

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0100106320 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 07 năm 2011, Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 11 tháng 07 năm 2025)



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

ĐẦU TƯ TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỘP VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung được cung cấp tại:

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG: TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, Hà Nội

Website: : www.vicem.vn

Điện thoại: (024) 3851 2425 Fax: (024) 3851 2778

TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỘP VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Trụ sở chính: KCN Biên Hòa I, đường 4, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Website: : www.donac.net

Điện thoại: 024 22100959 Fax: 024 37931314

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM (VIETINBANK SECURITIES)

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02 – T2 Khu Đoàn Ngoại giao, phường Xuân Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Website: www.vbse.vn

Điện thoại: 024 39741771 Fax: 024 39741760

Hà Nội, tháng 11 năm 2025

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	4
II. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	6
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	6
2. Tổ chức tư vấn.....	6
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	7
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	9
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỘP VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI)	11
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	11
1.1. Thông tin chung	11
1.2. Quá trình hình thành và phát triển	14
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty.....	16
2.1. Cơ cấu tổ chức	16
2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty	16
3. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông	21
3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 20/05/2025.....	21
3.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 20/05/2025.....	21
4. Danh sách công ty mẹ, công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối	22
4.1. Công ty mẹ	22
4.2. Công ty liên kết, công ty con.....	22
5. Tình hình lao động của Công ty, sử dụng lao động và chính sách lao động.....	22
6. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh	24
6.1. Chu kỳ sản xuất kinh doanh.....	24
6.2. Một số dự án, công trình đã và đang triển khai.....	24
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất	24
7.1. Tình hình tài chính của Công ty.....	26
7.1. Tình hình công nợ phải thu ngắn hạn của Công ty.....	28
7.2. Hàng tồn kho của Công ty	29
7.3. Tình hình tài sản cố định của Công ty	29
7.4. Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty	30
7.5. Ý kiến của đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính	32
8. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty	37

9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	39
10. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	40
11. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện, thông tin rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai.....	42
12. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.....	42
VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	44
1. Loại cổ phần.....	44
2. Mệnh giá.....	44
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng.....	44
4. Giá khởi điểm đấu giá.....	44
5. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: 31/12/2024	44
6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm	44
7. Phương thức chuyển nhượng vốn	45
8. Tổ chức đấu giá	45
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn.....	45
10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến.....	45
11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	45
12. Đối tượng tham gia mua cổ phần.....	46
13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn.....	47
14. Các loại thuế có liên quan.....	47
15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn (như hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin, chuyển nhượng vốn tại các ngân hàng thương mại cổ phần và các thông tin khác chưa có trong quy chế đấu giá và bản công bố thông tin này).....	47
VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	48
VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	49
1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng.....	49
2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng	49
3. Tổ chức tư vấn	49
4. Tổ chức thẩm định giá	49
IX. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	50
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN	51

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;

- Luật quản lý, quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp số 68/2025/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/06/2025;

- Nghị quyết số 253/NQ-CP ngày 26/08/2025 của Chính phủ về việc công bố các Nghị định của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp (Luật số 69/2014/QH13) tiếp tục có hiệu lực;

- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và Quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp;

- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và Quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp;

- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

- Nghị định số 167/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp đã được sửa đổi, bổ sung tại nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ và nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ;

- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;

- Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17/03/2023 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;

- Quyết định số 528/QĐ – BXD ngày 11/06/2024 của Bộ Xây dựng về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 – 2025;
- Công văn số 11299/BXD-QLDN ngày 08/10/2025 của Bộ Xây dựng v/v chuyển nhượng vốn của VICEM tại Công ty CP Vicem Vận tại Hoàng Thạch, Công ty CP Bao bì Hoàng Thạch, Công ty CP Bao bì Hà Tiên, Công ty CP Tấm lợp VLXD Đồng Nai, Công ty CP Sông Đà 12.
- Nghị quyết số 2057/NQ-VICEM ngày 27/10/2025 của Tổng công ty Xi măng Việt Nam về việc phê duyệt kết quả xác định giá trị cổ phần; giá khởi điểm đấu giá lô cổ phần và Phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai ;
- Báo cáo Thẩm định giá số 315/2024/81/BC ngày 23/07/2025 kèm theo Chứng thư Thẩm định giá số 315/2024/81/CT ngày 23/07/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA ban hành;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

II. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

- Tên tổ chức: **TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM**
- Ông: **Ngô Đức Lưu** Chức vụ: **Quyền Tổng Giám đốc.**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM**
- Ông **Phạm Ngọc Hiệp** Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

(Theo Giấy ủy quyền số 32/2025/GUQ-CKCT do Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam ký ngày 17/03/2025)

Bản Công Bố Thông Tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần do VietinBank Securities tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số 26/2025/TVTC/CKCT07 – VICEM ngày 23/07/2025 giữa Tổng Công ty Xi măng Việt Nam (Vicem) và Công ty Cổ phần Chứng khoán Công thương Việt Nam (CTS). Trong phạm vi thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin, số liệu do Tổng Công ty Xi măng Việt Nam và Công ty cổ phần Tầm lợi Vật liệu Xây dựng Đồng Nai cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau

- Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Tổng Công ty Xi măng Việt Nam
- Công ty có vốn của chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai
- Bản công bố thông tin: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai thông qua
- Vốn điều lệ: Là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Việt Nam.

2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau

- BCTC: Báo cáo tài chính
- BKS: Ban kiểm soát
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- ĐKKD: Đăng ký kinh doanh
- HĐQT: Hội đồng Thành viên
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- VICEM/Tổng Công ty Công ty/DONAC: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai
- TNHH: Trách nhiệm hữu hạn
- TSCĐ: Tài sản cố định
- GCN QSD: Giấy chứng nhận quyền sử dụng

- Những từ ngữ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản luật khác có liên quan.

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng và tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

- Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM
- Tên Tiếng Anh: VIETNAM NATIONAL CEMENT CORPORATION
- Tên viết tắt: VICEM
- Trụ sở chính: Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (024) 3851 2425
- Fax: (024) 3851 2778
- Website: www.vicem.vn
- Logo:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106320 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 07 năm 2011, thay đổi lần thứ 9 ngày 11 tháng 07 năm 2025.
- Vốn điều lệ: 11.958.000.000.000 đồng (Mười một nghìn chín trăm năm mươi tám tỷ đồng)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Quốc Việt** – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Tổng công ty Xi măng Việt Nam (VICEM). Tiền thân là Liên hiệp các Xí nghiệp Xi măng được thành lập ngày 01/10/1979, Liên hiệp các xí nghiệp Xi măng được thành lập để quản lý các nhà máy xi măng trong cả nước.

Ngày 05/10/1993 Bộ xây dựng có Quyết định số 456/BXD-TCLĐ đổi tên Liên hiệp các xí nghiệp Xi măng thành Tổng công ty Xi măng Việt Nam; Ngày 14/11/1994 Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 670/TTg về việc thành lập Tổng công ty Xi măng Việt Nam hoạt động theo mô hình tổng công ty 91.

Trong chặng đường phát triển, ngành Xi măng Việt Nam chia thành nhiều giai đoạn phát triển có thể kể đến một số giai đoạn sau:

Giai đoạn trước năm 1930: Khi đó trên lãnh thổ Việt Nam mới chỉ có nhà máy Xi măng Hải Phòng do người Pháp xây dựng năm 1899, đến năm 1955 thuộc về nhà nước Việt Nam quản lý, vận hành phục vụ cho công cuộc xây dựng chủ nghĩa xã hội ở miền Bắc.

Giai đoạn sau khi đất nước được thống nhất năm 1975 có thêm nhà máy xi măng Hà Tiên (Kiên Giang). Từ năm 1980 đến 1993 đất nước có thêm nhà máy xi măng Bim Sơn (Thanh Hóa) do Liên Xô giúp đầu tư xây dựng và Hoàng Thạch (Hải Dương) do Đan Mạch cung cấp thiết kế thiết bị toàn bộ.

Giai đoạn từ 1993 đến nay ngành Xi măng Việt Nam có bước phát triển vượt bậc với nhiều hình thức đầu tư xây dựng gồm:

Các nhà máy xi măng do VICEM tự đầu tư để đáp ứng cho nhu cầu xây dựng đất nước như: Bút Sơn 1&2; Bim Sơn 2&3; Hoàng Thạch 3; Hà Tiên 1- Bình Phước; Hà Tiên 2- Kiên Lương; Hải Phòng mới và các nhà máy do địa phương đầu tư chuyển giao cho VICEM: Hoàng Mai; Tam Điệp. Các nhà máy do các ngành khác đầu tư chuyển giao cho VICEM: Hải Vân; Hạ Long; Sông Thao.

Các nhà máy xi măng liên doanh với VICEM gồm: Chinhfon (Đài Loan); Nghi Sơn (Nhật Bản); Siam City Cement (Thái Lan).

Các nhà máy do các địa phương, các ngành và doanh nghiệp tư nhân đầu tư. Đặc biệt từ năm 2006 đến nay khối doanh nghiệp tư nhân đầu tư xây dựng thêm nhiều nhà máy Xi măng.

Trải qua hơn 120 năm xây dựng và phát triển (kể từ khi xây dựng nhà máy Xi măng Hải Phòng) và hơn 40 năm thành lập VICEM được sự quan tâm của Đảng, Chính phủ, Bộ Xây dựng, hiện nay VICEM có 10 nhà máy sản xuất Xi măng với 16 dây chuyền sản xuất, công suất 20 triệu tấn Clinker và 27 triệu tấn xi măng/năm. Các nhà máy xi măng của VICEM có công nghệ hiện đại từ các nước EU, G7, được phân bố khắp đất nước. Các thương hiệu Xi măng của VICEM: Xi măng VICEM Hải Phòng, Xi măng VICEM Bim Sơn, Xi măng VICEM Hoàng Thạch, Xi măng VICEM Hà Tiên, Xi măng VICEM Bút Sơn, Xi măng VICEM Hoàng Mai... đã xây dựng các công trình trọng điểm của Quốc gia, công trình công nghiệp và dân dụng trên cả nước, ăn sâu vào tiềm thức của người tiêu dùng. Bên cạnh đó VICEM còn tham gia liên doanh với 3 công ty và nắm cổ phần chi phối/liên kết với 18 công ty tham gia chuỗi giá trị sản xuất và kinh doanh: Cung ứng Than, Thạch cao, vôi bao, vận tải và phân phối sản phẩm. VICEM còn có Viện Công nghệ Xi măng làm nhiệm vụ đào tạo và nghiên cứu; công ty Tư vấn đầu tư & phát triển, chuyên tư vấn thiết kế dây chuyền công nghệ và sử dụng thiết bị Xi măng; Trường Trung cấp nghề kỹ thuật Xi măng đào tạo đội ngũ công nhân kỹ thuật lành nghề sản xuất Xi măng. Đội ngũ Cán bộ, Kỹ sư, Công nhân kỹ thuật VICEM dày dặn kinh nghiệm và kỹ năng trong quản lý và vận hành các nhà máy Xi măng là nguồn lực quan trọng của ngành xi măng Việt Nam.

