	407
	Thái Nguyên	10.191	40.714	-
	Vĩnh Phúc	21.158	-	-
	Các vùng khác	19.320	53.923	407

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính:

a. Đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản:

Là lĩnh vực trọng tâm và nền tảng phát triển trong giai đoạn hiện tại nên đang được Công ty tập trung tối đa các nguồn lực tài chính, nhân sự để mang lại các nguồn lợi nhuận lớn góp phần nâng cao năng lực và vị thế của Công ty.

Bên cạnh các thị trường hiện có tại phía Bắc như Hà Nội, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc... Công ty đang triển khai thêm các Dự án bất động sản tại các thị trường tiềm năng tại miền Trung (Quảng Bình, Huế, Đà Nẵng, Bình Định,...) và miền Nam (Bình Dương).

Tình hình triển khai các Dự án bất động sản của Công ty gần đây như sau:

- Dự án “**Khu dân cư Vinaconex 3 - Phổ Yên**” (Thị xã Phổ Yên, Thái Nguyên): Với diện tích quy hoạch khoảng 10,03 ha, tổng mức đầu tư khoảng 117 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đang mở bán chuyển nhượng các sản phẩm Dự án cho khách hàng.
- Dự án “**Khu dân cư số 5 - Phan Đình Phùng**” (Thái Nguyên): Diện tích 9,63 ha; tổng mức đầu tư 457 tỷ. Công ty đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đã chuyển nhượng phần lớn các sản phẩm Dự án cho khách hàng.
- Dự án “**Khu dân cư số 7 Phú Bình**” (Thị xã Phú Bình, Thái Nguyên): Diện tích quy hoạch khoảng 3,6 ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 105 tỷ. Công ty đang thực hiện triển khai các công việc liên quan đến đền bù giải phóng mặt bằng.



- Dự án “**Khu biệt thự nhà vườn Đại Lải**” (Vĩnh Phúc): Diện tích quy hoạch 12,16 ha; tổng mức đầu tư 243 tỷ đồng. Công ty đã hoàn thành công tác đầu tư xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đã chuyển nhượng phần lớn các sản phẩm Dự án cho khách hàng.
- Dự án “**Khu Đô thị Bảo Ninh 2**” (T.p Đồng Hới, Quảng Bình): Trong năm 2020, Công ty đã được tỉnh Quảng Bình phê duyệt chấp thuận là Chủ đầu tư và ký hợp đồng thực hiện đầu tư Dự án. Sau khi ký hợp đồng thực hiện Dự án, Công ty đã tiến hành hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến giải phóng mặt bằng, thiết kế và đã được tỉnh Quảng Bình giao đất để triển khai thi công thực hiện Dự án.
Đến thời điểm hiện tại tại Dự án đã hoàn thiện thi công hạ tầng kỹ thuật, chuẩn bị khởi công các công trình xây dựng và triển khai mở bán các sản phẩm Dự án.
- Dự án “**Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới tại đường Hữu Nghị**” (T.p Đồng Hới, Quảng Bình): Diện tích quy hoạch khoảng 5,8 ha. Trong năm 2020, UBND tỉnh Quảng Bình phê duyệt kết quả đánh giá sơ bộ năng lực, kinh nghiệm của Nhà đầu tư đăng ký thực hiện Dự án. Công ty đang thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý để được chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện Dự án và dự kiến triển khai công tác đầu tư trong năm 2022.
- Dự án “**Lô A4 thuộc Khu đô thị mới (Khu 1), phường Hòa Phú, thành phố Thủ Dầu Một**” (Bình Dương): Dự án có diện tích quy hoạch 1,3ha với tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3.200 tỷ đồng. Công ty đã ký Hợp đồng nguyên tắc với Tổng công ty đầu tư và phát triển công nghiệp - CTCP và đang trong quá trình thực hiện các thủ tục pháp lý để Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt việc chuyển nhượng Dự án. Dự kiến Quý I năm 2022 sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý và triển khai đầu tư.

b. Đối với lĩnh vực năng lượng tái tạo:

- Dự án điện gió Kim Ngân (Quảng Bình): Dự án có quy mô 70 MW, tổng mức đầu tư khoảng 2.515 tỷ đồng. Năm 2020, UBND Tỉnh Quảng Bình đã có công văn gửi Bộ Công Thương xin chấp thuận bổ sung vào quy hoạch phát triển điện lực quốc gia, đồng thời UBND Tỉnh Quảng Bình đã chấp thuận cho Tập đoàn Nam Mê Kông được khảo sát, thiết kế cột đo gió cho dự án. Cuối năm 2020 Công ty đã thi công lắp đặt xong hạng mục cột đo gió và đang tiến hành thu thập số liệu đo tốc độ gió.
- Dự án điện gió Thanh Sơn (Quảng Bình): Dự án có quy mô 90 MW, tổng mức đầu tư khoảng 3.400 tỷ đồng. Năm 2020, UBND Tỉnh Quảng Bình đã có công văn gửi Bộ Công Thương xin chấp thuận bổ sung vào quy hoạch phát triển điện lực quốc gia, đồng



thời UBND Tỉnh Quảng Bình đã chấp thuận cho Tập đoàn Nam Mê Kông được khảo sát, thiết kế thi công và lắp đặt cột đo gió cho dự án. Công ty đã thi công lắp đặt xong hạng mục cột đo gió và đang tiến hành thu thập số liệu đo tốc độ gió.

c. Lĩnh vực cảng biển – logistic:

Công ty đang thực hiện triển khai Dự án tại Khu kinh tế cảng biển Hòn La (Quảng Bình). Diện tích quy hoạch 4,5 ha và Tổng mức đầu tư là 150 tỷ đồng. Công ty hiện đang triển khai các thủ tục pháp lý và thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng dự án để triển khai thi công.

d. Lĩnh vực thi công xây lắp:

Với định hướng chiến lược tái cơ cấu thay đổi lĩnh vực kinh doanh Công ty đã dùng thực hiện các Hợp đồng thi công xây dựng mới. Hiện tại trong lĩnh vực thi công xây dựng Công ty chỉ thực hiện việc quyết toán và thu hồi công nợ các công trình đã thi công hoàn thành bàn giao.

