

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
Năm 2025**

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

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Thông tin khái quát**

- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN NAM MÊ KÔNG**  
Tên tiếng Anh : **NAM MEKONG GROUP JOINT STOCK COMPANY**
- Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101311837 do Sở Kế hoạch và Đầu tư T.p Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2002, thay đổi lần thứ 29 ngày 13 tháng 03 năm 2026
- Vốn điều lệ : 1.384.142.580.000 đồng
- Địa chỉ : Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, số 36 Hoàng Cầu, p.Ô Chợ Dừa,  
T.p Hà Nội, Việt Nam
- Số điện thoại : 0243 756 0333 Fax: 0243 756 0332
- Website : [www.nammekong.net](http://www.nammekong.net)
- Mã cổ phiếu : **VC3**
- Quá trình hình thành và phát triển:

➤ **Năm 1995:**

Quyết định số 702 /BXD-TCLĐ ngày 19 tháng 7 năm 1995 của Bộ Xây dựng về việc đổi tên Công ty xây dựng số 5 (VINAFICO) thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) thành Công ty Xây dựng số 5.1 kể từ ngày 01 tháng 8 năm 1995.

➤ **Năm 1996:**

Quyết định số 02/BXD-TCLĐ ngày 02 tháng 01 năm 1996 của Bộ Xây dựng về việc đổi tên Công ty xây dựng số 5.1 (VINAFICO) thành Công ty Xây dựng số 3, tên giao dịch VINACONCO3.

➤ **Năm 2002:**

Quyết định số 1049 QĐ/BXD ngày 07 tháng 8 năm 2002 của Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty xây dựng 3 - VINACONCO 3 thành doanh nghiệp cổ phần Công ty Cổ phần Xây dựng số 3, tên gọi tắt là VINACONEX 3, vốn điều lệ: 6,2 tỷ đồng.



➤ **Năm 2007:**

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

➤ **Năm 2020:**

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

➤ **Năm 2022:**

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

➤ **Năm 2023:**

Phát hành cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng 11.524.610 cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 1.002.175.880.000 đồng lên 1.117.421.980.000 đồng, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 25 ngày 25 tháng 07 năm 2023.

➤ **Năm 2024:**

Phát hành cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng 13.408.741 cổ phiếu, tăng vốn điều lệ từ 1.117.421.980.000 đồng lên 1.251.509.390.000 đồng, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 ngày 09 tháng 08 năm 2024.

➤ **Năm 2025 & 2026:**

Phát hành cổ tức bằng cổ phiếu với số lượng 11.263.319 cổ phiếu trong năm 2025 & 2.000.000 cổ phiếu ESOP trong năm 2026, tăng vốn điều lệ từ 1.251.509.390.000 đồng lên 1.384.142.580.000 đồng, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 29 ngày 13 tháng 03 năm 2026.

## 2. **Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

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

b. *Địa bàn kinh doanh:*

Các dự án bất động sản Công ty đã và đang thực hiện đầu tư:

➤ **Quảng Trị:**

Dự án "Khu đô thị Bảo Ninh 2" (xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị).

Dự án "Nhà ở xã hội Bảo Ninh 2" (xã Bảo Ninh, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị).

Dự án "Khu đô thị mới tại đường Hữu Nghị" (đường Hữu Nghị, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị).

➤ **Gia Lai:**

Dự án "Khu đô thị Cát Khánh tại cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh" (xã Đê Gi, tỉnh Gia Lai).

➤ **TP.HCM:**

Dự án "Tổ hợp căn hộ cao cấp Lô đất A4 thuộc khu đô thị mới (khu 1) thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương" (phường Bình Dương, TP Hồ Chí Minh).