Với những đóng góp to lớn cho sự nghiệp xây dựng và bảo vệ Tổ quốc, Tổng công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam đã được Đảng và Nhà nước phong tặng danh hiệu Anh hùng Lao động thời kỳ đổi mới, tặng thưởng Huân chương Độc lập hạng Nhất, nhiều tập thể, cá nhân của VICEM được phong tặng danh hiệu Anh hùng Lực lượng vũ trang, Anh hùng Lao động và nhiều phần thưởng cao quý.

Hiện nay VICEM đang tập trung vào việc nâng cao năng lực sản xuất, tối ưu hóa các dây chuyền công nghệ, phát huy tối đa nội lực. Cân đối phân bổ năng lực sản xuất phù hợp với từng thương hiệu, đảm bảo cân đối giữa năng lực sản xuất và thị trường. Tập trung thực hiện các công

việc đề cổ phần hóa công ty mẹ, các công ty 100% vốn Nhà nước để có nguồn vốn phát triển năng lực sản xuất bằng việc đầu tư mới, hoặc nhận chuyển giao các doanh nghiệp mà Chính phủ, Bộ Xây dựng giao cho VICEM, giữ vững vai trò trụ cột, là cân đối lớn của ngành xi măng Việt Nam; tiếp tục đổi mới công tác quản trị doanh nghiệp, xây dựng văn hóa doanh nghiệp tiên tiến, ứng dụng khoa học công nghệ để bắt nhịp kịp thời với cuộc cách mạng công nghiệp 4.0; Tiếp tục quan tâm công tác bảo vệ tài nguyên, môi trường, tham gia các chương trình an sinh xã hội, xóa đói giảm nghèo bằng nghĩa cử và đạo lý mà VICEM đã và đang thực hiện.

- Ngành nghề kinh doanh:

Ngành nghề kinh doanh chính của Tổng công ty là sản xuất và kinh doanh xi măng, clinker.

Ngành nghề kinh doanh liên quan:

- + Kinh doanh than, thạch cao, vận tải cho chuỗi giá trị sản xuất kinh doanh xi măng;
- + Cung ứng các dịch vụ tư vấn, chuyển giao kỹ năng quản lý, quản trị doanh nghiệp, kỹ thuật, thị trường;
- + Đào tạo và phát triển nguồn nhân lực;
- + Tư vấn đầu tư, xây dựng và phát triển xi măng;
- + Lĩnh vực vật liệu xây dựng liên quan chuỗi giá trị ngành xi măng;
- + Các hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng

Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai là công ty liên kết của Tổng công ty Xi măng Việt Nam

3. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai là **3.402.366** cổ phiếu tương ứng với **34.023.660.000** đồng tính theo mệnh giá, chiếm 12,5 % vốn điều lệ của Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai và 12,5% số cổ phiếu đang lưu hành.

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN TẤM LỢP VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI)

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- | | |
|--------------------|--|
| - Tên doanh nghiệp | CÔNG TY CỔ PHẦN TẤM LỢP - VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI |
| - Tên tiếng Anh | DONG NAI ROOFSHEET & CONSTRUCTION MATERIAL JOINT STOCK COMPANY |
| - Tên viết tắt | DONAC |

- Trụ sở chính KCN Biên Hòa I, đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Mã chứng khoán DCT
- Sàn Giao dịch UPCOM
- Vốn thực góp (đến ngày 30/06/2025) 272.236.470.000 đồng (Hai trăm bảy mươi hai tỷ hai trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Số 3600475018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký lần đầu ngày 22/09/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 22/07/2024
- Cổ phiếu quỹ 0 cổ phiếu
- Mệnh giá 10.000 đồng
- Loại cổ phần Cổ phần phổ thông
- Người đại diện theo pháp luật Bà Trần Thị Mộng Thu – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Hoạt động kinh doanh chính Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm xi măng tẩm lợp và xây lắp
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao Chi tiết: Sản xuất các sản phẩm xi măng tẩm lợp và xây lắp.	2395 (chính)
2	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao Chi tiết: Sản xuất Clinker (không sản xuất tại trụ sở)	2394
3	Sửa chữa máy móc, thiết bị (trừ xi mạ, không hoạt động tại trụ sở)	3312
4	Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và xe có động cơ khác) (không hoạt động tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	3315
5	Khai thác, xử lý và cung cấp nước Chi tiết: Mua bán nước sạch phục vụ sinh hoạt và sản xuất công nghiệp.	3600
6	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng	4100
7	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông đường bộ.	4210

STT	Tên ngành	Mã ngành
8	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: Xây dựng công trình thủy lợi.	4220
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư	4290
10	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác Chi tiết: Bán buôn xe ô tô	4511
11	Bán mô tô, xe máy	4541
12	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Dịch vụ thương mại, xuất nhập khẩu các loại thiết bị phụ tùng chuyên ngành xây dựng	4659
13	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan. (đối với xăng dầu, không kinh doanh xăng dầu tại trụ sở, chỉ hoạt động khi cơ quan có thẩm quyền chấp thuận về địa điểm và có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định tại Nghị định số 83/2014/NĐ-CP ngày 03/9/2014 của Chính phủ về kinh doanh xăng dầu và phù hợp với quy hoạch của Tỉnh)	4661
14	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn các sản phẩm xi măng tấm lợp và xây lắp. Bán buôn clinker. Dịch vụ thương mại, xuất nhập khẩu các loại vật tư, nguyên liệu, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất.	4663
15	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ Chi tiết: Vận tải hàng hóa đường bộ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	4933
16	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa Chi tiết: Vận tải hàng hóa đường thủy (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	5022
17	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	5210
18	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	5222
19	Bốc xếp hàng hóa	5224

STT	Tên ngành	Mã ngành
	(chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	
20	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải Chi tiết: Dịch vụ hàng hải. Dịch vụ đại lý tàu biển. Dịch vụ đại lý vận tải đường biển. Dịch vụ môi giới hàng hải. Dịch vụ cung ứng tàu biển. Dịch vụ kiểm đếm hàng hóa. Dịch vụ lai dắt tàu biển. Dịch vụ logistics. Dịch vụ khai thuê hải quan. Dịch vụ vệ sinh tàu biển. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	5229
21	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	6810
22	Cho thuê xe có động cơ Chi tiết: Cho thuê xe cẩu. (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7710
23	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê xe nâng hàng (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện kinh doanh theo quy định của pháp luật)	7730

(Nguồn: DONAC)

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

➤ Sơ lược quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Tấm lợp Xây dựng Đồng Nai tiền thân là hãng Eternit của Pháp, được khởi công xây dựng từ năm 1964 đến 1966 đưa vào hoạt động với công suất ban đầu là 2.000.000 m² tấm lợp/năm. Tháng 10 năm 1977, Nhà nước tiếp quản cơ sở Eternit – Việt Nam và đổi tên thành nhà máy Amiăng xi măng Đồng Nai, trực thuộc liên hiệp các xí nghiệp gạch ngói và sành sứ xây dựng – Bộ xây dựng.

Ngày 29/03/1980 chuyển nhà máy Amiăng xi măng Đồng Nai từ liên hiệp các xí nghiệp gạch ngói và sành sứ xây dựng về Liên hiệp các xí nghiệp Xi măng quản lý theo quyết định số 454/BXD-TCCB. Nhà máy có chức năng nhiệm vụ là một đơn vị sản xuất và tiêu thụ các loại sản phẩm Fibro xi măng và sản phẩm xây dựng khác theo kế hoạch của liên hiệp giao. Sản phẩm gồm có: Tấm lợp sóng, tấm phẳng, ống thoát nước, sắp nóc, phụ kiện ống thoát nước.

Năm 1993, Bộ Xây dựng có quyết định đổi tên Nhà máy Amiăng xi măng Đồng Nai thành Công ty Tấm lợp VLXD Đồng Nai trực thuộc Tổng Công ty xi măng Việt Nam, có nhiệm vụ sản xuất và tiêu thụ sản phẩm Fibro xi măng và các VLXD khác. Năm 1994, hoàn thiện quy trình công nghệ đưa sản lượng sản xuất hơn 6 triệu m²/năm. Năm 1995, Công ty đầu tư thêm dây

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

chuyển sản xuất xi măng với công suất 100.000 tấn/năm, đến năm 2000 tiếp tục đầu tư nâng công suất lên 200.000 tấn/năm để cung cấp xi măng cho sản xuất sản phẩm tấm lợp và thị trường. Năm 2001 và năm 2002 Công ty đã đầu tư một dây chuyền sản xuất gạch bê tông (gạch block, gạch lát vỉa hè) với công suất 1.000.000 m²/năm và dây chuyền sản xuất ngói màu với công suất 2.000.000 viên/năm cung cấp cho thị trường những sản phẩm chất lượng cao nhằm đáp ứng nhu cầu về vật liệu xây dựng.

Kể từ khi tiếp quản đến nay, Công ty Tấm lợp VLXD Đồng Nai đã không ngừng phát triển về quy mô và năng lực sản xuất kinh doanh. Hoạt động kinh doanh của Công ty không những có lãi mà còn bảo toàn và phát triển được vốn sản xuất kinh doanh. Thực hiện tốt nghĩa vụ nộp ngân sách nhà nước, không ngừng nâng cao thu nhập cho người lao động.

Năm 2000, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 73/2000/QĐ-TTg ngày 21 tháng 06 năm 2000 về việc chuyển Công ty Tấm lợp VLXD Đồng Nai (thuộc Tổng Công ty Xi măng Việt Nam) sang Công ty cổ phần. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4703000010 ngày 22 tháng 09 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.

Chỉ sau 2 năm cổ phần hóa, Công ty cổ phần Tấm lợp VLXD Đồng Nai (DONAC) đã phát huy nội lực, đầu tư công suất nhà máy xi măng và vật liệu xây dựng Đồng Nai lên gấp hai lần, cải tạo nâng cấp 2 dây chuyền sản xuất tấm lợp đưa công suất tăng 25-30% so với thiết kế và tham gia đầu tư 2 dự án lớn ở khu công nghiệp Nhơn Trạch (tỉnh Đồng Nai). Các sản phẩm mang thương hiệu độc quyền DONAC với chất lượng cao, thường xuyên được thay đổi mẫu mã, bao bì phù hợp với thị hiếu và được người tiêu dùng ưa chuộng, giữ vững thị phần lớn từ các tỉnh Nam Trung Bộ đến Đồng bằng Sông Cửu Long.

Năm 2006, cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán TP.HCM với mã chứng khoán DCT. Ngày 08/05/2015, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo số 413/TB-SGDHCM về việc hủy niêm yết đối với cổ phiếu DCT. Từ ngày 07/04/2016, cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên UPCOM theo quyết định số 199/QĐ/SGDHN ngày 30/03/2016. Ngày 04/04/2025, Công ty nhận được Quyết định số 374/QĐ-SGDHN về việc duy trì hạn chế giao dịch chứng khoán.

Từ năm 2019 – đến nay: Công ty tập trung mọi nguồn lực để duy trì hoạt động ổn định, vượt qua những khó khăn về tài chính và những trở ngại trong kinh doanh..

➤ **Mục tiêu phát triển**

- Đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của khách hàng các khu vực bằng việc cung cấp sản phẩm chất lượng cao và ổn định.
- Đem lại giá trị bền vững cho cổ đông.
- Chiếm vị thế cạnh tranh trên thị trường lĩnh vực vật liệu xây dựng thông qua hoạt động sản xuất, chất lượng sản phẩm, phân phối và kinh doanh hiệu quả.
- Dựa vào thoả ước lao động, đem lại phúc lợi, các chế độ chính sách để người lao động công ty yên tâm công tác và sản xuất.