10.5. Các hợp đồng lớn

Bảng 16: Các hợp đồng Công ty đã được thực hiện, đang thực hiện và đã được ký kết nhưng chưa thực hiện

Đvt: triệu đồng

Sstt	Tên hợp đồng	Khách hàng/Nhà thầu	Số hợp đồng	Giá trị HĐ (tỷ VND)	Sản phẩm	Ngày hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (*)
I. Hợp đồng đã và đang thực hiện								
1	Thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật dự án “Khu dân cư Vinaconex 3 - Phố Yên”	Công ty CP Xây dựng số 7	100/2018/HĐXD	94,57	Thi công hạ tầng kỹ thuật	6/6/2018	02 năm	Không
2	Thi công hạ tầng kỹ thuật “Dự án Khu	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát	552/2019/HĐXD/VC 3-VINAA1	45,59	Thi công hạ tầng	10/1/2019	06 tháng	Không



Stt	Tên hợp đồng	Khách hàng/Nhà thầu	Số hợp đồng	Giá trị HĐ (tỷ VND)	Sản phẩm	Ngày hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (*)
	Biệt thự nhà vườn Đại Lải”	triển Công nghệ Vina A1			kỹ thuật			
3	Thi công hạ tầng kỹ thuật Dự án “Khu Đô thị Bảo Ninh 2”	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ Vina A1	86/2020/HĐTC/BN-VINAA1	157,30	Thi công hạ tầng kỹ thuật	21/12/2020	11 tháng	Không
4	Thi công lát đá vỉa hè Dự án “Khu Đô thị Bảo Ninh 2”	Công ty CP Tư vấn Đầu tư Hòa Bình Xanh	217/2021/HĐTC/N MK-HBX	15,00	Thi công lát đá vỉa hè	09/07/2021	06 tháng	Không
5	Thi công đường dây trung thế và trạm biến áp Dự án “Khu Đô thị Bảo Ninh 2”	Công ty TNHH Xây lắp điện số 1 Quảng Bình	142/2021/HĐTC/N MK-XL1	10,48	Thi công đường dây trung thế và trạm biến áp	29/04/2021	08 tháng	Không
6	Thi công cảnh quan và cây xanh Dự án “Khu Đô thị Bảo Ninh 2”	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ Vina A1	30.06/2021/HĐTC/N MK-VINAA1	58,80	Thi công cảnh quan và cây xanh	30/06/2021	08 tháng	Không
7	Tư vấn lập thiết kế cơ sở, bản vẽ thi công và dự toán nhà ở thương mại, nhà ở Biệt thự	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	73/2021/HĐTK/NM K-CDC	13,95	Tư vấn thiết kế	26/2/2021	10 tháng	Không



Stt	Tên hợp đồng	Khách hàng/Nhà thầu	Số hợp đồng	Giá trị HĐ (tỷ VND)	Sản phẩm	Ngày hợp đồng	Thời gian thực hiện	Mối quan hệ với các đối tượng (*)
8	Hợp đồng tín dụng tài trợ Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2”	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	MMD2020 13103307/HDTD	Hạn mức: 1.100 tỷ	Tài trợ tín dụng	22/7/2020	2,5 năm	Không
9	Hợp đồng tín dụng tài trợ Dự án “Lô A4 Khu đô thị mới Bình Dương”	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	MMD2021 13349152/HDTD	Hạn mức: 1.600 tỷ	Tài trợ tín dụng	01/03/2021	2,5 năm	Không

II. Hợp đồng đã ký kết nhưng chưa thực hiện: Không có

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

(*): Mối quan hệ với các đối tượng là thành viên Hội đồng Quản trị, Kiểm soát viên, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, cổ đông lớn của Công ty.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 17: Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Đvt: triệu đồng

Stt	Tên khách hàng/Nhà cung cấp	Giá trị giao dịch trên doanh thu/Doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với các đối tượng
A. Các khách hàng lớn:					
Trong hai (02) năm gần đây Công ty đóng vai trò là Chủ đầu tư các dự án bất động sản, khách hàng chủ yếu là nhà đầu tư nhỏ lẻ, hoặc khách hàng cá nhân mua để sử dụng nên không phát sinh các khách hàng lớn.					
B. Các nhà cung cấp lớn					
1	Công ty CP Đầu tư Xây dựng và Phát triển Công nghệ Vina A1	261,69	2019, 2020, 2021	Thi công hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan	Không
2	Công ty CP Xây dựng số 7	94,57	2018	Thi công hạ tầng kỹ thuật	Không



Stt	Tên khách hàng/Nhà cung cấp	Giá trị giao dịch trên doanh thu/Doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với các đối tượng
3	Công ty CP Tư vấn Đầu tư Hòa Bình Xanh	15,00	2021	Thi công lát đá vỉa hè	Không
4	Công ty TNHH Xây lắp điện số 1 Quảng Bình	10,48	2021	Thi công đường dây trung thế và trạm biến áp	Không
5	Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Thiết kế Xây dựng Việt Nam	38,55	2021	Tư vấn thiết kế	Không

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

10.7. Vị thế của Công ty trong ngành

a) Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

Từ khi thành lập đến nay, Công ty đã tham gia thi công và hoàn thành nhiều công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật, giao thông... trong phạm vi cả nước và đã được trao nhiều huy chương vàng chất lượng cao trong ngành xây dựng. VC3 luôn tập trung hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi là xây lắp và kinh doanh bất động sản, hướng tới trở thành Tập đoàn xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản có thương hiệu uy tín và bền vững tại thị trường trong nước. So sánh VC3 với các doanh nghiệp trong ngành:

Bảng 18: So sánh VC3 và các doanh nghiệp khác cùng ngành

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	VC3	VC7	DPG	NBB	HDG
1	Vốn điều lệ	Tỷ đồng	668	480	630	1.005	1.964
2	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	201	125	2.545	565	3.777
3	Lợi nhuận gộp	Tỷ đồng	95	7	875	255	2.320
4	LNST	Tỷ đồng	61	10	449	313	1.344
5	EPS	Đồng/cp	916	401	5.438	2.982	5.447

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2021 của các Công ty

VC3 là thương hiệu uy tín trên thị trường với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư nhiều công trình, dự án... Nhờ sự am hiểu thị trường sâu sắc và năng lực điều hành hiệu quả của đội ngũ lãnh đạo, khả năng vận hành của đội ngũ nhân sự nhiệt huyết cũng như tính minh bạch cao cùng thương hiệu được nhiều người biết đến, Công ty có khả năng



phát triển dự án một cách hiệu quả từ các khâu phát triển dự án, lập quy hoạch tổng thể, thiết kế, giải phóng mặt bằng, xây dựng, bán hàng, bàn giao sản phẩm và quản lý, vận hành dự án sau khi bán.

Dưới sự định hướng của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trực tiếp điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh, chịu trách nhiệm đánh giá, phê duyệt và thẩm định những đề xuất lựa chọn, mua lại các công ty sở hữu quỹ đất.

Với khả năng nhanh nhạy đón đầu xu hướng, Công ty đã đưa ra ngoài thị trường các sản phẩm phù hợp, vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng như các căn hộ chung cư cho những người thu nhập trung bình và thấp, văn phòng thương mại, trường học, phát triển các dự án chợ B.O.T, các công trình xây lắp công nghiệp...

Tình hình tài chính của Công ty vững vàng cũng giúp công ty có nguồn lực mở rộng đầu tư các dự án, và đầu tư các mảng kinh doanh khác. So sánh với các doanh nghiệp hoạt động cùng lĩnh vực chính là: Kinh doanh Bất động sản và Xây lắp hiệu quả hoạt động của VC3 được đánh giá khá tốt. Dự báo trong thời gian tới, khi Công ty tích cực triển khai các dự án đã được ký kết và tìm kiếm thêm nhiều các dự án mới, doanh thu và lợi nhuận của Công ty sẽ tiếp tục tăng trưởng vượt bậc

b) Triển vọng phát triển của ngành:

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trung bình hàng năm ở mức 1,08% trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số của Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng hầu hết nhu cầu trong xã hội, trong đó có nhu cầu nhà ở. Dưới tác động của đô thị hóa, sự dịch chuyển của người lao động từ nông thôn ra thành thị để kiếm việc làm là điều tất yếu, kéo theo đó là nhu cầu bức thiết về nhà ở.

Trong những năm qua, xây dựng và bất động sản là một trong những lĩnh vực phát triển sôi động nhất của nền kinh tế. Hà Nội và một số thành phố lớn là những khu vực có mật độ dân số cao, dân số đô thị đông và đa số có mức thu nhập trên trung bình. Do đó, các khu vực này có thị trường bất động sản phát triển và sôi động, kéo theo nhu cầu nhà ở, văn phòng tăng cao. Vì thế, các công ty xây dựng BĐS có tiềm năng mở rộng và phát triển sản phẩm đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng về nhà ở, văn phòng. Bên cạnh đó, hiện lãi suất cho vay mua bất động sản khá thấp, dao động từ khoảng 5% - 11% sẽ tạo động lực vay tiền mua nhà mạnh mẽ hơn, các hộ gia đình, người trẻ sẽ thuận lợi mua nhà.

Nền kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển, những năm gần đây thường ở mức 5 - 7% và được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng trong những năm tới.

c) Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới:



Trong trung và dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường bất động sản hấp dẫn đối với nhà đầu tư nhờ xu hướng đô thị hóa tăng nhanh và thu nhập của người dân gia tăng, do vậy kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Thị trường bất động sản các tỉnh thành như Hà Nội, Thái Bình, Thái Nguyên, Bắc Giang, Đà Nẵng, Quảng Bình... càng ngày có sức hấp dẫn lớn do tốc độ đô thị hóa và thu nhập bình quân đầu người tăng. Chiến lược đầu tư của VC3 trong thời gian tới là tiếp tục đầu tư vào các dự án nhà ở, văn phòng tại các tỉnh thành phố lân cận trung tâm và tại các thành phố lớn. Bên cạnh đó, với việc mở rộng kinh doanh sang lĩnh vực năng lượng tái tạo (điện gió), cảng biển - logistic, VC3 luôn chú trọng đến các yêu cầu khắt khe về đảm bảo an toàn sản xuất, bảo vệ môi trường sinh thái. Do vậy, chính sách đầu tư của VC3 được đánh giá là phù hợp với sự phát triển của ngành cũng như xu hướng chung trên thế giới.

10.8. Hoạt động Marketing

Nhằm tìm kiếm khách hàng, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, góp phần nâng cao vị thế và thương hiệu, Công ty luôn chú trọng đến hoạt động marketing. Theo đó, Công ty thường xuyên triển khai công tác chăm sóc khách hàng và hỗ trợ các đại lý, nhà phân phối trong việc kinh doanh các sản phẩm của công ty sao cho đạt được hiệu quả cao nhất và thực hiện marketing các sản phẩm dự án trên các kênh truyền thông: báo chí, TV, các trang xã hội, ...

Ngoài ra, Công ty đặc biệt chú trọng đến các chiến lược sản phẩm, chiến lược giá, ... nhằm gia tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh.