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

#### a. Mô hình quản trị:

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

➤ **Đại hội đồng cổ đông:**

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

➤ **Hội đồng Quản trị:**

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

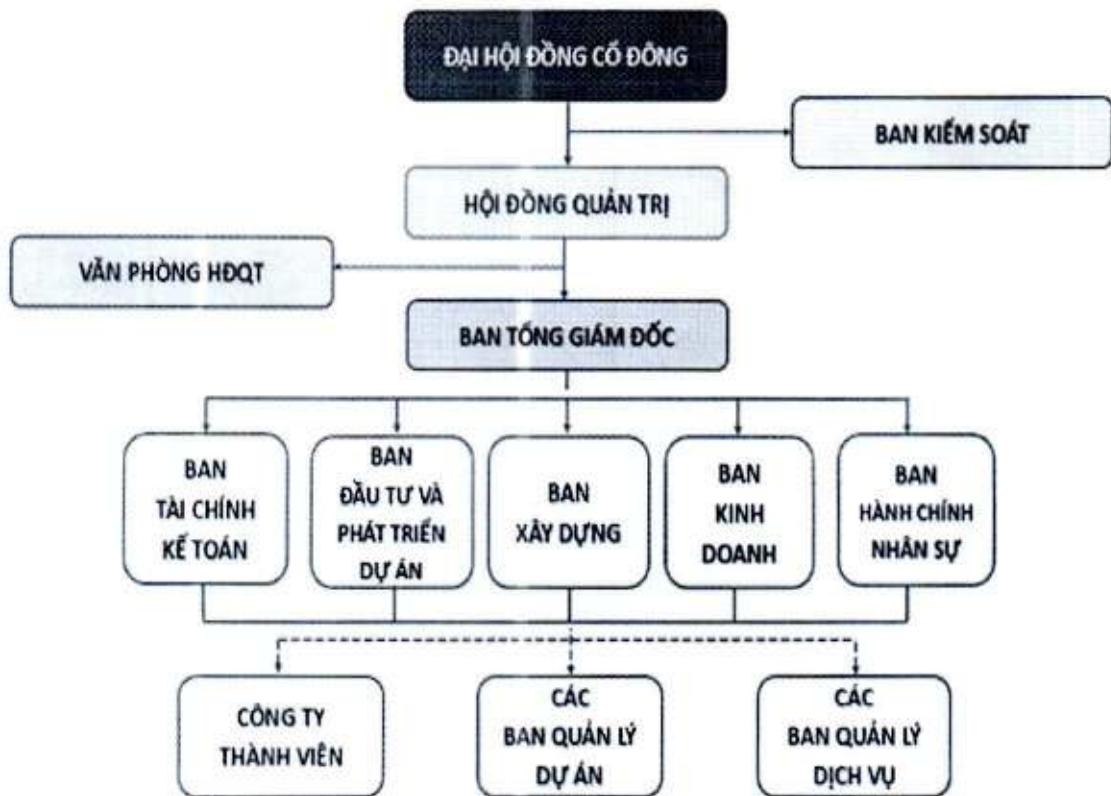
➤ **Ban Kiểm soát:**

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

➤ **Tổng Giám đốc:**

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

#### b. Cơ cấu bộ máy quản lý:



#### c. Các công ty con, công ty liên kết:

➤ **Công ty con:**

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh
1	Công ty CP Đầu tư DX Việt Nam	18	90%	Thôn Đặng, Xã Thuận An, TP Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH MTV Hoàng Kim Thái Nguyên	1	100%	Xóm Hộ, phường Vạn Xuân, tỉnh Thái Nguyên	Kinh doanh bất động sản

➤ **Công ty liên kết:**

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ thực góp (tỷ VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Địa chỉ	Lĩnh vực sản xuất kinh doanh
1	Công ty Cổ phần Mekonghomes	90	30%	Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, T.P Hà Nội	Kinh doanh bất động sản
2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị	56	35%	Thôn Hà Thôn, phường Đồng Hới, tỉnh Quảng Trị	Kinh doanh bất động sản
3	Công ty CP Phát triển Nhà Mekong	380	48%	Tầng 11, Tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, T.P Hà Nội	Kinh doanh bất động sản

**4. Định hướng phát triển**

**a. Các mục tiêu chủ yếu của Công ty:**

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

**b. Chiến lược phát triển trung và dài hạn:**

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

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

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

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

## 5. Các rủi ro

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

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

## II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

### 1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

- Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% Thực hiện so với Kế hoạch 2025
I	<b>Doanh thu</b>	<b>763.276</b>	<b>614.414</b>	<b>80,50%</b>
1	Kinh doanh bất động sản	754.776	599.273	79,40%
2	Doanh thu khác	8.500	15.141	178,13%
II	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>211.054</b>	<b>129.589</b>	<b>61,40%</b>

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% Thực hiện so với Kế hoạch 2025
III	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	168.843	99.765	59,09%
IV	Cổ tức	9%	7,5%	83,33%

➤ Tình hình thực hiện so với kế hoạch:

- Năm 2025, kết quả kinh doanh của Công ty: Doanh thu đạt 614.414 triệu đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 99.765 triệu đồng. Doanh thu và Lợi nhuận trong năm của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Công ty thực hiện hoàn thành 80,50% kế hoạch Doanh thu và 59,09% kế hoạch Lợi nhuận, kết quả này chưa đạt được so với kế hoạch đã được ĐHĐCĐ năm 2025 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, áp lực về nguồn vốn nên cũng ảnh hưởng đến các Dự án của Công ty.

**2. Tổ chức và nhân sự**

➤ Danh sách Ban lãnh đạo

- Thành viên Hội đồng quản trị (HDQT):

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

- Thành viên Ban Kiểm soát:

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ban Kiểm soát	Trình độ chuyên môn
1	Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng ban	12/04/2024	Cử nhân tài chính
2	Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	14/04/2022	Cử nhân kinh tế
3	Phạm Thị Vân	Thành viên	14/04/2022	Thạc sĩ kinh tế, Kỹ sư Kinh tế XD

- Thành viên Ban Điều hành:

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

➤ Sở hữu cổ phần của Ban lãnh đạo:

STT	Họ và tên	Số cổ phiếu sở hữu 31/12/2025	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ
1	Kiều Xuân Nam	69.461.694	50,92%
2	Đặng Minh Huệ	250.521	0,18%
3	Phí Anh Dũng	1.090	0,001%
4	Phạm Xuân Ưởng	81.022	0,06%
5	Nguyễn Hoàng	0	0%

STT	Họ và tên	Số cổ phiếu sở hữu 31/12/2025	
		Số cổ phiếu	Tỷ lệ
6	Võ Đình Lượng	10.900	0,008%
7	Nguyễn Tuấn Minh	0	0%
8	Nguyễn Thị Thu Nga	0	0%
9	Phạm Thị Vân	0	0%
10	Phan Tạ Thanh Huyền	21.974	0,02%

- Những thay đổi trong Ban lãnh đạo Công ty: Trong năm 2025 không có sự thay đổi về nhân sự trong Ban lãnh đạo Công ty
- Số lượng cán bộ, nhân viên: Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 79 người.