- Nâng cao mối quan hệ hợp tác với các nhà phân phối, các đại lý chiến lược nhằm phát triển thương hiệu DONAC.
- Thể hiện tốt hơn trách nhiệm đối với khách hàng, người tiêu dùng về chất lượng sản phẩm, cung cách phục vụ, bán hàng...
- Hướng đến cộng đồng bằng các hoạt động thiết thực với khẩu hiệu chung tay xây dựng cộng đồng vì ngày mai phát triển.

➤ **Các thành tích đạt được**

- Top 100 hàng Việt Nam được ưa thích nhất năm 1997 do Báo Đại Đoàn Kết tổ chức lần thứ 6.
- Danh hiệu hàng Việt Nam chất lượng cao hai năm liền 2001 & 2002 được người tiêu dùng bình chọn qua cuộc điều tra do Báo Sài Gòn Tiếp Thị tổ chức.
- Cúp Vàng thương hiệu Việt ngành Xây dựng – VLXD của hội sở hữu trí tuệ Việt Nam 2006.
- Đạt tiêu chuẩn ISO 9001:2000 đã được Interket Testing Services NA, Inc- Hoa Kỳ ban hành 25/1/2006 đến 25/1/2009 đánh giá và chứng nhận phù hợp với các yêu cầu.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

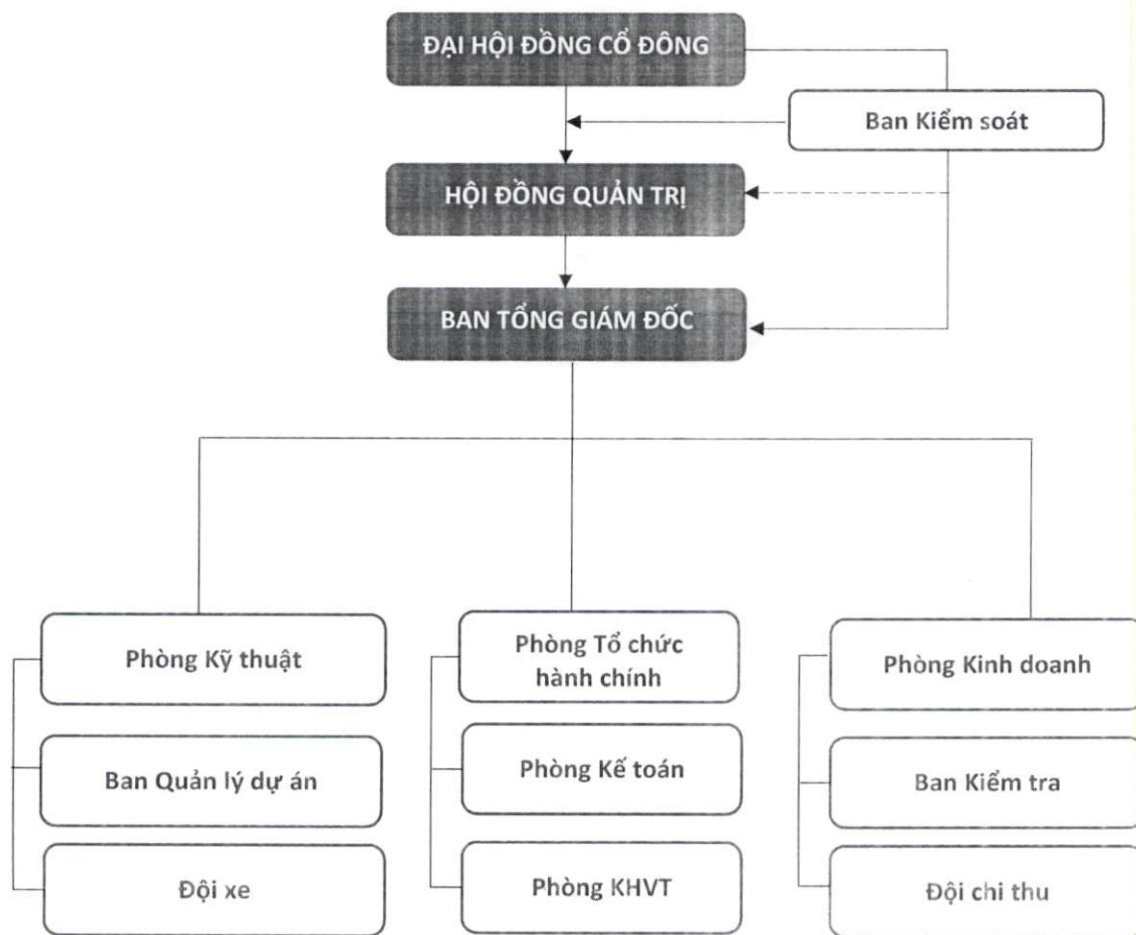
2.1. Cơ cấu tổ chức

Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị: 03 thành viên
- Ban kiểm soát: 03 thành viên
- Ban Tổng giám đốc: 03 thành viên

2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty

CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai thiết lập cơ cấu tổ chức phù hợp với tình hình đặc điểm kinh doanh theo mô hình Công ty Cổ phần, sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:



(Nguồn: DONAC)

Chi nhánh: CTCP Tấm lợp VLXD Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch, địa chỉ tại Khu công nghiệp Ông Kèo, ấp 3, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và điều lệ công ty cổ phần quy định. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên mỗi năm một lần và trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.

❖ Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị tại thời điểm lập báo cáo này là 03 (ba) người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 (hai) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ

của công ty, trừ cả Danh sách thành viên Hội đồng quản trị của Công ty:

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị của Công ty:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông: Nguyễn Công Lý	Chủ tịch HĐQT
2	Ông: Nguyễn Duy Ninh	Thành viên HĐQT
3	Ông: Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT

❖ **Ban Kiểm soát**

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính của công ty cổ phần. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là 03 (ba) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 (năm) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách Ban Kiểm soát của Công ty:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Bà: Đỗ Thị Tâm	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông: Lê Hữu Khải	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông: Nguyễn Văn Thành	Thành viên Ban kiểm soát

❖ **Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**

Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là không quá năm 05 (năm) năm và có thể được tái bổ nhiệm với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Tổng Giám đốc trực tiếp chịu trách nhiệm toàn bộ hoạt động SXKD của Công ty, trực tiếp điều hành và quản lý mọi hoạt động SXKD hàng ngày của Công ty theo quy định của pháp luật.

Danh sách Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng của Công ty:

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Bà: Trần Thị Mộng Thu	Tổng Giám đốc
2	Ông: Nguyễn Văn Quý	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông: Lê Trung Chính ⁽ⁱ⁾	Phó Tổng Giám đốc
4	Trần Thị Hoàng Sa	Kế toán trưởng

- (i) Ông Lê Trung Chính được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Xí nghiệp Tấm lợp theo Quyết định số 063/CTTL-TCHC ngày 13/09/2013, tuy nhiên ông đã nghỉ việc. Đến ngày 01/05/2022, ông Lê Trung Chính quay trở lại và giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Xí nghiệp Tấm Lợp.

❖ **Các phòng ban của Công ty**

Các phòng chuyên môn nghiệp vụ có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc HĐQT và Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực liên quan và trực tiếp triển khai thực hiện các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo kế hoạch đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua hoặc phê duyệt.

Các phòng, ban của Công ty gồm: Phòng Tổ chức hành chính, Phòng Kế toán, Phòng Kế hoạch vật tư, Phòng Kỹ thuật, Phòng kinh doanh, Ban quản lý dự án, Ban kiểm tra, Đội thu ghi, Đội xe.

⚡ **Phòng Tổ chức hành chính**

- Thực hiện chức năng quản lý và điều hành các hoạt động liên quan đến công tác nhân sự, hành chính;
- Xây dựng cơ chế tiền lương, thi đua, khen thưởng, kỷ luật, đào tạo, quy hoạch cán bộ sao cho phù hợp với điều kiện hoạt động của mỗi bộ phận nhằm khuyến khích người lao động quan tâm đến hiệu quả sản xuất ;
- Xây dựng kế hoạch tuyển dụng lao động phục vụ cho sản xuất kinh doanh hàng năm;
- Nghiên cứu xây dựng các Quy trình, Quy chế theo sự phân công của Giám đốc;
- Nghiên cứu vận dụng và triển khai thực hiện các chế độ chính sách của nhà nước đối với người lao động như: Chế độ BHXH, BHYT, BHTN, BHLĐ, an toàn lao động, vệ sinh môi trường, chế độ sử dụng lao động nữ, chế độ học tập, hội họp, thi nâng bậc, nâng lương...;
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ theo quy định của Công ty;
- Chuẩn bị các điều kiện, cơ sở vật chất phục vụ công tác hội họp, tiếp khách;
- Tiếp nhận chuyển giao, lưu trữ, bảo quản công văn giấy tờ, tài liệu đi và đến, đảm bảo đầy đủ, chính xác, kịp thời, bảo mật, đúng thủ tục đối tượng và địa chỉ;
- Quản lý tài sản, các trang thiết bị văn phòng, phương tiện đưa rước, các tiện nghi phục vụ tiếp tân, hội nghị...

⚡ **Phòng Kế toán**

- Thực hiện hạch toán kinh tế, công tác tài chính, kế toán đối với toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Xây dựng và dự toán kế hoạch kinh doanh;

- Giúp Hội đồng Quản trị và Giám đốc Công ty trong việc chấp hành các quy định về tài chính, tín dụng, chế độ kế toán của Nhà nước cũng như của Công ty;
- Bảo đảm đáp ứng đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty theo các quy định về quản lý kinh tế của Nhà nước và Quy chế tài chính của Công ty;
- Huy động và quản lý vốn đầu tư:
 - + Huy động vốn trung hạn, dài hạn để đầu tư phục vụ sản xuất kinh doanh;
 - + Xây dựng phương án tích lũy từ lợi nhuận sản xuất kinh doanh;
 - + Huy động vốn ngắn hạn để đầu tư sản phẩm xuất kinh doanh;
 - + Hạn mức lưu động vốn vay ngân hàng;
 - + Huy động bằng nguồn vốn khác: Huy động vốn của Cán bộ công nhân viên – Người lao động theo đúng Quy chế Tài chính đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Quản lý chặt chẽ các khoản nợ Công ty cho các đơn vị vay.

✚ **Phòng Kế hoạch vật tư**

- Thực hiện việc ký kết, theo dõi mua bán vật tư, nguyên liệu.
- Tổ chức sắp xếp, quản lý các kho vật tư, nguyên liệu, cung cấp đầy đủ vật tư nguyên liệu phục vụ kịp thời cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

✚ **Phòng Kinh doanh**

- Nghiên cứu, tìm kiếm, phát triển và mở rộng thị trường;
- Nghiên cứu các đối thủ cạnh tranh để xác lập định hướng chiến lược phát triển toàn diện Công ty, các chính sách phát triển, các kế hoạch dài hạn;
- Quản lý các chính sách kinh doanh (quá trình xây dựng các chính sách, triển khai áp dụng, bổ sung hoàn chỉnh...).