Công ty cũng tiến hành chỉnh sửa hình thức, cải tiến nội dung website Công ty, website dự án. Song song với đó, Công ty triển khai các hoạt động marketing thông qua kênh online, tạo cơ hội mở rộng thị trường kinh doanh, cũng như đưa sản phẩm của Công ty đến gần hơn với khách hàng.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Logo và nhãn hiệu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông:



Logo tượng trưng cho các tòa nhà cao tầng với ý nghĩa đầu tư bất động sản là lĩnh vực cốt lõi và trọng tâm của Công ty.

Biểu tượng trên dùng làm nhãn hiệu quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu sản phẩm và dịch vụ của Công ty tính tới thời điểm hiện tại.



10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Ban kinh doanh, Ban đầu tư và phát triển dự án có chức năng xây dựng chiến lược kinh doanh cho từng giai đoạn phát triển, tìm kiếm khách hàng và đối tác, tiếp nhận và giải quyết nhu cầu chính đáng của khách hàng, tìm kiếm thông tin về việc đấu thầu thực hiện các công trình xây dựng. Bên cạnh đó, phòng cũng thực hiện việc theo dõi, thống kê, phân tích thị trường và nghiên cứu những tác động có thể ảnh hưởng đến biến động giá nguyên liệu trong và ngoài nước (*nhu cầu đầu tư xây dựng trong nước, thị trường bất động sản, quy hoạch của các tỉnh thành về cơ sở hạ tầng, tiêu thụ và tích trữ nguyên vật liệu xây dựng của các thị trường lớn, ...*) nhằm dự báo, đưa ra những quyết định dự trữ nguyên vật liệu hợp lý, phù hợp với từng thời điểm sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, đảm bảo hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm dịch vụ mới là một yêu cầu cấp bách để đi trước và đón bắt được nhu cầu của thị trường, nhằm thực hiện chủ trương phát triển bền vững của Công ty.

10.11. Chiến lược kinh doanh

Từ năm 2020, Công ty đã có những thay đổi mạnh mẽ trong việc thực hiện tái cấu trúc với định hướng phát triển theo mô hình tập đoàn.

Trong tương lai gần Công ty tập trung vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản trên địa bàn cả nước, đặc biệt các thị trường còn nhiều dư địa tăng trưởng.

Đối với lĩnh vực bất động sản, nếu như trước đây các Dự án của Công ty có quy mô nhỏ khoảng 10 ha trở xuống thì tại thời điểm hiện tại Công ty đang hướng tới việc triển khai các dự án là các khu đô thị có diện tích khoảng 20 ha trở lên. Đồng thời thay vì các sản phẩm là đất nền ở các tỉnh nhỏ (Thái Nguyên, Thái Bình) Công ty chuyển hướng sang các sản phẩm trung và cao cấp: Nhà liền kề, biệt thự ven biển và chung cư cao cấp. Quỹ đất tiềm năng của Công ty dự kiến có thể phát triển các dự án trong vòng 10 (mười) năm.

Đối với lĩnh vực năng lượng tái tạo, Công ty tập trung vào việc tìm kiếm cơ hội và đầu tư vào điện gió, điện mặt trời là các lĩnh vực đang được hưởng nhiều chính sách ưu đãi của Nhà nước và là xu thế phát triển của tương lai.

Đối với lĩnh vực cảng biển - logistic Công ty định hướng phát triển tại các địa điểm có nhiều tiềm năng với các vị trí đắc địa và chưa có nhiều sự cạnh tranh.

Bên cạnh việc tìm kiếm, triển khai phát triển các Dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, Công ty có định hướng phát triển tăng quy mô thông qua các thương vụ mua bán - sáp nhập (M&A) các doanh nghiệp có tiềm năng.



11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Cơ cấu lao động

Số lượng và cơ cấu lao động của Công ty bình quân năm 2020, 2021 và Quý I/2022 như sau:

Bảng 19: Tình hình lao động của Công ty

Stt	Chi tiêu phân loại	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Đại học và trên Đại học	91	70,50	99	81,10	99	81,10
2	Cao đẳng, trung cấp	18	14,00	9	6,60	9	6,60
3	Sơ cấp và công nhân kỹ thuật	20	15,50	15	12,30	15	12,30
4	Lao động khác	0	0,00	0	0,00	0	0,00
TỔNG CỘNG		83	100,0	123	100,0	123	100,0

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

11.2. Các chính sách đối với người lao động

Nhân lực được đánh giá là yếu tố quan trọng quyết định thành công, do vậy, Công ty đặt vấn đề đào tạo nhân lực và thực hiện chính sách thu hút lao động giỏi lên vị trí hàng đầu trong hoạch định chiến lược. Công ty luôn tạo mọi điều kiện để CBCNV phát huy hết khả năng của mình và khuyến khích học hỏi, trau dồi kiến thức nhằm đảm nhận những trọng trách cao hơn để có thể cống hiến và gắn bó lâu dài.

a. Chính sách tiền lương:

Công ty có chính sách lương cạnh tranh và hấp dẫn đối với các vị trí nhân sự quan trọng phù hợp với hiệu quả công việc và những giá trị do người lao động mang lại cho Công ty. Tiền lương được tính theo lương thời gian căn cứ theo mức độ hoàn thành công việc hoặc lương khoán tùy thuộc vào tính chất công việc.

CBCNV được xếp lương và xét nâng lương, nâng bậc theo Quy chế tiền lương của Công ty phù hợp với đóng góp của người lao động.