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

#### a. Các khoản đầu tư lớn:

- **Dự án “Khu đô thị Bào Ninh 2” (Quảng Trị):**  
Dự án với quy mô 18,18 ha, tổng mức đầu tư 2.390 tỷ đồng.  
Trong năm 2025 Công ty đã hoàn thành xây dựng phân khu thấp tầng, Hoàn thành và bàn giao cơ sở hạ tầng đường xá về cho tỉnh.
- **Dự án “Khu đô thị mới tại đường Hữu Nghị” (Quảng Trị):**  
Dự án với quy mô 5,82 ha, tổng mức đầu tư 1.916 tỷ đồng, đã thực hiện giải phóng mặt bằng 1 phần, đang trong quá trình hoàn thiện về pháp lý.
- **Dự án “Tổ hợp căn hộ cao cấp Lô đất A4 thuộc khu đô thị mới (khu 1) thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương” (TP.HCM):**  
Dự án với quy mô 1,3 ha, gồm 02 bloc cao 30 tầng, tổng mức đầu tư 3.733 tỷ đồng.  
Dự án đã được chấp thuận phê duyệt chuyển nhượng, đang trong giai đoạn triển khai, thi công khoan cọc đại trà, dự kiến bắt đầu thi công đào hầm trong tháng 04/2026 và sẽ hoàn thiện dự án trong năm 2028.
- **Dự án “Khu đô thị Cát Khánh tại Cụm công nghiệp chế biến thủy sản Cát Khánh” (Gia Lai):**  
Dự án với quy mô 41,6 ha, tổng mức đầu tư 1.996 tỷ đồng, đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và giải phóng mặt bằng.

b. Các công ty con, công ty liên kết:

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

**4. Tình hình tài chính**

a. *Tình hình tài chính:*

ĐVT: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	3.086.772	3.030.224	-1,83%
Doanh thu thuần	611.368	607.677	-0,60%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	113.959	131.425	15,33%
Lợi nhuận trước thuế	94.358	129.589	37,34%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	65.466	99.765	52,39%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	9%	7,5%	-16,67%

b. *Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:*

Chi tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,58	2,01
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,41	0,54
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,54	0,51
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,20	1,04
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,22	0,24
+ Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,20	0,20
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	10,72%	16,43%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	4,66%	6,71%
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,12%	3,29%
+ Tỷ suất Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần	%	18,64%	21,63%

**5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu (tại thời điểm 31/12/2025)**

**a. Cổ phần:**

Stt	Loại cổ phần	Số lượng	Trong đó	
			Cổ phần chuyển nhượng tự do	Cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng (*)
1	Cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành	136.414.258	136.414.258	0
2	Cổ phần ưu đãi cổ tức (số lượng cổ phiếu không có quyền biểu quyết)	0	0	0
	<b>Cộng</b>	<b>136.414.258</b>	<b>136.414.258</b>	<b>0</b>

**b. Cơ cấu cổ đông:**

Stt	Danh mục	Số lượng	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
<b>I</b>	<b>Cổ đông trong nước, nước ngoài</b>			
<b>1</b>	<b>Trong nước</b>	<b>744</b>	<b>135.750.144</b>	<b>99,51%</b>
1.1	Nhà nước	0	0	0%
1.2	Tổ chức	6	7.841	0,01%
1.3	Cá nhân	738	135.742.303	99,51%
<b>2</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>10</b>	<b>664.114</b>	<b>0,49%</b>
2.1	Tổ chức nước ngoài, Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	6	664.114	0,48%
2.2	Cá nhân	4	2.598	0,01%
	<b>Tổng cộng (1 + 2)</b>	<b>754</b>	<b>136.414.258</b>	<b>100%</b>
<b>II</b>	<b>Cổ đông sáng lập, cổ đông lớn, cổ đông khác</b>			
1	Cổ đông sáng lập	0	0	0%
2	Cổ đông lớn	1	69.461.694	50,92%
3	Cổ đông nắm giữ dưới 5% số cổ phiếu có quyền biểu quyết	753	66.952.564	49,08%
	<b>Tổng cộng (1 + 2 + 3)</b>	<b>754</b>	<b>136.414.258</b>	<b>100%</b>