✚ **Phòng Kỹ thuật**

- Chịu trách nhiệm về kỹ thuật sản xuất, kỹ thuật thiết bị, xây dựng đầu tư và kiểm tra việc thực hiện các định mức kinh tế kỹ thuật.
- Lập kế hoạch sửa chữa lớn, sửa chữa thường xuyên Tài sản cố định, kiểm tra quy trình công nghệ sản xuất, kiểm tra chất lượng hàng hoá, vật tư, sản phẩm và phân loại sản phẩm hàng hoá.

✚ **Ban Quản lý dự án**

- Quản lý tiến độ của từng công trình, dự án.
- Kiểm tra, quản lý chất lượng hạng mục công trình, dự án.

- Quản lý chi phí, thanh toán và nghiệm thu hạng mục công việc hoặc bàn giao.
- Quản lý bảo trì, bảo hành theo các điều khoản hợp đồng.
- Đánh giá nhà thầu phụ, tư vấn giám sát, nhà cung cấp.
- Thực hiện thủ tục hoàn công công trình.
- Quản lý, kiểm tra, thực hiện công tác lắp đặt, bảo trì, sửa chữa thang máy tại các dự án. Giám sát, kiểm tra, đánh giá chất lượng, tiến độ thi công, xây dựng tại các công trình, dự án. Giám sát, đánh giá môi trường thi công.
- Kiểm tra, giám sát an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy, tai nạn thương tích tại các công trình, dự án. Giám sát, kiểm tra, đánh giá, xác nhận khối lượng thi công. Giám sát xây dựng, hoàn thiện. Giám sát, kiểm tra thi công, lắp đặt hệ thống điện, nước tại các công trình.

(Nguồn: DONAC)

3. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông

Vốn điều lệ của CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai căn cứ theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 3600475018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp đăng ký lần đầu ngày 22/09/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 22/07/2024 là 272.013.490.000 đồng (Hai trăm bảy mươi hai tỷ không trăm mười ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng). Vốn điều lệ thực góp đến 20/05/2025 là 272.013.490.000 đồng (Hai trăm bảy mươi hai tỷ không trăm mười ba triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng).

3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 20/05/2025

Bảng 1: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 20/05/2025

STT	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ (CP)	Giá trị cổ phần nắm giữ tính theo mệnh giá (đồng)	Tỷ trọng/Vốn Điều lệ (%)
1	Tổng Công ty Xi măng Việt Nam (Cổ đông Nhà nước)	3.402.366	34.023.660.000	12,5
2	Nguyễn Công Lý	5.720.000	57.200.000.000	21,01
Tổng		9.122.366	91.223.660.000	33,5

(Nguồn: VSDC)

3.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 20/05/2025

Bảng 2 : Cơ cấu cổ đông Công ty tại ngày 20/05/2025

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng phiếu sở hữu	Giá trị theo mệnh giá (VNĐ)	Tỷ lệ %/VĐL
I	Cổ đông trong nước	2060	27.097.387	270.973.870.000	99,62
1	Tổ chức	6	3.429.135	34.291.350.000	12,61
	<i>Trong đó: Doanh nghiệp Nhà nước</i>	<i>1</i>	<i>3.402.306</i>	<i>34.023.060.000</i>	<i>12,5</i>
2	Cá nhân	2054	23.665.252	236.652.520.000	87
II	Cổ đông nước ngoài	42	106.962	1.069.620.000	0,39
1	Tổ chức	4	5.165	51.650.000	0,02
2	Cá nhân	38	101.797	1.017.970.000	0,37
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0	0
Tổng cộng		2.142	27.201.349	272.013.490.000	100

(Nguồn: VSDC)

4. Danh sách công ty mẹ, công ty liên kết, công ty con mà Công ty đang nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

4.1. Công ty mẹ

Không có

4.2. Công ty liên kết, công ty con

Không có

5. Tình hình lao động của Công ty, sử dụng lao động và chính sách lao động

Căn cứ BCTC kiểm toán năm 2023, 2024 số lượng lao động lần lượt là 123 và 75 lao động.

Bảng 3: Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 31/12/2024

STT	Diễn giải	Số người
1	Phân loại theo trình độ chuyên môn	75
	+ Có trình độ đại học và trên đại học	5
	+ Có trình độ cao đẳng, trung cấp	5
	+ Lao động nghề, chưa qua đào tạo	65

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

2	Phân theo tính chất hợp đồng	75
	Hợp đồng có xác định thời hạn	05
	Hợp đồng không xác định thời hạn	70
Tổng cộng		75

(Nguồn: DONAC)

Bảng 4: Tình hình thu nhập bình quân giai đoạn 2021 - 2024

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Thu nhập bình quân (đồng/người/ tháng)	6.512.621	7.437.229	4.870.158	5.427.913

(Nguồn: Báo cáo thường niên DONAC 2024)

❖ **Chính sách nhân sự**

• **Về đào tạo:**

DONAC luôn coi nhân lực là yếu tố cốt lõi trong sự phát triển bền vững, đặc biệt chú trọng công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực nhằm nâng cao hiệu quả làm việc và tạo điều kiện cho nhân viên phát triển sự nghiệp lâu dài. Các chương trình đào tạo được tổ chức định kỳ, phù hợp với từng vị trí công việc, giúp nhân viên nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng. Đồng thời, công ty khuyến khích và tạo điều kiện để nhân viên tham gia các khóa huấn luyện, bồi dưỡng nghiệp vụ nhằm phát triển kỹ năng nghề nghiệp và đáp ứng yêu cầu công việc ngày càng cao.

• **Điều kiện và chế độ làm việc:**

Về an toàn lao động, công ty trang bị đầy đủ bảo hộ lao động cho nhân viên và tổ chức huấn luyện an toàn định kỳ. Các quy định về phòng cháy chữa cháy, vệ sinh công nghiệp được thực hiện nghiêm túc nhằm đảm bảo môi trường làm việc an toàn. Bên cạnh đó, DONAC cam kết thực hiện đúng các quy định của Bộ Luật Lao động về thời gian làm việc, nghỉ ngơi, cũng như chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ, thai sản, đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho người lao động.

• **Về chính sách lương thưởng, phúc lợi:**

DONAC luôn tuân thủ các quy định pháp luật về tiền lương, bảo hiểm và phúc lợi xã hội, đồng thời áp dụng chính sách lương thưởng minh bạch, gắn liền với kết quả làm việc của nhân viên. Công ty xây dựng lộ trình thăng tiến rõ ràng, tạo động lực để nhân viên gắn bó và cống hiến lâu dài. Ngoài ra, DONAC triển khai các chính sách khen thưởng nhằm khuyến khích sáng kiến và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Với

những chính sách trên, Công ty hướng đến việc xây dựng đội ngũ nhân sự ổn định, chuyên nghiệp và gắn kết.

6. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là: sản xuất và kinh doanh tấm lợp (úp nóc fibro xi măng, tấm phẳng fibro xi măng, tôn sóng fibro xi măng, tấm lợp màu fibro xi măng) và xi măng.

❖ Vị thế của Công ty trong ngành

Về thương hiệu:

Công ty Cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai là một trong những đơn vị có thương hiệu uy tín lâu năm trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng tại khu vực phía Nam. Trải qua quá trình hình thành và phát triển, Công ty đã xây dựng được hình ảnh đáng tin cậy trên thị trường, đặc biệt trong sản xuất các sản phẩm tấm lợp fibro xi măng và vật liệu xây dựng khác. Thương hiệu của Công ty gắn liền với chất lượng sản phẩm ổn định, độ bền cao, giá cả hợp lý, được nhiều khách hàng công trình và đại lý phân phối tin dùng. Với lợi thế là doanh nghiệp thành viên của Tổng công ty Xi măng Việt Nam, Công ty còn được thừa hưởng uy tín, hệ thống quản trị và nền tảng thương hiệu mạnh trong khối doanh nghiệp Nhà nước cổ phần hóa.

Về kinh nghiệm:

Công ty có bề dày hơn 30 năm hoạt động trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng, đặc biệt là tấm lợp fibro xi măng – một sản phẩm có lịch sử gắn bó với quá trình phát triển hạ tầng và công nghiệp hóa của khu vực Đông Nam Bộ. Với đội ngũ cán bộ kỹ thuật và công nhân lành nghề, Công ty đã tích lũy nhiều kinh nghiệm trong quản lý sản xuất, cải tiến công nghệ, bảo đảm chất lượng sản phẩm và đáp ứng các yêu cầu kỹ thuật ngày càng cao của thị trường. Bên cạnh đó, Công ty đã từng bước đa dạng hóa sản phẩm, mở rộng thị trường tiêu thụ, đồng thời chú trọng công tác an toàn, môi trường và phát triển bền vững, giúp duy trì vị thế ổn định trong ngành vật liệu xây dựng khu vực miền Nam.

6.1. Chu kỳ sản xuất kinh doanh

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

6.2. Một số dự án, công trình đã và đang triển khai

STT	Dự án	Địa điểm	Chức năng	Quy mô dự án/Số lượng sản phẩm
1	Nhà máy sản xuất xi măng sợi	Nhon Trạch – Đồng Nai	Sản xuất xi măng sợi	Công suất 3.000.000 m ² /năm

(Nguồn: DONAC)

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm gần nhất

Doanh thu của công ty đến từ bán tấm lợp, gia công xi măng, bán hàng hóa và thành phẩm khác và doanh thu khác trong đó 2 mảng chính là tấm lợp và gia công xi măng.

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Bảng 5: Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 – 06 tháng năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	(%) Tăng/giảm	30/06/2025
	(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$	(4)
Tổng tài sản	735.676	757.740	3,00%	763.169
Doanh thu thuần	109.026	94.879	(12,98%)	117.971
Giá vốn hàng bán	123.001	101.301	(17,64%)	128.652
Lợi nhuận gộp	(13.975)	(6.422)	(54,04%)	(10.680)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(98.435)	(100.114)	1,71%	(57.274)
Lợi nhuận khác	(489)	19.786	-	26.544
Lợi nhuận trước thuế	(98.924)	(80.328)	(18,80%)	(30.730)
Lợi nhuận sau thuế	(98.924)	(80.328)	(18,80%)	(30.730)
Tỷ lệ cổ tức (%)	-	-	-	

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025 của Công ty)

Doanh thu năm 2024 đạt 94,8 tỷ đồng và giảm 13% so với cùng kỳ năm trước do thị trường bất động sản còn gặp nhiều khó khăn khiến việc tiêu thụ các vật liệu xây dựng cũng sụt giảm mạnh. Doanh thu tấm lợp chiếm 46,1% tổng cơ cấu doanh thu, giá trị đạt 43,744 tỷ đồng giảm 8,12% so với cùng kỳ do tình hình khó khăn chung của thị trường và Công ty không phát sinh thêm giao dịch với Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh. Doanh thu từ gia công xi măng tăng trưởng 29,4% đạt 50,297 tỷ đồng trong năm 2024 nhờ hợp tác kinh doanh với CTCP Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Điện khí LNG TOM. Đặc biệt trong năm 2024, Công ty ghi nhận khoản lợi nhuận 19,8 tỷ đồng thu nhập khác, đến từ phí độc quyền sản xuất thiết bị gốc (Phí độc quyền theo Thỏa thuận cung cấp OEM (đơn vị sản xuất thiết bị gốc) độc quyền với Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Việt Nam (“VCM”) ký ngày 16 tháng 5 năm 2024. Theo đó, VCM sẽ thanh toán phí độc quyền hàng quý, với thời hạn là 3 năm kể từ quý 2 năm 2024 đến quý 4 năm 2026. Tổng số tiền phí độc quyền theo thỏa thuận của năm 2025 và năm 2026 lần lượt là 55.000.000.000 VND và 60.000.000.000 VND) dẫn đến lợi nhuận năm 2024 cải thiện so với năm 2023 khi lỗ giảm từ 99 tỷ đồng xuống còn 80 tỷ đồng. Biên lợi nhuận gộp có cải thiện trong

năm 2024 so với cùng kỳ do giảm giá vốn. Tuy nhiên, hiệu quả cốt lõi (hoạt động kinh doanh) chưa cải thiện, thậm chí lỗ thuần còn tăng nhẹ.