Ngoài ra, căn cứ kết quả hoạt động kinh doanh Công ty có chính sách khen thưởng đối với tập thể hoặc cá nhân có thành tích.

b. Chính sách phúc lợi:

CBCNV Công ty được tham gia đầy đủ BHXH, BHYT, BHTN, trong đó: Công ty đóng 21,5%; cá nhân tự đóng 10,5% (theo mức lương cơ bản);

CBCNV làm việc cho Công ty đủ từ 01 năm trở lên được nghỉ phép 12 ngày/năm;

Công ty có các khoản tiền thưởng khích lệ, động viên kịp thời người lao động trong các dịp Lễ, Tết.



c. Công tác đào tạo:

Hàng năm, căn cứ theo yêu cầu công việc và nhu cầu đào tạo của các Phòng, Ban Công ty tổ chức cử CBCNV tham gia các lớp đào tạo bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn. Kinh phí đào tạo và tiền lương trong thời gian người lao động tham gia học tập do Công ty chi trả. CBCNV phát huy tốt kiến thức đã học trong thực tiễn công tác được xét điều chỉnh hệ số chức danh, được xem xét bổ nhiệm theo quy hoạch và nhu cầu phát triển của Công ty.

12. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các văn bản pháp lý liên quan. Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Kết thúc niên độ tài chính, HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý.

Tỷ lệ trả cổ tức cho cổ đông qua các năm như sau:

Bảng 20: Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm

STT	Nội dung	Năm 2020	Năm 2021 (*)	Năm 2022 (*)
1	Tỷ lệ chi trả	0%	7%	80%
2	Hình thức	-	Trả cổ tức bằng cổ phiếu	Trả cổ tức bằng cổ phiếu

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Đối với lợi nhuận của năm 2020, do nhu cầu vốn đầu tư của các Dự án Công ty đang tập trung triển khai nên Công ty đã xin ý kiến ĐHĐCĐ về việc không chia cổ tức mà giữ lại để đầu tư sản xuất kinh doanh.

(*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/2022/NQQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 14/04/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông.



13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất

a. Thông tin về đợt phát hành gần nhất

- Căn cứ pháp lý:
 - Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 103/UBCK-GCN do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14/10/2019;
 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2002, cấp thay đổi lần thứ 19 ngày 19/03/2020.
 - Công văn số 450/UBCK-QLCB ngày 16/01/2020 của UBCKNN về việc Báo cáo kết quả chào bán ra công chúng của Công ty cổ phần Xây dựng số 3 (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Kông).
- Ngày hoàn thành chào bán: 16/01/2020.
- Số lượng cổ phiếu đã phân phối: 28.379.461 cổ phiếu.
- Giá chào bán:
 - + Giá chào bán đối với cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu
 - + Giá chào bán đối với số cổ phần chưa phân phối hết của đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 12.000 đồng (Mười hai nghìn đồng)/cổ phiếu
- Tổng giá trị ròng thu được từ việc bán cổ phiếu: 285.575.176.000 đồng.

b. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

❖ **Phương án sử dụng vốn đã được phê duyệt:**

- Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019 ngày 25/04/2019: toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để đầu tư cho dự án “Khu biệt thự nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải”. Cụ thể:

Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	Số tiền dự kiến sử dụng	Tỷ lệ trên tổng số tiền thu được	Thời gian sử dụng
Đầu tư Dự án “Khu biệt thự nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải”	285.575.176.000	100%	Đến Quý 4/2020

- Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ngày 03/06/2020: phê duyệt thay đổi phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ trong năm 2019 như sau: Số tiền thu được từ đợt phát hành được chuyển từ đầu tư cho Dự án “Khu biệt thự nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải” sang đầu tư cho Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2 và bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty”. Theo đó:



Stt	Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	Số tiền dự kiến sử dụng	Tỷ lệ trên tổng số tiền thu được	Thời gian sử dụng
1	Đã sử dụng đầu tư Dự án “Khu biệt thự nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải”	3.912.658.860	1,37%	Từ thời điểm phát hành thành công đến thời điểm thay đổi phương án sử dụng (03/06/2020)
2	Đầu tư Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2” và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh	281.662.517.140	98,63%	
	<i>Trong đó dự kiến:</i>			
-	<i>Đầu tư Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2” (*)</i>	220.000.000.000	77,04%	Từ 04/6/2020 đến quý 4/2023
-	<i>Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh</i>	61.662.517.140	21,59%	Từ 04/06/2020 đến khi sử dụng hết số tiền thu từ phát hành tăng thêm
	Cộng	285.575.176.000		

(*) Việc đầu tư Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2” được thông qua Công ty con do Công ty sở hữu 100% vốn là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh, cụ thể:

Ngày 23/03/2020, UBND tỉnh Quảng Bình đã ban hành Quyết định số 835/QĐ-UBND về việc phê duyệt Kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2. Để triển khai, thực hiện Dự án Công ty đã thành lập Công ty con (Công ty góp 100% vốn) theo Nghị quyết số 18/2020/NQ-HĐQT-VC3 ngày 17/04/2020 về việc thành lập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh (sau đây gọi tắt là “**Công ty Bảo Ninh**”). Ngày 05/05/2020, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3101085414 cho Công ty Bảo Ninh. Nguồn vốn để Công ty Bảo Ninh triển khai Dự án là nguồn vốn góp của Công ty bằng tiền thu được từ đợt chào bán ra công chúng.

Ngày 19/05/2020, Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án số 05/2020/HĐ-ĐAĐT về việc thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 đã được ký giữa Sở Xây dựng tỉnh Quảng Bình (Cơ quan Nhà nước được ủy quyền - Bên A) với Công ty (Nhà đầu tư - Bên B) và Công ty Bảo Ninh (Doanh nghiệp Dự án - Chủ đầu tư - Bên C) trong đó Khoản 25.1 Điều 25. Điều khoản chung quy định: “*Nhà đầu tư thành lập Doanh nghiệp dự án - Chủ đầu tư (Bên C) để tiếp tục triển khai đầu tư, xây dựng, kinh doanh dự án và kế thừa đầy đủ quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên B phát sinh trong quá trình thực hiện bao gồm nhưng không giới hạn việc đầu tư, xây dựng, kinh doanh Dự án, chuyển giao và quyết toán Dự án với Cơ quan Nhà nước...*”. Nội dung trên xác nhận tính pháp lý của Công ty Bảo Ninh trong việc triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2.