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

STT	Thời gian	Số lượng cổ phiếu tăng/giảm	Giá trị vốn tăng/giảm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ sau tăng giảm (tỷ đồng)	Hình thức tăng/giảm vốn
1	2002	62.000 (Mệnh giá 100.000đ/cp)	6,20	6,20	Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp từ sở hữu Nhà nước sang CTCP ngày 17/09/2002
2	2006	138.000 (Mệnh giá 100.000đ/cp)	13,80	20,00	Phát hành cổ phiếu cho cán bộ công nhân viên
3	2007	3.000.000	30,00	50,00	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
4	2007	3.000.000	30,00	80,00	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
5	2015	11.999.894	119,99	199,99	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu
6	2016	1.998.848	19,98	219,99	Trả cổ tức năm 2015 bằng cổ phiếu
7	2017	6.379.719	63,79	283,79	Trả cổ tức năm 2016 bằng cổ phiếu
8	2019	4.256.720	42,56	326,36	Trả cổ tức năm 2017 bằng cổ phiếu
9	2020	28.379.461	283,79	610,01	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
10	2021	5.796.206	57,96	668,11	Trả cổ tức năm 2018, 2019 bằng cổ phiếu
11	2022	33.405.740	334,05	1.002,18	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
12	2023	11.524.610	115,25	1.117,42	Trả cổ tức năm 2021 & 2022 bằng cổ phiếu
13	2024	13.408.741	134,08	1.251,51	Trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu
14	2025	11.263.319	112,63	1.364,14	Trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu

d. *Giao dịch cổ phiếu quỹ:* Tính đến thời điểm hiện tại Công ty không có cổ phiếu quỹ và trong năm 2025 Công ty không phát sinh giao dịch cổ phiếu quỹ

e. *Các chứng khoán khác:* Không phát sinh phát hành chứng khoán khác trong năm.

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

**6.1. Tác động lên môi trường:**

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

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

**6.2. Quản lý nguồn nguyên vật liệu:**

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

**6.3. Tiêu thụ năng lượng:**

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

**6.4. Tiêu thụ nước:**

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

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

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

**6.6. Chính sách liên quan đến người lao động:**

- Số lượng lao động bình quân năm 2025 của Công ty là 77 người với mức thu nhập bình quân là 18,7 triệu đồng / người.
- Công ty luôn chú trọng đến các chính sách chăm sóc sức khỏe, phúc lợi của người lao động. Đặc biệt công tác an toàn lao động tại các Dự án đang triển khai xây dựng luôn được quan tâm hàng đầu, các nhà thầu thi công bắt buộc phải tuân thủ các quy định về an toàn lao động và các điều khoản liên quan đến vi phạm an toàn lao động được quy định trong điều khoản của các hợp đồng thi công.
- Người lao động được đào tạo theo yêu cầu của Công ty hoặc nhu cầu của người lao động để phù hợp với yêu cầu chuyên môn của công việc.

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

Công ty chú trọng đến các công tác phúc lợi đối với cộng đồng và các hoạt động phong trào, đặc biệt là các địa phương nơi Công ty đang triển khai các dự án bất động sản.

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

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

- Nghiên cứu các tiêu chuẩn, nguyên tắc quốc tế liên quan đến thị trường vốn xanh để đảm bảo sự tuân thủ và phù hợp khi triển khai thực tế;
- Tuân thủ các quy định công bố thông tin các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan trong ngắn hạn và trung hạn trên Báo cáo thường niên (Theo tiêu chí cổ phiếu xanh, Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán).

- Hướng tới đầu tư, triển khai các dự án đáp ứng tiêu chuẩn sử dụng các nguồn tài chính xanh (trái phiếu xanh, cổ phiếu xanh, ...);
- Tham gia thảo luận, đóng góp ý kiến trong việc xây dựng và triển khai các chính sách hỗ trợ cho thị trường vốn xanh của các Cơ quan Nhà nước.

### III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

- Kết quả thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

*Đơn vị: Triệu đồng*

STT	Các chỉ tiêu chủ yếu	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% Thực hiện so với Kế hoạch 2025
I	<b>Doanh thu</b>	<b>763.276</b>	<b>614.414</b>	<b>80,50%</b>
1	Kinh doanh bất động sản	754.776	599.273	79,40%
2	Doanh thu khác	8.500	15.141	178,13%
II	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>211.054</b>	<b>129.589</b>	<b>61,40%</b>
III	<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ</b>	<b>168.843</b>	<b>99.765</b>	<b>59,09%</b>
IV	<b>Cổ tức</b>	<b>9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>83,33%</b>

- Tình hình thực hiện so với kế hoạch
  - Kết quả kinh doanh hợp nhất Công ty: Tổng doanh thu, thu nhập đạt 614.414 triệu đồng, bằng 80,50% kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế đạt 99.765 triệu đồng, bằng 59,09% kế hoạch.
  - Doanh thu năm 2025 của Công ty chưa đạt kế hoạch chủ yếu do thị trường bất động sản vẫn còn diễn biến khó khăn, chưa hồi phục hoàn toàn nhưng đã thoát đáy. Thanh khoản cải thiện rõ rệt từ nửa cuối năm, song cấu trúc thị trường chưa lành mạnh, khiến doanh nghiệp khó chuyển hóa thành doanh thu – lợi nhuận. Bên cạnh đó, đối với các dự án lớn đang triển khai, Doanh thu chỉ được ghi nhận khi Bàn giao sản phẩm & Hoàn thành nghĩa vụ pháp lý, vì vậy dẫn tới độ trễ nhất định trong việc ghi nhận doanh thu đối với các dự án đã triển khai bán.
  - Lợi nhuận năm 2025 của Công ty chưa đạt kế hoạch chủ yếu do doanh thu không đạt như kỳ vọng trong bối cảnh thị trường bất động sản còn nhiều khó khăn; đồng thời tốc độ tiêu thụ sản phẩm chậm đã ảnh hưởng trực tiếp đến khả năng ghi nhận lợi nhuận. Ngoài ra, biên lợi nhuận cũng bị co hẹp hơn do phải chiết khấu hỗ trợ bán hàng, dẫn đến chi phí bán hàng vẫn duy trì ở mức tương đối cao trong kỳ, đồng thời chi phí tài chính ở mức cao do các chính sách giảm mục tiêu tăng trưởng tín dụng, siết cho vay đối với lĩnh vực bất động sản, ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động chung của Công ty.