✚ Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty như sau:

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp của Công ty năm 2023 – 2024

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023				Năm 2024			
	Doanh thu thuần	Tỷ trọng	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng	Doanh thu thuần	Tỷ trọng	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng
Doanh thu bán tấm lợp	47.613,98	43,64%	14.669,00	-	43.743	46,10%	13.066	-
Doanh thu gia công xi măng	38.868,38	35,63%	(30.868,53)	-	50.297	53,01%	(6.441)	-
Doanh thu bán hàng hóa	15.192,26	13,92%	1.266,81	-	69	0,07%	(4)	-
Doanh thu khác	7.427,96	6,81%	1.034,47	-	769	0,81%	(13.044)	-
Tổng cộng	109.102,58	100,00%	13.898,25)	-	94.879	100%	(6.422)	-

(Nguồn: BCTC năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty)

7.1. Tình hình tài chính của Công ty

Giá trị tài sản của Công ty năm 2024 tăng 3% so với năm 2023, đạt giá trị 758 triệu đồng, trong đó tài sản ngắn hạn chiếm 47,73%, tài sản dài hạn chiếm 52,27%. Tài sản ngắn hạn tăng mạnh 16,98% chủ yếu do các khoản phải thu khách hàng tăng 13,73%. Tài sản ngắn hạn chủ yếu ở khoản mục các khoản phải thu ngắn hạn. Ngược lại, tài sản dài hạn giảm 7,14%, chiếm 52,36% tổng tài sản, thấp hơn mức 57,97% của năm trước. Nguyên nhân do chi phí khấu hao tăng 31,672 triệu đồng, khiến tài sản cố định giảm 6,08%.

Nợ ngắn hạn trong năm 2024 có giá trị 1.254 tỷ đồng tăng 8,89% so với năm 2023. Trong cơ cấu nguồn vốn, vốn chủ sở hữu âm trong các năm từ 2016 tới giai đoạn hiện tại.

Bảng 6 : Tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 2023 – 06 tháng năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	(%) Tăng/giảm	30/06/2025
		(1)	(2)	$(3) = \frac{(2) - (1)}{(1)} * 100$	
I	Tổng giá trị tài sản	735.676	757.740	3,00%	763.169
1	Tài sản ngắn hạn	309.190	361.687	16,98%	382.804
-	Tiền và các khoản tương đương tiền	3.941	4.571	15,99%	9.455
-	Các khoản phải thu ngắn hạn	293.750	334.077	13,73%	345.366
-	Hàng tồn kho	11.226	21.974	95,75%	26.143
-	Tài sản ngắn hạn khác	274	1.064	289,13%	1.840
2	Tài sản dài hạn	426.486	396.053	-	380.366
-	Tài sản cố định	419.535	394.172	(6,05%)	378.165
-	Tài sản dở dang dài hạn	5.320	880	(83,46%)	248
-	Tài sản dài hạn khác	1.631	1.000	(38,68%)	1.953
II	Tổng cộng nguồn vốn	735.676	757.740	3,00%	763.169
1	Nợ phải trả	1.151.762	1.254.154	8,89%	1.290.314
-	Nợ ngắn hạn	1.151.762	1.254.154	8,89%	1.290.314
2	Vốn chủ sở hữu	(416.086)	(496.414)	19,31%	(527.145)
-	Vốn góp của chủ sở hữu	272.236	272.236	-	272.236
	Thặng dư vốn cổ phần	76.737	76.737		76.737
-	Quỹ đầu tư phát triển	22.694	22.694	-	22.694
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(787.754)	(868.082)	-	(898.812)

*Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do nguyên tắc làm tròn

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025 của Công ty)

7.1. Tình hình công nợ phải thu ngắn hạn của Công ty

Bảng 7: Công nợ phải thu ngắn hạn giai đoạn 2023 – 06 tháng năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	293.171	325.029	315.771
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.456	11.198	31.768
3	Phải thu ngắn hạn khác	409	259	236
4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(2.286)	(2.409)	(2.409)
Tổng cộng		293.750	334.077	345.366

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025 của Công ty)

Bảng 8: Chi tiết khoản phải thu khách hàng tại thời điểm 30/06/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Phải thu khách hàng- Ngắn hạn	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh	279.617	279.567	279.567
2	Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng Điện khí LNG TOM	12.231	32.830	32.830
3	Các khách hàng khác	323	12.632	3.374
Tổng cộng		292.171	325.029	315.771

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025 của Công ty)

Bảng 9: Chi tiết khoản phải thu khác giai đoạn 2023 - 06 tháng năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Các khoản phải thu khác	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
I	Ngắn hạn	409	259	236
1	Tạm ứng cho nhân viên	357	186	107
2	Các khoản kỹ quỹ ngắn hạn	31	31	31
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	21	41	98

STT	Các khoản phải thu khác	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
	khác			
II	Dài hạn	-	-	-
Tổng cộng		409	259	236

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025 của Công ty)

7.2. Hàng tồn kho của Công ty

Bảng 10: Hàng tồn kho giai đoạn 2023 – 06 tháng năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Nguyên liệu vật liệu	4.792	8.732	11.833
2	Công cụ, dụng cụ	132	676	818
3	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	40	26	26
4	Thành phẩm	6.262	12.540	13.467
Tổng cộng		11.226	21.974	26.143

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025 của Công ty)

Hàng tồn kho trong năm 2024 tăng 95% so với năm 2023 và tiếp tục giữ do tình hình kinh doanh gặp nhiều khó khăn dẫn đến lượng hàng tồn kho tăng mạnh.

7.3. Tình hình tài sản cố định của Công ty

Bảng 11: Tình hình tài sản cố định hữu hình, vô hình tại giai đoạn 2023 – 06 tháng 2025

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/06/2025
1	Tài sản cố định hữu hình	413.425	388.296	372.405
2	Tài sản cố định vô hình	6.110	5.876	5.760
Tổng cộng		419.535	394.172	378.165

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025 của Công ty)

Tại thời điểm 31/12/2024 và 30/06/2025, một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 334.078.521.699 VND và 320.957.931.944 và được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN TP. Hồ Chí Minh (mục khoản vay ngắn hạn)

Bảng 12: Tình hình tài sản cố định hữu hình, vô hình tại thời điểm 30/06/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ giá trị còn lại/ Nguyên giá (%)	Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng
I	Tài sản cố định hữu hình	1.074.678	372.405	34,65%	160.820
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	497.663	247.402	49,71%	36.556
2	Máy móc và thiết bị	524.300	122.615	23,39%	81.232
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	48.148	2.388	4,96%	38.465
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	4.567	-		4.567
II	Tài sản cố định vô hình	9.667	5.760	59,58%	769
1	Quyền sử dụng đất	9.119	5.760	63,16%	220
2	Chương trình phần mềm máy tính	549	-		549
Tổng cộng		1.084.346	378.165	34,87%	161.588

(Nguồn: BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025)

7.4. Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty

Bảng 13: Tình hình các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 2023 - 06 tháng năm 2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	(%) Tăng/giảm	30/06/2025
		(1)	(2)	$(3) = \frac{(2) - (1)}{(1)} * 100$	
I	Nợ phải trả	1.151.762	1.254.154	8,89%	1.290.314
1	Nợ ngắn hạn	1.151.762	1.254.154	8,89%	1.290.314

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	(%) Tăng/giảm	30/06/2025
		(1)	(2)	(3) = $\frac{(2) - (1)}{(1)} * 100$	
-	Phải trả người bán ngắn hạn	43.531	60.066	37,98%	51.915
-	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	-	102
-	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	-	-	3
-	Phải trả người lao động	2.213	469	(78,81%)	507
-	Chi phí phải trả ngắn hạn	277	559	101,97%	1.282
-	Phải trả ngắn hạn khác(*)	645.042	732.377	13,54%	775.822
-	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn (**)	460.657	460.657	-	460.657
-	Quỹ khen thưởng phúc lợi	26	26	-	26

*Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số liệu thành phần do nguyên tắc làm tròn

(**) Khoản vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh để đầu tư xây dựng, mua sắm máy móc thiết bị, chi phí mặt bằng, đất đai và các chi phí khác liên quan đến việc đầu tư xây dựng Nhà máy nghiền xi măng Công Thanh ở Nhơn Trạch công suất 1.800.000 tấn/năm với lãi suất vay thả nổi được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ tại thời điểm giải ngân và được thay đổi theo chính sách lãi suất cho vay của Ngân hàng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp một số tài sản cố định hữu hình của

Khoản vay dài hạn đến hạn trả Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh với số tiền 460.657.270.145 VND đã quá hạn thanh toán từ tháng 9 năm 2022 do Công ty đang gặp khó khăn về tài chính nên chưa có luồng tiền để thanh toán.

(*) Theo thông báo số dư khoản tiền vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh, số dư lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 722.355.248.209 VND. Nguyên nhân chênh lệch giữa số liệu của Ngân hàng và số liệu ghi nhận

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

của Công ty là do Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã điều chỉnh tăng lãi suất cho vay từ 10% lên 10,5%/năm từ ngày 01 tháng 3 năm 2016 theo Thông báo lãi cho vay dài hạn số 747/CN TP.HCM-KHDNL ngày 01 tháng 9 năm 2016. Ngày 14 tháng 8 năm 2019 Công ty đã có Công văn số 18/CV2019-DONAC gửi Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh yêu cầu kiểm tra và xác nhận lại lãi suất và lãi vay phải trả. Đến nay Công ty vẫn chưa nhận được ý kiến phản hồi của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh về yêu cầu này.

Ngoài ra, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã gửi thông báo lãi suất cho vay dài hạn số 4369A/CN TPHCM-DNL ngày 30 tháng 9 năm 2022 về việc điều chỉnh lãi suất cho khoản vay dài hạn của Công ty từ 10,5%/năm lên 11,5%/năm áp dụng từ ngày 30 tháng 9 năm 2022 và Thông báo lãi suất cho vay dài hạn số 6697/CN TPHCM-DNL ngày 30 tháng 12 năm 2022 điều chỉnh tăng lãi suất cho vay dài hạn của Công ty từ 11,5%/năm lên 12,5%/năm từ ngày 30 tháng 12 năm 2022. Các thông báo này Công ty nhận qua đường bưu điện và nhận tại ngày 14 tháng 6 năm 2024.

Do đó, Công ty chỉ trích trước chi phí lãi vay phải trả cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh theo lãi suất 10%/năm cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 3 năm 2016 đến ngày 31 tháng 12 năm 2018, theo lãi suất 10,5%/năm cho giai đoạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2019 đến ngày 13 tháng 06 năm 2024 và theo lãi suất 12,5% từ ngày 14 tháng 6 năm 2024 đến nay.