❖ Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán như sau:

Stt	Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	Số vốn đã sử dụng (VNĐ)	Thời gian sử dụng
1	Đầu tư Dự án “Khu biệt thự nhà vườn Vinaconex 6 - Đại Lải”	3.912.658.860	Từ thời điểm phát hành thành công đến thời điểm thay đổi phương án sử dụng (03/06/2020)
2	Đầu tư Dự án “Khu đô thị Bảo Ninh 2”	141.453.770.549	Từ 04/06/2020 đến 31/01/2022
2.1	<i>Chi trả từ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh ⁽¹⁾</i>	97.174.114.329	Từ 04/06/2020 đến thời điểm sáp nhập 06/05/2021
2.2	<i>Chi trả từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông</i>	44.279.656.220	Từ thời điểm 06/05/2021 đến 31/01/2022
3	Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	58.312.039.354	Từ 04/06/2020 đến 31/01/2022
4	Số tiền thu từ đợt phát hành chưa sử dụng dưới hình thức tiền gửi có kỳ hạn và không kỳ hạn ngân hàng tại thời điểm 31/01/2022	81.896.707.237	Tại thời điểm 31/01/2022
	Tổng cộng	285.575.176.000	

⁽¹⁾ Từ ngày 06/05/2021, Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh sáp nhập vào Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông căn cứ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 số 10/NQ/2021/MKG-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2021, Hợp đồng sáp nhập doanh nghiệp số 01/2021/HĐSN/NMK-BN ngày 29/04/2021 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 ngày 06/05/2021 (Thông tin thay đổi: sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Bảo Ninh vào Công ty).

c. Ý kiến của kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Ý kiến của kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán theo Báo cáo kiểm toán độc lập số 52/2022/BCKT-AASCN ngày 03/03/2022: “Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo về tình hình sử dụng vốn góp chủ sở hữu đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông đến thời điểm 31/01/2022 đối với phần vốn góp tăng từ đợt phát hành 28.379.461 cổ phiếu, phù hợp với chuẩn mực kế toán, 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 về tình hình sử dụng vốn góp của chủ sở hữu.”



14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

14.1. Tỷ lệ sở hữu nước ngoài

Theo quy định của pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty là 0%. Công ty cam kết sẽ không phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu không chào bán hết trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết cho cổ đông nước ngoài để đảm bảo được tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo đúng quy định của pháp luật.

14.2. Đăng ký bổ sung

Công ty cam kết cổ phiếu sau khi được chào bán thành công cho cổ đông hiện hữu sẽ được đăng ký bổ sung tại Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngay sau khi kết thúc chào bán và được UBCKNN chấp thuận kết quả chào bán.

14.3. Điều lệ

Công ty đã thực hiện rà soát và nhận thấy điểm h khoản 2 Điều 27 Điều lệ Công ty chưa phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp mới sửa đổi và bổ sung (theo Điều 7 Luật số 03/2022/QH5) có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/03/2022.

Công ty cam kết:

- Những nghị quyết của Hội đồng quản trị Công ty sẽ đảm bảo thực hiện theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp mới sửa đổi và bổ sung (theo Điều 7 Luật số 03/2022/QH5) có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/03/2022;
- Thực hiện điều chỉnh lại Điều lệ Công ty theo đúng quy định của pháp luật và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tại kỳ họp gần nhất.

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông cam kết: “Không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đang bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích” theo quy định tại điểm 2 khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26/11/2019.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH
1. Kết quả hoạt động kinh doanh
1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất
Bảng 21: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ qua các năm

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm năm 2021 so với năm 2020	Quý I/2022
1	Tổng giá trị tài sản	1.100.512	1.499.525	36,3	1.920.923
2	Doanh thu thuần	104.750	199.675	90,6	1.662
3	Lợi nhuận gộp	50.670	94.637	86,8	407
4	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	25.726	76.413	197	851
5	Lợi nhuận khác	(388)	(11.341)	(2825,8)	(23)
6	Lợi nhuận kế toán trước thuế	25.338	65.072	156,8	827
7	Lợi nhuận kế toán sau thuế	21.728	47.389	118,1	657
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-

Nguồn: BCTC riêng được kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC riêng Quý I/2022 của Công ty

Bảng 22: Hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty qua các năm

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	% tăng/giảm năm 2021 so với 2020	Quý I/2022
1	Tổng giá trị tài sản	1.331.255	1.519.857	14,2	1.941.496
2	Doanh thu thuần	122.075	200.867	64,5	1.662
3	Lợi nhuận gộp	53.211	95.202	78,9	407
4	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	15.643	90.373	477,8	1.139
5	Lợi nhuận khác	1.917	(11.117)	(679,8)	(23)
6	Lợi nhuận kế toán trước thuế	17.559	79.256	351,4	1.116
7	Lợi nhuận kế toán sau thuế	13.915	61.262	340,3	888
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-
9	Tỷ lệ cổ tức	0%	7% (*)	-	-

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC hợp nhất Quý I/2022 của Công ty

(*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-MKG ngày 14/04/2022 của CTCP Tập đoàn Nam Mê Kông thông qua.



1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

a. Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán:

Đợt dịch COVID-19 bùng phát tại Việt Nam đã làm nền kinh tế chịu nhiều tác động nghiêm trọng. Kinh tế xã hội nước ta năm 2020 và 2021 diễn ra trong bối cảnh tình hình kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại. Căng thẳng thương mại giữa Mỹ- Trung và vấn đề địa chính càng làm gia tăng đáng kể tính bất ổn của hệ thống thương mại toàn cầu, gây ảnh hưởng không nhỏ tới niềm tin kinh doanh, quyết định đầu tư và thương mại toàn cầu. Sự biến động khó lường trên thị trường tài chính - tiền tệ quốc tế, giá dầu diễn biến phức tạp tác động đến tăng trưởng tín dụng, tâm lý và kỳ vọng thị trường. Tuy nhiên với những nỗ lực rất lớn trong công tác chỉ đạo điều hành, ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ, năm 2020 kinh tế Việt Nam vẫn tăng trưởng dương đạt 2,91% góp phần làm cho GDP trong 5 năm vẫn tăng trung bình 5,9%/năm, thuộc nhóm nước có tốc độ tăng trưởng cao nhất trong khu vực và trên thế giới.