## 2. Tình hình tài chính

### ➤ Tài sản

	CHỈ TIÊU	Năm 2024 (Triệu VNĐ)	Năm 2025 (Triệu VNĐ)	%/Tổng Tài sản năm 2025	Tăng/Giảm (Triệu VNĐ)
<b>A.</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2.640.648</b>	<b>2.337.533</b>	<b>77,14%</b>	<b>-303.115</b>
I.	Tiền và tương đương tiền	82.016	18.920	0,62%	-63.096
II.	Các khoản phải thu ngắn hạn	522.033	469.826	15,50%	-52.207
III.	Hàng tồn kho	1.955.181	1.715.397	56,61%	-239.785
IV.	Tài sản ngắn hạn khác	81.417	63.390	2,09%	-18.027
<b>B.</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>446.124</b>	<b>692.691</b>	<b>22,86%</b>	<b>246.567</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	268.041	187.791	6,20%	-80.250
II.	Tài sản cố định	15.560	17.497	0,58%	1.936
III.	Bất động sản đầu tư	12.270	9.857	0,33%	-2.414
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	711	0	0,00%	-712
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	146.288	396.388	13,08%	250.100
VI.	Tài sản dài hạn khác	3.251	81.158	2,68%	77.907
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>3.086.772</b>	<b>3.030.224</b>	<b>100,00%</b>	<b>-56.548</b>

### ➤ Nguồn vốn

	CHỈ TIÊU	Năm 2024 (Triệu VNĐ)	Năm 2025 (Triệu VNĐ)	%/Tổng Nguồn vốn năm 2025	TĂNG/GIẢM (Triệu VNĐ)
<b>C.</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>1.681.019</b>	<b>1.543.166</b>	<b>50,93%</b>	<b>-137.853</b>
I.	Nợ ngắn hạn	1.667.458	1.162.273	38,36%	-505.185
II.	Nợ dài hạn	13.561	380.893	12,57%	367.332
<b>D.</b>	<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1.405.753</b>	<b>1.487.058</b>	<b>49,07%</b>	<b>81.305</b>
I.	Vốn chủ sở hữu	1.405.753	1.140.540	37,64%	0
II.	LNST chưa phân phối	121.028	199.769	6,59%	78.741
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>3.086.772</b>	<b>3.030.224</b>	<b>100,00%</b>	<b>-56.548</b>

### a. Tình hình tài sản:

Tại thời điểm 31/12/2025, Tổng tài sản của Công ty giảm 3.030 tỷ đồng, giảm nhẹ khoảng 1,8% so với đầu năm (3.086 tỷ đồng), trong đó tài sản ngắn hạn giảm 303 tỷ đồng và tài sản dài hạn tăng 246 tỷ đồng. Giảm tài sản ngắn hạn nêu trên chủ yếu do hoạt động đầu tư chi trả các khoản nợ đến hạn, và giảm khoản mục hàng tồn kho do thực hiện bán giao sản phẩm tại các dự án (như Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2) và ghi nhận vào giá vốn. Tài sản dài hạn tăng chủ yếu từ hoạt động đầu tư tài chính dài hạn, thực hiện góp vốn đầu tư vào các công ty liên kết, phục vụ chiến lược mở rộng quy mô.

b. Tình hình nợ phải trả:

Nợ phải trả trong năm 2025 cũng giảm 138 tỷ đồng so với đầu năm, trong đó nợ ngắn hạn giảm 505 tỷ đồng, đến từ việc thanh toán bớt các khoản vay ngắn hạn & công nợ cho các nhà thầu. Nợ dài hạn tăng 367 tỷ đồng so với đầu năm.

c. Tình hình Vốn chủ sở hữu:

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2025 tăng 81 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu đến từ lợi nhuận sau thuế của công ty ghi nhận tăng 100 tỷ đồng. Trong năm Công ty thực hiện phát hành 11.263.319 cổ phiếu chi trả cổ tức, tăng vốn điều lệ thêm 112,6 tỷ đồng.

**3. Về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý**

Trong năm 2025, Công ty không có nhiều thay đổi trong cơ cấu tổ chức, văn bản chính sách, tiếp tục triển khai công tác quản lý & giám sát chặt chẽ việc tuân thủ các chính sách, quy định chung của Công ty.