Khoản lãi vay và tiền phạt chậm thanh toán lãi vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã quá hạn nhưng chưa được thanh toán do Công ty đang gặp khó khăn về tài chính.

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, BCTC soát xét giữa niên độ năm 2025 của Công ty)

Hoạt động của Công ty được tài trợ bằng nợ ngắn hạn. Trong năm 2024, tổng nợ phải trả của DONAC tăng 8,89% so với năm 2023, đạt 1.254,153 tỷ đồng. Toàn bộ khoản nợ phát sinh trong năm đều đến từ nợ ngắn hạn. Sự gia tăng này chủ yếu do khoản phải trả người bán tăng 16,5 tỷ đồng và nợ phải trả tại ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tăng 87 tỷ đồng, do lãi vay ngắn hạn chưa thanh toán vì tài chính của công ty gặp khó khăn

7.5. Ý kiến của đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính

❖ Ý kiến kiểm toán báo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ 2025

• Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh và Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng Điện khí LNG TOM với số tiền lần lượt là 279.566.881.907 VND và 12.209.830.761 VND là chưa tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán các doanh nghiệp Việt Nam. Kiểm toán viên Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh đã nêu ý kiến từ chối về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Nếu Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ theo hướng dẫn thì trên Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, khoản mục “Dự phòng phải thu khó đòi” (Mã số 137) sẽ tăng lên 291.776.712.668 VND và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (Mã số 421) sẽ giảm đi tương ứng.

Trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoạt động kinh doanh của Công ty đã lỗ 30.730.478.758 VND. Bên cạnh đó, khoản lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 898.812.433.652 VND, vượt vốn góp của chủ sở hữu và các quỹ số tiền là 527.144.509.251 VND. Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 907.510.165.299 VND (xem thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ). Ngoài ra, Công ty chưa thanh toán các khoản nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả với số tiền là 460.657.270.145 VND (số đầu năm là 460.657.270.145 VND), chi phí lãi vay và tiền phạt chậm thanh toán lãi vay còn phải trả với số tiền là 747.811.452.659 VND (số đầu năm là 704.384.907.920 VND) (xem các thuyết minh số V.17 và V.18 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ).

Ngày 07 tháng 12 năm 2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 5806/SKHĐT-KTĐN về thời gian thực hiện di dời các doanh nghiệp trong Khu Công nghiệp Biên Hòa 1 theo “Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường” của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Công ty thuộc trường hợp các doanh nghiệp phải hoàn thành công việc di dời thuộc giai đoạn 2 trước tháng 12 năm 2025. Hiện tại, Công ty chưa có kế hoạch cho việc di dời này (xem thuyết minh số V.20a trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ). Những điều kiện này cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Tổng Giám đốc đang lập Báo cáo tài chính giữa niên độ trên cơ sở giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá xem việc sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ của Ban Tổng Giám đốc có phù hợp hay không.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo soát xét này chúng tôi chưa nhận được bằng chứng xác nhận tính hiện hữu và chính xác số dư nợ vay dài hạn đến hạn trả, chi phí lãi vay và tiền phạt chậm thanh toán lãi vay còn phải trả tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem các thuyết minh số V.17 và V.18). Với các tài liệu hiện có của Công ty, chúng tôi không thể xác định được rằng số dư gốc vay dài hạn đến hạn trả, chi phí lãi vay và tiền phạt chậm thanh toán còn phải trả của Công ty tại thời điểm cuối kỳ đã được ghi nhận đầy đủ và chính xác hay chưa.

- **Từ chối đưa ra kết luận**

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra kết luận”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ. Do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận nào về các Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

❖ **Thông tin về hoạt động liên tục**

Trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoạt động kinh doanh của Công ty đã lỗ 30.730.478.758 VND. Bên cạnh đó, khoản lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 898.812.433.652 VND, vượt vốn góp của chủ sở hữu và các quỹ số tiền là 527.144.509.251 VND. Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 907.510.165.299 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

❖ **Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính năm 2024**

• **Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

Tại ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 hoạt động kinh doanh của Công ty đã lỗ 80.328.335.370 VND. Bên cạnh đó, khoản lỗ lũy kế đến ngày này là 868.081.954.894 VND, vượt vốn góp của chủ sở hữu và các quỹ số tiền là 496.414.030.493 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 892.466.549.393 VND (xem thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngoài ra, Công ty chưa thanh toán các khoản nợ gốc vay dài hạn đến hạn trả với số tiền là 460.657.270.145 VND (số đầu năm là 460.657.270.145 VND), chi phí lãi vay và tiền phạt chậm thanh toán lãi vay còn phải trả với số tiền là 704.384.907.920 VND (số đầu năm là 616.572.115.795 VND) (xem các thuyết minh số V.17 và V.18 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngày 07 tháng 12 năm 2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đã có Công văn 5806/SKHĐT-KTĐN về thời gian thực hiện di dời các doanh nghiệp trong Khu Công nghiệp Biên Hòa 1 theo “Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường” của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Công ty thuộc trường hợp các doanh nghiệp phải hoàn thành công việc di dời thuộc giai đoạn 2 trước tháng 12 năm 2025. Hiện tại, Công ty chưa có kế hoạch cho việc di dời này (xem thuyết minh số V.20a trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Những điều kiện này cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Liên quan đến ý kiến “**Từ chối đưa ra kết luận**” về khả năng hoạt động trong tương lai của Công ty liên quan đến khoản nợ vay lỗ lũy kế lớn hơn vốn điều lệ và về việc chưa xem xét trích lập sự phòng nợ phải thu khó đòi, Ban Tổng giám đốc có giải trình như sau:

Tại thời điểm ngày 31/12/2024, Công ty hoạt động kinh doanh chưa có lãi do đang phải chịu chi phí lãi vay và lãi phạt quá hạn cao, trong Báo cáo Kết quả Kinh doanh năm tài chính 2024, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ là 6,4 tỷ (năm trước 31/12/2023 là 13,9 tỷ), tuy nhiên lãi suất cho vay của ngân hàng cao là 12,5%/năm và lãi phạt quá hạn là 6,25%/năm, chi phí lãi vay là 87,8 tỷ (năm trước 31/12/2023 là 75,7 tỷ), dẫn đến việc kết quả kinh doanh bị lỗ. Nếu khoản vay này có thể được cơ cấu lại, Công ty vẫn có thể duy trì hoạt động kinh doanh có lãi để bù đắp vào các khoản lỗ trước đó, khắc phục việc âm vốn chủ sở hữu đồng thời phù hợp với giả định hoạt động liên tục trong việc lập BCTC.

Các yếu tố về thị trường cũng không thực sự thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp như tình hình thị trường khó khăn, đặc biệt là thị trường bất động sản chưa được khơi thông là nguyên nhân chủ yếu khiến tiêu thụ các loại vật liệu xây dựng (VLXD) sụt giảm mạnh trong năm 2024, tồn kho sản phẩm tăng cao, doanh thu bán hàng và cung cấp năm 2024 đạt 94,8 tỷ và giảm 13% so với cùng kỳ năm trước (năm trước 31/12/2023 là 109 tỷ).

Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh với số tiền là 279.566.881.907 VND là chưa tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán các doanh nghiệp Việt Nam. Kiểm toán viên Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh đã nêu ý kiến từ chối về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Nếu Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ theo hướng dẫn thì trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, khoản mục “Dự phòng phải thu khó đòi” (Mã số 137) sẽ tăng lên 279.566.881.907 VND và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (Mã số 421) sẽ giảm đi tương ứng.

Ban Tổng giám đốc có giải trình như sau: Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh với số tiền là 279.566.881.907 VND là vì đầu năm 2024 nợ phải thu 279.616.881.907 đồng, công nợ phát sinh trong năm 2024 là 0 đồng. Trong năm 2024 công ty đã thu hồi công nợ với số tiền là 50.000.000 đồng, số dư công nợ phải thu đang giảm dần. Và công ty sẽ tiếp tục gửi công văn đề thu hồi công nợ còn lại.

Ngoài vấn đề nêu trên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện các đánh giá và tin tưởng rằng Công ty vẫn tiếp tục tạo ra dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh để đáp ứng trả nợ vay và hoạt động liên tục trong các năm tiếp theo.

- **Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính. Do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận nào về các Báo cáo tài chính này

- ❖ **Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính năm 2023**

- **Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh với số tiền là 279.616.881.907 VND là chưa tuân thủ các chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ Kế toán các doanh nghiệp Việt Nam. Kiểm toán viên Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh đã nêu ý kiến từ chối về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Nếu Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ theo hướng dẫn thì trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản mục “Dự phòng phải thu khó đòi” (Mã số 137) sẽ tăng lên 279.616.881.907 VND và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (Mã số 421) sẽ giảm đi tương ứng.

Tại ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 hoạt động kinh doanh của Công ty đã lỗ 98.932.578.626 VND. Bên cạnh đó, khoản lỗ lũy kế đến ngày này là

787.753.619.524 VND, vượt vốn góp của chủ sở hữu và các quỹ với số tiền là 416.085.695.123 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 842.571.949.203 VND (xem thuyết minh số VII.3 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính). Ngoài ra, ngày 07 tháng 12 năm 2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai đã có Công văn số 5806/SKHĐT-KTĐN về thời gian thực hiện di dời các doanh nghiệp trong Khu Công nghiệp Biên Hòa 1 theo “Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường” của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai. Công ty thuộc trường hợp các doanh nghiệp phải hoàn thành công việc di dời thuộc giai đoạn 2 trước tháng 12 năm 2025. Hiện tại Công ty chưa có kế hoạch cho việc di dời này. Những điều kiện này cho thấy yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Ban Tổng Giám đốc đang lập Báo cáo tài chính trên cơ sở giả định Công ty hoạt động liên tục. Tuy nhiên, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá xem việc sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập Báo cáo tài chính của Ban Tổng Giám đốc có phù hợp hay không.

- **Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính. Do đó, chúng tôi không đưa ra kết luận nào về các Báo cáo tài chính này.

8. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Tổng số diện tích đất tại thời điểm 30/06/2025, Công ty đang sở hữu/thuê là như sau:

Bảng 14: Tình hình sử dụng đất đai Công ty tại 30/06/2025

STT	Địa chỉ thửa, đất	Diện tích (m ²)	Số Giấy chứng nhận	Mục đích sử dụng đất/Hiện trạng sử dụng	Thời hạn sử dụng đất
1	thửa đất số 7, tờ bản đồ số 36 tại KCN Biên Hòa 1, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai (*)		AD 427637 ngày 14 tháng 11 năm 2005	Đất KCN-Thuê đất trả tiền hàng năm	12/04/2051
2	thửa đất số 200, 201 tờ bản đồ số 31 tại xã Vĩnh Thanh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	1.198	04540/QSDD/7155/QĐ/UBH ngày 21 tháng 09 năm 2004 ngày 14 tháng 11 năm 2005	Đất vườn có hạn sử dụng	10/2052
3	thửa đất số 291, tờ bản đồ số 73 tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	150.757,3	BP 016965 ngày 12 tháng 08 năm 2013	Đất KCN – Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần	31/12/2051, có thể gia hạn thêm

(*) Theo Quyết định số 324/QĐ – UBND ngày 06/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đề án Chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường. Giao cho Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND thành phố Biên Hòa phối hợp với các đơn vị liên quan tham mưu cho UBND tỉnh xây dựng và thực hiện phương án bồi thường và di dời các tổ chức và hộ gia đình, cá nhân (nếu có) đảm bảo các doanh nghiệp nằm trong các khu còn lại của Khu đô thị Biên Hòa 1 di dời trước 32/12/2025. DONAC thuộc diện phải di dời trước ngày 31/12/2025. Theo

Biên bản làm việc sơ bộ và văn bản số 1315/TTPTQĐ-BT ngày 23/06/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai thì giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất số 7, tờ bản đồ số 36 không thuộc diện được bồi thường vì thửa đất số 7, tờ bản đồ số 36 là đất nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm.