Đến nửa đầu năm 2020, thị trường BĐS rơi vào “nốt trầm” cùng với những khó khăn chung của nền kinh tế. Điều này được phản ánh qua tỷ lệ tiêu thụ sản phẩm và lượng giao dịch thành công tại phân khúc nhà ở thương mại thấp nhất trong vòng 4 năm qua.

Tuy nhiên, sự phục hồi đã được ghi nhận kể từ Quý III/2020 với những tín hiệu lạc quan rõ rệt. Theo đánh giá của các chuyên gia trên lĩnh vực bất động sản, những điểm sáng trong tăng trưởng của nền kinh tế và hiệu quả phòng chống dịch COVID-19 là những “cú hích” quan trọng đã tác động tích cực đến sự phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản trong thời điểm cuối năm.

Có thể nhận thấy thị trường bất động sản (BDS) năm 2021 khá đặc biệt: cực kỳ sôi động vào nửa đầu năm, trầm lắng giai đoạn làn sóng covid thứ 4 bùng phát và có tín hiệu phục hồi nhanh sau giãn cách. Ngay từ đầu năm 2021, thị trường đón nhận hàng loạt cơn “sốt đất” trên diện rộng toàn quốc, từ thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM đến các tỉnh như Quảng Ninh, Bắc Giang, Thanh Hóa, Bình Phước, Đồng Nai... Có nơi giá đất tăng gấp đôi chỉ sau vài tháng và chỉ tạm lắng xuống khi các Bộ, ngành, địa phương vào cuộc. Cùng với “sốt đất” trên phạm vi cả nước, 2021 cũng là năm chứng kiến số lượng các nhà đầu tư BĐS tham gia thị trường tăng cao chưa từng có.

Ngoài niềm tin của thị trường, thì việc các ngân hàng giảm mức lãi suất huy động xuống thấp ở mức kỷ lục đã khiến dòng tiền chảy mạnh sang các kênh đầu tư khác trong đó có BĐS. Đồng thời, các ngân hàng còn kết hợp với các chủ đầu tư tung ra hàng loạt ưu đãi hấp dẫn ở các dự án lớn, có giá trị thực, thanh khoản lớn của những chủ đầu tư uy tín. Ngoài ra, cuối năm cũng là thời điểm tăng tốc để các tập đoàn BĐS hoàn thành chỉ tiêu kinh doanh được đề ra. Đó chính là những yếu tố chính thúc đẩy thị trường BĐS đang trở nên sôi động sau thời gian dài trầm lắng.



b. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Công ty kể từ thời điểm 31/12/2021:

Đại dịch COVID-19 tiếp tục diễn biến phức tạp trên quy mô toàn cầu, đặc biệt là sự xuất hiện của các biến chủng mới dẫn tới hoạt động kinh tế suy giảm và sự thay đổi hành vi tiêu dùng theo hướng giảm tiêu dùng, tăng tiết kiệm để đề phòng rủi ro khiến cung - cầu năng lượng có thể biến động mạnh từ đó có thể khiến Doanh thu của Công ty bị giảm sút.

Xu hướng giảm đầu tư do dịch bệnh ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động thương mại, đình trệ đầu tư, tạo tâm lý e ngại, trì hoãn mở rộng đầu tư của nhiều doanh nghiệp. Nhu cầu tiêu dùng trong nước phục hồi chậm và hoạt động kinh doanh giảm tiếp tục tạo nhiều thách thức cho hoạt động của Công ty.

Mặt khác, việc thúc đẩy sản xuất và tiêm chủng vaccine ngừa COVID-19 của các quốc gia trên thế giới có thể sẽ mang lại hiệu quả cho các nền kinh tế, tăng dần nhu cầu tiêu dùng trong tương lai. Công ty cũng cần chủ động chuẩn bị kịch bản tốt nhất để ứng phó với những biến động có thể tác động lớn tới kết quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày bằng Đồng Việt Nam. Công ty áp dụng thông tư 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22/12/2014, hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp, các Chuẩn mực kế toán do Bộ tài chính ban hành, các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thực hiện kèm theo.

a. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Bảng 23: Báo cáo về nguồn vốn kinh doanh của Công ty

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Công ty Mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
I	Vốn CSH	715.086	762.475	763.132	727.417	782.760	783.648
1	Vốn góp của chủ sở hữu	610.156	668.118	668.118	610.154	668.118	668.118
2	Thặng dư vốn cổ phần	1.897	1.897	1.897	1.897	1.897	1.897
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-	-
4	Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-	-	-	-
5	Quỹ đầu tư phát triển	2.100	2100	2.100	2.100	2.100	2.100



Stt	Chi tiêu	Công ty Mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
6	Quỹ khác thuộc VCSH	57	57	57	57	57	57
7	LNST chưa phân phối	100.876	90.303	90.960	87.292	90.531	91.373
9	Lợi ích CĐ không kiểm soát	-	-	-	25.916	20.057	20.103
II	Nợ phải trả	385427	737.051	1.157.791	603.837	737.097	1.157.848
1	Nợ ngắn hạn	317.918	591.374	1.012.113	334.160	591.420	1.012.171
2	Nợ dài hạn	67.508	145.677	145.677	269.677	145.677	145.677
	Tổng	1.100.512	1.499.525	1.920.923	1.331.255	1.519.857	1.941.496