**4. Kế hoạch phát triển trong tương lai**

Công ty tiếp tục tập trung các nguồn lực để phát triển các dự án bất động sản đang triển khai: Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2, Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới tại đường Hữu Nghị, Dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp Lô đất A4 thuộc khu đô thị mới (khu 1) thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, ... nhằm đạt được mục tiêu phát triển bền vững, trở thành doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản lớn.

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

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

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

c) Công tác đào tạo, tuyển dụng nhân sự: Quan tâm chỉ đạo nhằm đẩy mạnh và đổi mới công tác đào tạo, tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và chính sách lương-thưởng để xây dựng một đội ngũ CBCNV có trình độ, năng lực, ý thức trách nhiệm và tâm huyết để cùng chung tay xây dựng Công ty ổn định, vững mạnh và phát triển. Đồng

thời, xây dựng văn hóa Doanh nghiệp bền vững nhằm tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Năm 2025, HĐQT tiếp tục tạo điều kiện thuận lợi nhất để Ban Tổng Giám đốc ("Ban TGD") và trường các đơn vị, phòng/ban hoàn thành được nhiệm vụ được giao. HĐQT thường xuyên giám sát chặt chẽ, hỗ trợ kịp thời và đảm bảo hiệu quả hoạt động điều hành của Ban Tổng Giám đốc cũng như bộ máy giúp việc cho Ban Tổng Giám đốc. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban TGD của Công ty được thực hiện đúng theo quy định tại Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT.

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

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

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

Kết quả giám sát cho thấy:

- Tổng Giám đốc thực hiện chế độ họp giao ban định kỳ hàng tháng, quý giữa Ban TGD với trưởng các đơn vị, phòng/ban đồng thời tổ chức họp chuyên đề theo từng sự việc để chỉ đạo sát sao và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Ban TGD thường xuyên báo cáo và phối hợp chặt chẽ với HĐQT để đưa ra các giải pháp, đề xuất kịp thời trong hoạt động sản xuất kinh doanh trình HĐQT thông qua.
- Đối với các vấn đề quan trọng, Chủ tịch HĐQT tổ chức họp hoặc yêu cầu Ban TGD và các cán bộ quản lý đóng góp ý kiến, đề xuất hoặc đề nghị để tham khảo trước khi đưa ra quyết định chính thức nhằm tạo sự thống nhất, đồng thuận cao trong chủ trương và biện pháp thực hiện.
- Ngoài việc thực hiện tốt công tác điều hành chung, Ban TGD đã tích cực chủ động trong việc phát triển các mối quan hệ với chính quyền địa phương không chỉ tại các tỉnh nơi Công ty có dự án đầu tư, cùng các khách hàng, các đối tác tiềm năng mà từ đó tìm kiếm cơ hội đầu tư, mở rộng địa bàn hoạt động và phát triển các mối quan hệ kinh doanh mới.
- Ngoài ra, Ban TGD đã phối hợp chặt chẽ với các tổ chức Đảng, đoàn thể của Công ty trong việc tổ chức các phong trào thi đua, các hoạt động văn hoá nhằm tạo sự đoàn kết, gắn bó trong nội bộ đồng thời có chính sách khen thưởng nhằm khuyến khích động viên tinh thần cho các cá nhân và tập thể có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty.
- Với những kết quả đã đạt được về phát triển thị trường, doanh thu, lợi nhuận, quản lý tài chính điều kiện khó khăn của nền kinh tế và thị trường bất động sản, HĐQT đánh giá cao công tác điều hành của Ban TGD trong năm 2025.

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

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

Địa bàn Quảng Trị tiếp tục được định hướng là thị trường mục tiêu của Công ty trong năm 2026 khi Công ty tập trung triển khai 02 dự án là Dự án Khu đô thị Bảo Ninh 2 và Dự án Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Đồng Hới. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến nhận chuyển nhượng dự án Tổ hợp căn hộ cao cấp Lô đất A4 thuộc khu đô thị mới (khu 1) thuộc khu liên hợp Công nghiệp - Dịch vụ - Đô thị Bình Dương.

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

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

- Xây dựng và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, quyết liệt chỉ đạo Công ty hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026 sau khi ĐHCĐ thông qua.
- Tập trung tối đa các nguồn lực cho các Dự án đang triển khai.
- Thực hiện các chức năng quản trị hoạt động của Công ty theo đúng phạm vi quyền hạn và nhiệm vụ của HĐQT được quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cùng các quy chế, quy định khác.
- Quan tâm chỉ đạo nhằm đẩy mạnh và đổi mới công tác đào tạo, tuyển dụng, quy hoạch, bổ nhiệm và chính sách lương-thưởng để xây dựng một đội ngũ CBCNV có trình độ, năng lực, ý thức trách nhiệm và tâm huyết để cùng chung tay xây dựng Công ty ổn định, vững mạnh và phát triển. Đồng thời, xây dựng văn hóa Doanh nghiệp bền vững nhằm tạo cho người lao động niềm tin, niềm tự hào và tự giác gắn quyền lợi của mình với quyền lợi của Công ty.
- Chỉ đạo quyết liệt, quy định cụ thể, tăng cường công tác kiểm tra giám sát cũng như có các chế tài xử lý nghiêm minh để nâng cao ý thức trách nhiệm nhằm thực hiện tốt chính sách quản lý chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.