9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty năm 2023, 2024

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần) (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	0,27	0,29
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần) (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,26	0,27
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả)/ Tổng tài sản (%)	156,56%	165,51%
+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả)/ Vốn chủ sở hữu (%)	(276,81%)	(252,64%)
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (vòng) (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	9,43	6,10
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân (lần)	0,15	0,13
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	(90,73%)	(84,66%)
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	26,98%	17,61%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (%)	(13,18%)	(10,76%)
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	(90,29%)	(105,52%)
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần (%)	(36,34%)	(29,51%)
+ Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	Không chi trả	Không chi trả

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán của Công ty)

- **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** các hệ số thanh toán ngắn hạn, hệ số thanh toán nhanh đều ở mức 0,3 lần, thấp hơn nhiều so với mức an toàn thông thường 1, chứng tỏ DN thiếu khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn. Theo đó, nguyên nhân đến từ việc các khoản phải thu ngắn hạn tăng 13,73% do Công ty chưa quyết toán được công nợ với Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh và Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng Điện khí LNG TOM. Đồng thời, hàng tồn kho cũng ghi nhận mức tăng đáng kể, chủ yếu do công ty tích trữ nguyên vật liệu và gia tăng thành phẩm, hàng hóa. Mặt khác, sự gia tăng tài sản ngắn hạn đến từ việc tăng nợ ngắn hạn Công ty. Cụ thể, các khoản phải trả cho nhà cung cấp tăng, đồng thời Công ty chưa thanh toán khoản lãi vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN TP.HCM do gặp khó khăn về tài chính, cho thấy áp lực tài chính vẫn còn hiện hữu.
- **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:** Hệ số nợ trên tổng tài sản của DONAC tiếp tục tăng từ 156,56% lên 165,51% trong năm 2024. Mặc dù tổng tài sản của công ty tăng, nhưng sự gia tăng này chủ yếu đến từ tài sản ngắn hạn, trong khi tài sản dài hạn giảm 7,14% còn 396.053 triệu đồng so với 426.286 triệu đồng năm 2023. Cụ thể, do ảnh hưởng của khấu hao tăng 31.672 triệu đồng khiến tài sản cố định giảm 6,05% còn 394.172 triệu đồng.

Sự gia tăng tài sản ngắn hạn phần lớn được tài trợ bởi nợ ngắn hạn. Do gặp khó khăn về tài chính, DONAC vẫn chưa thể tất toán các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN TP.HCM và các khoản phải trả cho nhà cung cấp. Điều này khiến nợ phải trả của công ty tăng thêm 102 tỷ đồng, tương đương mức tăng 8,89% so với năm 2023.
- **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** Hiệu quả sử dụng tài sản kém, hàng tồn kho tăng mạnh, vòng quay chậm lại.
- **Các chỉ tiêu liên quan đến khả năng sinh lời:** Các chỉ số đều âm do lợi nhuận sau thuế âm. Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%) dương do cả lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu đều âm, không phản ánh khả năng sinh lời của doanh nghiệp. Doanh thu thuần trên tổng tài sản bình quân các năm thấp. Các chỉ tiêu tài chính thể hiện sức khỏe tài chính doanh nghiệp đều không khả quan. Trong năm 2024, công ty đang nỗ lực cải thiện tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của mình để thoát lỗ và tất toán các khoản công nợ quá hạn, tuy nhiên do nhu cầu tiêu thụ của thị trường còn yếu khiến hoạt động kinh doanh của DONAC trong năm qua vẫn chưa có sự bứt phá

10. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng 16: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	
	Giá trị	Giá trị	% tăng/ giảm
	(1)	(2)	$(3) = \frac{(2) - (1)}{(1)} * 100\%$
Doanh thu thuần (triệu đồng)	94.879	338.901	257%
EBITDA	121.444	19.954	519%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	(80,33)	2,58	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-	0,00076%	-
Vốn chủ sở hữu	(496.414)	(493.831)	0,5%
Tỷ lệ chia cổ tức	Không chi trả	Không chi trả	

(Nguồn: DONAC)

Đến thời điểm 30/06/2025, doanh thu thuần công ty đạt giá trị 117,91 tỷ đồng (đạt 35% so với kế hoạch 2025) và lợi nhuận sau thuế âm 30,7 tỷ đồng. So với số liệu cùng kỳ, hoạt động kinh doanh có cải thiện tuy nhiên khả năng hoàn thành kế hoạch năm 2025 không cao nếu không có đột biến trong giai đoạn tiếp theo của năm 2025. Doanh nghiệp đang nỗ lực triển khai các biện pháp nâng cao hiệu quả sản xuất – kinh doanh nhằm đảm bảo hoàn thành các mục tiêu đề ra cho năm 2025.

❖ **Căn cứ đạt được kế hoạch lợi nhuận nêu trên**

Kế hoạch kinh doanh năm 2025 tăng cao so với thực tế năm 2024 nguyên nhân là Nhà Máy Nhon Trạch ngừng sản xuất từ tháng 01/2024 đến 05/2024 để duy tu sửa chữa và bảo trì máy móc. Tháng 06/2024 Nhà Máy Nhon Trạch hoàn thành sửa chữa, bảo trì máy móc đi vào hoạt động sản xuất và bán hàng.

❖ **Giải pháp cụ thể**

Về hoạt động sản xuất: Tiếp tục siết chặt công tác quản lý vật tư, nhân công. Bên cạnh đó, Phát huy kinh nghiệm trong sửa chữa thiết bị, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn lưu động. Đối với hệ thống dây chuyền sản xuất: đẩy mạnh công tác bảo trì, bảo dưỡng định kỳ để đảm bảo máy móc vận hành ổn định, không gián đoạn. Trang thiết bị phải đảm bảo hiệu suất cao và an toàn cho người lao động.

Về quản lý chi phí, nguồn vốn: Đảm bảo nguồn nguyên liệu đầu vào với chi phí hợp lý, tăng cường kiểm soát chi phí sản xuất và quản lý, nâng cao sức cạnh tranh. Quản lý chặt chẽ, sử dụng hiệu quả các nguồn vốn của Công ty, đảm bảo linh hoạt nhưng tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật hiện hành.

Về nhân sự: Đẩy mạnh công tác đào tạo nâng cao tay nghề cho công nhân kết hợp với giáo dục văn hóa doanh nghiệp. Xây dựng tác phong làm việc khoa học, tuân thủ nghiêm các quy định kỹ thuật, an toàn lao động và bảo vệ môi trường, góp phần nâng cao ý thức trách nhiệm và kỷ luật trong toàn bộ đội ngũ.

Hoàn thiện kế hoạch di dời nhà máy Donac tại Khu Công Nghiệp Biên Hòa I theo quyết định thu hồi đất số 461/TB-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Biên Hòa ngày 11/04/2025, đồng thời lên kế hoạch thực hiện xây dựng nhà máy sản xuất tấm xi măng sợi 3.000.000/m²/năm ở khu đất 3 ha tại Chi Nhánh Nhà Máy Xi Măng Nhơn Trạch.

Về tuân thủ quy định: Chấp hành nghiêm các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Bảo vệ môi trường... và theo dõi sát diễn biến thị trường để kịp thời có các giải pháp ứng phó phù hợp.

Về trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường: Thực hiện tốt trách nhiệm xã hội và môi trường, sử dụng tiết kiệm tài nguyên, tích cực tham gia các hoạt động cộng đồng.

Mở rộng thị trường tiêu thụ:

- Đối với tấm lợp: Tăng cường quảng bá sản phẩm với thông điệp nhấn mạnh tính tiện ích, kinh tế và bền bỉ. Nâng cao dịch vụ chăm sóc khách hàng và xây dựng mối quan hệ bền vững với hệ thống đại lý, nhà phân phối
- Đối với xi măng: Chủ động phối hợp với các đối tác để xây dựng kế hoạch sản xuất linh hoạt, đáp ứng tốt tiêu chuẩn chất lượng và nhu cầu tiêu thụ.

11. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện, thông tin rủi ro có thể ảnh hưởng tới kết quả kinh doanh của CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai

⚡ Thông tin về hoạt động liên tục

Trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoạt động kinh doanh của Công ty đã lỗ 30.730.478.758 VND. Bên cạnh đó, khoản lỗ lũy kế đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 898.812.433.652 VND, vượt vốn góp của chủ sở hữu và các quỹ số tiền là 527.144.509.251 VND. Ngoài ra, tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 907.510.165.299 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

12. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn

Ngày 09/10/2025, Tổng CTCP Phát triển Khu Công nghiệp (mã SZN) nhận được bản án phúc thẩm ngày 12/09/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc tranh chấp hợp đồng cho

thuê lại đất và sử dụng hạ tầng giữa Công ty và CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai. Tổng công ty Sonadezi (SNZ) khởi kiện Công ty DCT về việc vi phạm hợp đồng thuê lại đất và sử dụng hạ tầng tại KCN Biên Hòa 1 ký ngày 15/8/2005. Theo hợp đồng, DCT phải trả tiền thuê đất và phí hạ tầng hằng năm nhưng từ năm 2018 đến nay không thanh toán, dẫn đến nợ gốc gần 9,8 tỷ đồng và lãi chậm trả 2,9 tỷ đồng. DCT thừa nhận nợ, xin trả dần và đề nghị được giảm 30% tiền thuê đất năm 2022 theo Quyết định 01/2023/QĐ-TTg. Tuy nhiên, Tòa xác định DCT không thuộc đối tượng được giảm tiền thuê đất và lãi suất 10%/năm mà SNZ yêu cầu là hợp pháp. Kết quả, Tòa tuyên buộc DCT phải thanh toán cho SNZ tổng cộng hơn 12,7 tỷ đồng. CTCP Tấm lợp VLXD Đồng Nai thua kiện và bị buộc trả hơn 12,7 tỷ đồng (gồm nợ gốc và lãi) là tin xấu đối với thị trường, số tiền này tương đối lớn so với quy mô vốn và lợi nhuận hằng năm của rủi ro mất khả năng thanh toán hoặc phải trích lập dự phòng nợ tăng mạnh. Cổ phiếu DCT có khả năng giảm giá ngắn hạn do tâm lý nhà đầu tư lo ngại về rủi ro tài chính và thanh khoản.

VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

3.402.366 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 12,5 % vốn điều lệ đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)

4. Giá khởi điểm đấu giá

51.681.940.000 đồng/lô cổ phiếu (tương đương 15.190/cổ phiếu)

5. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: 31/12/2024

6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm

Giá khởi điểm cổ phần bán đấu giá được xác định trên cơ sở:

❖ *Giá xác định của tổ chức có chức năng thẩm định giá*

Báo cáo thẩm định giá số 315/2024/81/BC ngày 23/07/2025 kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 315/2024/81/CT ngày 23/07/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA về việc thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá khởi điểm phục vụ việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai tại thời điểm 31/12/2024, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA đưa ra kết quả thẩm định giá theo các phương pháp cụ thể như sau:

+ Phương pháp giao dịch: 600 đồng/cổ phần.