Nguồn: BCTC được kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của Công ty

Bảng 24: Tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
Tiền và các khoản tương đương tiền	61.981	293.079	416.843	159.608	390.086	416.903
Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	263.599	243.085	200.000	263.599	243.085
Các khoản phải thu ngắn hạn	291.973	401.244	542.408	370.389	404.312	643.882
Hàng tồn kho	165.152	423.502	599.667	330.221	423.724	599.667
Tài sản ngắn hạn khác	-	7.770	7.829	3.122	7.772	7.831
Các khoản phải thu dài hạn	97	118	97	229	118	97
Tài sản cố định	12.236	7.957	7.667	14.399	7.957	7.667
Bất động sản đầu tư	36.520	19.513	18.306	75.862	19.513	18.306
Tài sản dở dang dài hạn	1.586	1.586	3.127	134.652	1.619	3.160
Đầu tư tài chính dài hạn	528.724	80.000	81.000	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	2.242	1.158	894	42.773	1.158	897
Tổng cộng	1.100.512	1.499.525	1.920.923	1.331.255	1.519.857	1.941.496

Nguồn: BCTC được kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của Công ty



b. Trích khấu hao TSCĐ:

Phương pháp trích khấu hao TSCĐ hữu hình:

TSCĐ hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.

Bảng 25: Thời gian khấu hao TSCĐ hữu hình

Stt	Tài sản cố định hữu hình	Thời gian khấu hao (năm)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 25
2	Máy móc thiết bị	6 - 10
3	Phương tiện vận tải	6 - 10
4	Thiết bị văn phòng	3 - 10

Nguồn: BCTC Quý I/2022 của Công ty

Phương pháp trích khấu hao TSCĐ vô hình:

TSCĐ hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích của tài sản.

Bảng 26: Thời gian khấu hao TSCĐ vô hình

Stt	Tài sản cố định vô hình	Thời gian khấu hao (năm)
1	Quyền sử dụng đất có thời hạn	50 năm

Nguồn: BCTC Quý I/2022 của Công ty

c. Mức lương bình quân:

Bảng 27: Mức lương bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
Mức lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	18,4	19,5	20,6

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

Mức lương bình quân của Công ty được đánh giá ở mức tương đương so với các doanh nghiệp cùng ngành và ở mức khá so với các doanh nghiệp cùng địa bàn.



d. Tình hình công nợ:

Bảng 28: Tình hình công nợ của Công ty

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
I	Nợ phải thu	292.070	401.362	542.505	370.618	404.430	643.979
1	Ngắn hạn	291.973	401.244	542.408	370.389	404.312	643.882
2	Dài hạn	97	118	97	229	118	97
II	Nợ phải trả	385.427	737.051	1.157.791	603.837	737.097	1.157.848
1	Ngắn hạn	317.918	591.374	1.012.113	334.160	597.420	1.012.171
2	Dài hạn	67.508	145.677	145.677	269.677	145.677	145.677

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của Công ty

e. Các khoản nợ phải thu

Bảng 29: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
I	Phải thu ngắn hạn	291.973	401.244	542.408	370.389	404.312	643.882
1	Phải thu của khách hàng	72.151	60.444	60.852	89.949	60.444	60.852
2	Trả trước cho người bán	44.113	262.945	277.164	100.975	262.945	277.386
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	47.107	93.800	93.800	16.088	93.800	93.800
4	Các khoản phải thu khác	178.123	23.799	150.336	237.609	26.867	251.589
5	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(49.820)	(39.744)	(39.744)	(71.230)	(39.744)	(39.744)
II	Phải thu dài hạn	97	118	97	229	118	97
1	Phải thu dài hạn khác	97	118	97	229	118	97
	Tổng cộng	292.070	401.362	542.505	370.618	404.430	643.979

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của Công ty



(*) Các khoản nợ phải thu khó đòi là các khoản công nợ của các chủ đầu tư, các đội thi công liên quan đến các công trình xây dựng phát sinh từ giai đoạn trước khi cổ phần hóa, có tuổi nợ trên 3 năm và Công ty đã trích lập dự phòng 100% giá trị khoản nợ phải thu khó đòi.

Bảng 30: Chi tiết các khoản dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi tại ngày 31/03/2022

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Dự phòng công nợ Phải thu khách hàng	23.087	23.087
2	Dự phòng công nợ Phải thu khác	16.657	16.657
	Tổng cộng	39.744	39.744

Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông

f. Các khoản nợ phải trả:

Bảng 31: Chi tiết các khoản nợ phải trả của Công ty

Đvt: Triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2020	30/12/2021	31/03/2022	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
I	Phải trả ngắn hạn	317.918	591.374	1.012.113	334.160	591.420	1.012.171
1	Phải trả người bán	57.696	40.117	33.516	62.301	40.117	33.516
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	7.648	-	3.707	8.048	-	3.707
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	33.872	24.264	21.261	34.323	24.310	21.319
4	Phải trả NLD	254	1.437	-	893	1.437	-
5	Chi phí phải trả	53.788	35.260	24.931	54.026	35.260	24.931
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	3.910	2.732	1.084	5.857	2.732	1.084
7	Các khoản phải trả phải nộp khác	117.879	67.987	362.459	118.705	67.987	362.459
8	Vay ngắn hạn	40.962	418.663	564.242	48.092	418.663	564.242
9	Quỹ KTPL	1.914	914	914	1.915	914	914
II	Phải trả dài hạn	67.508	145.677	145.677	269.677	145.677	145.677
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	43.351	23.078	23.078	90.788	23.078	23.078
2	Vay dài hạn	1.914	122.599	-	155.159	122.599	122.599
3	Thuế và thu nhập hoãn lại	-	-	122.599	23.730	-	-
	Tổng cộng	385.427	737.051	1.157.791	603.837	737.097	1.157.848

Nguồn: BCTC được kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của Công ty