## V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

### 1. Hội đồng quản trị

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

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ tại Công ty	Số cổ phần sở hữu (31/12/2025)	% cổ phần sở hữu	Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác
1	Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch	69.461.694	50,92%	
2	Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên	250.521	0,18%	Giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hữu Nghị
3	Ông Phí Anh Dũng	Thành viên độc lập	1.090	0,001%	Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư Vhome Việt Nam
4	Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên	81.022	0,06%	
5	Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên	0	0%	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tân Mê Kông

b. Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban TGD:

- HĐQT đã thực hiện việc giám sát đối với 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 Luật Chứng khoán.
- HĐQT giám sát việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua. Các quý hoặc đợt xuất, HĐQT đều tổ chức các cuộc họp để kiểm điểm tình hình SXKD của quý trước và triển khai kế hoạch SXKD quý tiếp theo.
- Giám sát các hoạt động điều hành của TGD để đảm bảo hoạt động SXKD của Công ty được an toàn, tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, theo đúng định hướng nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua.

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

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

*d. Hoạt động của Hội đồng quản trị:*

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

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông Kiều Xuân Nam	21	100%	
2	Ông Đặng Minh Huệ	21	100%	
3	Ông Phí Anh Dũng	21	100%	
4	Ông Phạm Xuân Ưởng	21	100%	
5	Ông Nguyễn Hoàng	21	100%	

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

STT	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	Số 01/2025/NQ-HĐQT	21/02/2025	NQ - Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
2	Số 02/2025/NQ-HĐQT	19/03/2025	NQ - Hủy kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 theo Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐQT ngày 21/02/2025 và Thông qua thay đổi kế hoạch tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%

STT	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
3	Số 03/2025/NQ-HĐQT	24/03/2025	NQ - Thông qua việc đầu tư vào Công ty cổ phần đầu tư DX Việt Nam thông qua hình thức mua cổ phần từ ông Dương Minh Đức	100%
4	Số 04/2025/NQ-HĐQT	16/04/2025	NQ - Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng giao dịch giữa Công ty với người có liên quan Giao dịch hợp đồng mua bán nhà ở thuộc Khu đô thị Bảo Ninh 2 giữa Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông và ông Đặng Minh Huệ - Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông	100%
5	Số 05/2025/NQ-HĐQT	05/06/2025	NQ - Triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
6	Số 06/2025/NQ-HĐQT	12/06/2025	NQ - Thông qua chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch giữa Công ty với người có liên quan Giao dịch hợp đồng mua bán nhà ở thuộc Khu đô thị Bảo Ninh 2 giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông và ông Nguyễn Hoàng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông	100%
7	Số 07/2025/NQ-HĐQT	23/06/2025	NQ - Thông qua chủ trương chấp nhận tín dụng và các vấn đề liên quan đến việc nhận cấp tín dụng từ Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank)	100%
8	Số 08/2025/NQ-HĐQT	23/06/2025	NQ - Cử ông Ứng Quang Sơn là người đại diện quản lý phần vốn góp của Công ty cổ phần Tập đoàn Nam Mê Kông tại Công ty cổ phần Đầu tư DX Việt Nam	100%

STT	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
9	Số 09/2025/NQ-HĐQT	30/06/2025	Thông qua việc ký kết Hợp đồng tín dụng hợp đồng thế chấp với ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thành An	100%
10	Số 10/2025/NQ-HĐQT	30/06/2025	Vay tín dụng ngắn hạn Vietinbank Đồng Đa	100%
11	Số 11/2025/NQ-HĐQT	21/07/2025	Trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu cho cổ đông	100%
12	Số 12/2025/NQ-HĐQT	22/07/2025	Thông qua chủ trương ký kết HĐ giao dịch giữa Công ty với người có liên quan - Ông Phạm Xuân Ưởng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	100%
13	Số 13/2025/NQ-HĐQT	20/08/2025	Đăng ký thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi Điều lệ Công ty	100%
14	Số 14/2025/NQ-HĐQT	24/09/2025	Ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu phát hành thêm để trả cổ tức năm 2024	100%
15	Số 15/2025/NQ-HĐQT	09/10/2025	Phê duyệt giá bán nhà ở xã hội Bảo Ninh 2	100%
16	Số 16/2025/NQ-HĐQT	14/10/2025	Đầu tư Dự án Bình Dương	100%
17	Số 17/2025/NQ-HĐQT	12/11/2025	Triển khai thực hiện Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("Chương trình Esop") năm 2025	100%
18	Số 18/2025/NQ-HĐQT	26/11/2025	Góp vốn vào Công ty cổ phần phát triển nhà Mekong và Công ty TNHH phát triển đô thị Cát Khánh	100%
19	Số 19/2025/NQ-HĐQT	02/12/2025	Lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông CTCP Tập đoàn Nam Mê Kông	100%

STT	Số nghị quyết/Quyết định	Thời gian ban hành	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
20	Số 20/2025/NQ-HĐQT	09/12/2025	Thông qua phương án vay vốn và thế chấp tài sản tại NHCT; Thông qua các nội dung trong hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng Công thương	100%
21	Số 21/2025/NQ-HĐQT	16/12/2025	Thoái vốn tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển Tân Mê Kông và dừng hoạt động nghiên cứu đầu tư thông qua thanh lý hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng Hà	100%

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

Trong năm 2025, thành viên độc lập HĐQT đã tham gia và cho ý kiến tại 21/21 cuộc họp HĐQT, đảm bảo tuân thủ sự độc lập, khách quan và góp phần đánh giá hiệu quả của hoạt động quản trị công ty, phù hợp theo quy định pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT.