+ Phương pháp tài sản: 15.190 đồng/cổ phần.

Kết luận: Giá cổ phần của Tổng công ty xi măng tại CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai tại thời điểm 31/12/2024 là 51.681.940.000 đồng..

❖ *Giá tham chiếu bình mã CMN quân 30 ngày liên tiếp trước ngày phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn*

❖ *Giá tham chiếu của mã chứng khoán mã CMN trước ngày phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn 01 ngày*

Việc sử dụng một mức giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng vốn theo phương thức phù hợp tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP.

- Ngày 27/10/2025, Hội đồng thành viên Tổng công ty Xi măng Việt Nam đã ban hành Nghị quyết số 2057/NQ-VICEM thông qua Phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai. Theo đó, giá khởi điểm được phê duyệt là 15.190 đồng/cổ phiếu, tương ứng giá khởi điểm cả lô cổ phần là 51.681.940.000 đồng/lô cổ phiếu.

7. Phương thức chuyển nhượng vốn

Phương thức chuyển nhượng vốn được Tổng công ty Xi măng Việt Nam xác định trên cơ sở xem xét tình hình hoạt động doanh nghiệp và đánh giá ưu, nhược điểm của các phương thức chuyển nhượng vốn cổ phần; để phù hợp với các quy định hiện hành, phù hợp với mục đích là nhằm thoái toàn bộ vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Tấm lợp Đồng Nai theo Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021 – 2025 đã được phê duyệt; thu hút các nhà đầu tư có năng lực tài chính mạnh, mong muốn kiểm soát và đồng hành lâu dài cùng doanh nghiệp; đồng thời, nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích của Tổng công ty VICEM, DONAC và các nhà đầu tư, nâng cao hiệu quả chuyển nhượng vốn.

Theo đó, Tổng công ty Xi măng Việt Nam đã lựa chọn phương thức chuyển nhượng vốn: **Đấu giá công khai theo lô (01 lô).**

8. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Địa chỉ: Số 2 P. Phan Chu Trinh, Trảng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Website: www.hnx.vn

Điện thoại: 024 3941 2626 Fax: 024 3934 7818

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến thời gian bắt đầu thực hiện: Quý IV/2025.

Đồng thời đảm bảo nguyên tắc thời gian tối đa không quá 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực tính đến ngày công bố trúng giá chuyển nhượng vốn.

10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai do Tổ chức đấu giá ban hành.

11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP và Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP:

“Nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu vốn thực góp trong vốn điều lệ của công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phù hợp với từng lĩnh vực pháp luật chuyên ngành quy định hoặc các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Việc mở, sử dụng tài khoản vốn đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài liên quan đến mua cổ phần, phần vốn góp tại doanh nghiệp Việt Nam khi doanh

nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ chuyển nhượng vốn góp tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan”.

Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tại Công ty sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Thông tư 51/2021/TT-BTC ngày 30/06/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và các Hiệp định quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện không quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phần đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, một số ngành nghề kinh doanh của Công ty thuộc các ngành nghề hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, trong đó:

- “*Vận tải hàng hóa bằng đường bộ*” – Mã ngành 4933;
- “*Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa*” – Mã ngành 5022;

Theo quy định của pháp luật hiện hành, Mã ngành 4933 và 5022 hiện giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 49%. Hiện tại cơ cấu cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài tại DONAC là 0,39%. Như vậy Nhà đầu tư nước ngoài có quyền tham gia mua cổ phiếu chuyển nhượng của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại CTCP Tầm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai.

12. Đối tượng tham gia mua cổ phần

Các đối tượng tham gia đấu giá gồm:

❖ Đối với nhà đầu tư trong nước

- Đối với nhà đầu tư cá nhân: Là công dân Việt Nam, có địa chỉ liên hệ, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự;
- Đối với nhà đầu tư tổ chức: Là tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; có tư cách pháp nhân (đối với các tổ chức kinh tế); có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy phép hoạt động; có địa chỉ liên hệ;
- Tuân thủ quy định hiện hành về góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam và quy định của pháp luật chuyên ngành (nếu có).

❖ Đối với nhà đầu tư nước ngoài

Theo quy định của pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa áp dụng đối với CTCP Tầm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai là 49%. Danh sách cổ đông chốt tới ngày 20/05/2025 bởi VSDC, nhà đầu tư nước ngoài nắm 0,39%. Do đợt chuyển nhượng vốn được thực hiện theo phương thức đấu giá công khai theo lô và giá trị chuyển nhượng chiếm 12,5% vốn điều lệ DONAC, Nhà đầu tư nước ngoài được phép tham gia đăng ký mua cổ phần trong đợt chuyển nhượng này. Tuy nhiên, nhà đầu tư nước ngoài cần có trách nhiệm tự theo dõi và đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá giới hạn pháp luật cho phép (49%).

❖ **Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư**

Cụ thể về đối tượng tham gia đấu giá theo lô được quy định tại Quy chế đấu giá do Tổ chức bán đấu giá ban hành, trên cơ sở phù hợp theo quy định tại Quy chế mẫu về bán đấu giá được ban hành kèm theo Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021 của Bộ Tài chính.

13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn

Không có

14. Các loại thuế có liên quan

Tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Tổng công ty Xi măng Việt Nam phải chịu thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán. Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Nghĩa vụ thuế của Công ty:

Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành. Các loại thuế khác được Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật liên quan.

Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai tự kê khai, quyết toán và chịu trách nhiệm với cơ quan có thẩm quyền về các loại thuế theo quy định của nhà nước. Sau thời điểm công bố thông tin, số liệu về kết quả sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty có thể có sự thay đổi do kiểm tra, thanh tra của các cơ quan có thẩm quyền (Kiểm toán Nhà nước, Thanh tra, Thuế...)

15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn (như hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin, chuyển nhượng vốn tại các ngân hàng thương mại cổ phần và các thông tin khác chưa có trong quy chế đấu giá và bản công bố thông tin này)

*** Hồ sơ đấu giá:**

Bộ hồ sơ đấu giá được công bố bao gồm:

- Quyết định số 528/QĐ – BXD ngày 11/06/2024 của Bộ Xây dựng về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 – 2025;
- Công văn số 11299/BXD-QLDN ngày 08/10/2025 của Bộ Xây dựng v/v chuyển nhượng vốn của VICEM tại Công ty CP Vicem Vận tại Hoàng Thạch, Công ty CP Bao bì Hoàng Thạch, Công ty CP Bao bì Hà Tiên, Công ty CP Tấm lợp VLXD Đồng Nai, Công ty CP Sông Đà 12.
- Nghị quyết số 2057/NQ-HĐTV ngày 27/10/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Xi măng Việt Nam về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai.
- Bản Công bố thông tin theo mẫu quy định tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020;
- Tài liệu chứng minh Tổng công ty Xi măng Việt Nam bán đấu giá để chuyển nhượng vốn là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;

- Quy chế bán đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành;
- Các tài liệu khác có liên quan.

*** Phương tiện, địa điểm công bố thông tin**

Bộ hồ sơ đấu giá được công khai cho nhà đầu tư trước ngày đấu giá tối thiểu hai mươi (20) ngày tại:

- Trụ sở chính của Tổng công ty Xi măng Việt Nam, CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội;
- Ba (03) sổ báo liên tiếp của một tờ báo phát hành trong toàn quốc, một tờ báo địa phương nơi Tổng công ty Xi măng Việt Nam (Hà Nội) và CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai có trụ sở chính (Đồng Nai);
- Website của Tổng công ty Xi măng Việt Nam (<https://vicem.vn/>), CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai (<http://www.donac.net/>), Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (<https://www.vbse.vn/>) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (www.hnx.vn).

VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Thực hiện Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Xi măng Việt Nam giai đoạn 2021 – 2025 đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 528/QĐ – BXD ngày 11/06/2024. Theo đó, trong giai đoạn 2021-2025, VICEM thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai;

Thu hồi vốn đầu tư của VICEM tại DONAC ở mức tối đa, sử dụng nguồn vốn thu hồi cho hoạt động SXKD chính của Tổng công ty, giảm nguồn vốn vay, tiết giảm chi phí cho Tổng công ty Xi măng Việt Nam;

Tạo cơ hội cho Nhà đầu tư tiềm năng có mong muốn trở thành thành viên góp vốn tại CTCP Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai hoặc các cổ đông khác muốn tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty, tham gia trực tiếp quản lý, điều hành Công ty và thực hiện giải pháp để nâng cao năng lực hoạt động của Công ty, qua đó thúc đẩy Công ty ngày càng phát triển.

Việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Xi măng Việt Nam tại Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông hoặc tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng

Tổng công ty Xi măng Việt Nam

Địa chỉ: Số 228, đường Lê Duẩn, Phường Văn Miếu - Quốc Tử Giám, thành phố Hà Nội, Việt Nam .

Điện thoại: (024) 3851 2425

Fax: (024) 3851 2778

Website: <https://vicem.vn/>

2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng

Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai

Trụ sở chính: KCN Biên Hòa I, đường 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Website: <http://www.donac.net/>

Điện thoại: (0251) 3836130

Fax: (0251) 3836023

3. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (VietinBank Securities)

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Đình, Thành phố Hà Nội.

Website: www.vbse.vn

Điện thoại: (024) 3974 1771 Fax: (024) 3974 1760

CN TP.HCM: Tầng 1,3,5 Tòa nhà Cao ốc Văn Phòng Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (024) 3974 1771 Fax: (028) 3820 0899

CN Đà Nẵng: Tầng 8, số 36 Trần Quốc Toàn, Phường Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: (024) 3974 1771 Fax: (023) 6358 4788

4. Tổ chức thẩm định giá

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA

Trụ sở chính: Tầng 16, toà nhà 169 Nguyễn Ngọc Vũ, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.

Website: <http://kva-audit.vn/>

Điện thoại: (024) 2265 6666

Email: admin@kva-audit.vn

5. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Địa chỉ: Số 2 P. Phan Chu Trinh, Phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội

Website: www.hnx.vn

Điện thoại: 024 3941 2626

Fax: 024 3934 7818

IX. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

- Bản công bố thông tin này được Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam xây dựng một cách hợp lý và cân trọng trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Xi măng Việt Nam, Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai cung cấp và công bố thông tin. Tổng công ty Xi măng Việt Nam cam kết là cổ đông có quyền sở hữu hợp pháp đối với số cổ phần chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai và các thông tin trong Bản công bố thông tin mà Tổng công ty Xi măng Việt Nam với vai trò là một cổ đông của Công ty cổ phần Tấm lợp Vật liệu Xây dựng Đồng Nai có được là trung thực, chính xác.

- Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

- Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như: Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai... phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

**X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN
CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Hà Nội, ngày tháng năm 2025

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

TỔNG CÔNG TY XI MĂNG VIỆT NAM 



Q. TỔNG GIÁM ĐỐC
Ngô Đức Lưu

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CTCP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC 



Phạm Ngọc Hiệp