**2. Ban Kiểm soát**

a. *Thành viên Ban Kiểm soát:*

STT	Thành viên Ban Kiểm soát	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên Ban Kiểm soát	Ngày không còn là thành viên ban Kiểm soát
1	Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng Ban	12/04/2024	
2	Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên	14/04/2022	
3	Phạm Thị Vân	Thành viên	14/04/2022	

Sở hữu cổ phần của Ban Kiểm soát:

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Số cổ phần sở hữu	% cổ phần sở hữu
1	Ông Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng ban	0	0
2	Bà Phạm Thị Vân	Thành viên	0	0
3	Bà Nguyễn Thị Nga	Thành viên	0	0

b. *Hoạt động của Ban Kiểm soát:*

➤ Cuộc họp của Ban Kiểm soát:

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

➤ Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát:

- Cử đại diện tham dự toàn bộ các cuộc họp trong năm 2025 của Hội đồng quản trị Công ty;
- Giám sát việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ, Nghị quyết của HĐQT;
- Giám sát công tác quản trị và điều hành của HĐQT và Ban Tổng giám đốc;
- Thẩm định báo cáo tài chính năm 2025 (bao gồm cả báo cáo soát xét bán niên và cả năm) đã được thực hiện kiểm toán độc lập;
- Thẩm định các Báo cáo vốn và Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng đã được thực hiện kiểm toán độc lập;
- Đánh giá tính hợp lý, hợp pháp, trung thực trong công tác quản lý tài chính, đầu tư, kinh doanh đảm bảo hoạt động của HĐQT và Ban TGD tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ của Công ty, Nghị quyết của ĐHĐCĐ và Quy chế hoạt động của BKS.

### 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

STT	Họ và tên	Chức vụ tại Công ty	Năm 2025 (Triệu VNĐ)
1	Ông Kiều Xuân Nam	Chủ tịch HĐQT	801
2	Ông Đặng Minh Huệ	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	801
3	Ông Phí Anh Dũng	Thành viên HĐQT độc lập	36
4	Ông Phạm Xuân Ưởng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	582
5	Ông Nguyễn Hoàng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	585
6	Ông Võ Đình Lượng	Phó Tổng Giám đốc	584
7	Ông Nguyễn Tuấn Minh	Trưởng ban BKS	378
8	Bà Phạm Thị Vân	Thành viên BKS	563
9	Bà Nguyễn Thị Thu Nga	Thành viên BKS	312

b. Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ:

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Kiều Xuân Nam		63.726.326	50,92%	69.461.694	50,92%	Nhận cổ tức công ty trong năm 2025
2	Đặng Minh Huệ		265.926	0,21%	250.521	0,18%	Mua bán; Nhận cổ tức công ty trong năm 2025
3	Phạm Xuân Ưởng		68.369	0,06%	81.022	0,06%	Mua bán; Nhận cổ tức công ty trong năm 2025
4	Võ Đình Lượng		0	0%	10.900	0,01%	Mua bán; Nhận cổ tức công ty trong năm 2025
5	Phí Anh Dũng		37.464	0,03%	1.090	0,001%	Mua bán; Nhận cổ tức công ty trong năm 2025
6	Phan Tạ Thanh Huyền		20.160	0,02%	21.974	0,02%	Nhận cổ tức công ty trong năm 2025
7	Nguyễn Lan Chi	Con dâu ông Kiều Xuân Nam	0	0%	83.395	0,06%	Mua bán; Nhận cổ tức công ty trong năm 2025
8	Hoàng Thị Thu Linh	Vợ ông Đặng Minh Huệ	6.688	0,005%	9.229	0,01%	Mua bán; Nhận cổ tức công ty trong năm 2025

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

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

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

## VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

### 1. Ý kiến kiểm toán:

Ý kiến của Kiểm toán viên về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 của Công ty được trình bày trong Báo cáo kiểm toán độc lập số 287/BCKT-TC/AVA ngày 24/03/2026 của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam như sau: "Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần tập đoàn Nam Mê Kông tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình

lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 tài chính”.

**2. Báo cáo tài chính được kiểm toán:**

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bao gồm:

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

Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty đã được công bố thông tin trên trang điện tử của Công ty từ ngày 30/03/2026 theo đường dẫn: [www.nammekong.net](http://www.nammekong.net) | Mục : Quan hệ Cổ đông/Báo cáo tài chính. ✎

**Nơi nhận:**

- Như K/gửi;
- Lưu: HCNS

**XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA CÔNG TY** ✎



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
*Kiên Xuân Nam*