

**NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Tâm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/BBH-DJDCD, ngày 30/06/2026.

QUYẾT NGHỊ

Ngày 30/06/2026, tại Nhà máy Xi măng Công Thanh - Thôn Tam Sơn, Xã Trường Lâm, Tỉnh Thanh Hóa, Tỉnh Thanh Hóa, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Tâm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai được tổ chức với sự tham gia của 3 cổ đông đại diện cho 18.339.624 cổ phần chiếm 67,4217% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Sau khi nghe nội dung các Báo cáo và các Tờ trình, Đại hội đã thảo luận và biểu quyết nhất trí thông qua nghị quyết với các nội dung như sau:

Điều 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 14.937.258 chiếm tỷ lệ 81,4480% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 2: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 14.937.258 chiếm tỷ lệ 81,4480% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 3: Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 14.937.258 chiếm tỷ lệ 81,4480% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 4: Thông qua Tờ trình báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã kiểm toán

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 14.937.258 chiếm tỷ lệ 81,4480% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 5: Thông qua Tờ trình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2025

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 14.937.258 chiếm tỷ lệ 81,4480% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 6: Thông qua Tờ trình kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 14.937.258 chiếm tỷ lệ 81,4480% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 7: Thông qua Tờ trình thủ lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 14.937.258 chiếm tỷ lệ 81,4480% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Điều 8: Thông qua Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán năm 2026

Đại hội đã biểu quyết thông qua với số cổ phần tán thành là 18.339.624 chiếm tỷ lệ 100% số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai thông qua toàn văn tại cuộc họp. Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc và các cá nhân liên quan có trách nhiệm thi hành nghị quyết này. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Nơi nhận:

- HĐQT.
- Ban Tổng Giám Đốc.
- Thư ký công ty.



Số: 01/BBH-DHDCD

Thanh Hóa, ngày 30 tháng 06 năm 2026

BIÊN BẢN CUỘC HỌP

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Tên doanh nghiệp : Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu Xây dựng Đồng Nai
(sau đây gọi tắt là “Công ty”)
- Địa chỉ trụ sở chính : KCN Biên Hòa 1, đường 4, Phường Trăn Biên, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam.
- Mã số doanh nghiệp : 4703000010 đăng ký lần đầu ngày 22/09/2000, đăng ký thay đổi lần thứ 9 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600475018 ngày 22/07/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp.
- Thời gian bắt đầu : 10 giờ ngày 30 tháng 06 năm 2026.
- Hình thức tổ chức : Đại hội trực tiếp.
- Địa điểm họp : Nhà máy Xi măng Công Thanh - Thôn Tam Sơn, Xã Trường Lâm, Tỉnh Thanh Hóa.

PHẦN I: THÀNH PHẦN THAM DỰ

1. Hội đồng quản trị và Ban điều hành của Công ty, gồm các thành viên sau đây:

- Ông Nguyễn Công Lý – Chủ tịch HĐQT
- Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên HĐQT
- Ông Lê Trung Chính – Phó Tổng Giám đốc

2. Đại biểu tham dự:

Cổ đông/Người nhận ủy quyền của cổ đông sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký tham dự theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

3. Đại diện đơn vị kiểm toán độc lập - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Không tham dự

PHẦN II: GIỚI THIỆU KHAI MẠC CUỘC HỌP

1. Báo cáo kiểm tra tư cách đại biểu

- Người báo cáo: Ông Nguyễn Thành Trung – Chức vụ Trưởng Ban kiểm tra tư cách Đại biểu
- Nội dung báo cáo:

- Tổng số cổ đông mời tham dự: Toàn bộ cổ đông có tên trong danh sách cổ đông chốt đến ngày 05/06/2026, sở hữu 27.201.349 cổ phần tương đương với 27.201.349 quyền biểu quyết của Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu Xây dựng Đồng Nai.

- Vào lúc 10 giờ 00 phút, số lượng đại biểu tham dự Đại hội: 3 đại biểu, đại diện cho 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm 67,4217% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Căn cứ theo quy định của Luật hiện hành và Điều lệ công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu Xây dựng Đồng Nai là đủ điều kiện tiến hành Đại hội.

2. Chào cờ, tuyên bố lý do

3. Giới thiệu Đoàn Chủ tọa, bao gồm:

Ông Nguyễn Công Lý - Chủ tọa Đại hội

Ông Nguyễn Tuấn Anh – Thành viên

Ông Lê Trung Chính – Thành viên

4. Chủ tọa giới thiệu Ban Thư ký Đại hội, bao gồm:

Bà Trịnh Thị Hạnh – Trưởng ban

Bà Lương Thị Dung – Thành viên

Đại hội tiến hành biểu quyết công khai và nhất trí thông qua nhân sự Ban Thư ký Đại hội.

5. Chủ tọa giới thiệu và thông qua Ban Kiểm Phiếu, bao gồm:

Ông Nguyễn Thành Trung - Trưởng Ban kiểm phiếu

Ông Lương Trọng Quang - Thành viên Ban kiểm phiếu

Đại hội tiến hành biểu quyết công khai và nhất trí thông qua nhân sự Ban Kiểm Phiếu.

6. Ông Nguyễn Thành Trung thay mặt Đoàn chủ tọa thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội.

Đại hội tiến hành biểu quyết công khai và nhất trí thông qua quy chế làm việc.

7. Ông Nguyễn Thành Trung thay mặt Đoàn chủ tọa thông qua Chương trình Đại hội

Đại hội tiến hành biểu quyết công khai và nhất trí thông qua Chương trình Đại hội.

Kết quả biểu quyết chi tiết cho các nội dung: thông qua Đoàn chủ tọa, Ban kiểm phiếu, Chương trình Đại hội và Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

Từ thời điểm khai mạc đến 10 giờ 10 phút, số lượng đại biểu tham dự Đại hội: 3 đại biểu, đại diện cho 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm 67,4217% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

PHẦN III: NỘI DUNG ĐẠI HỘI

A. ĐẠI HỘI NGHE TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO

Nội dung 01: Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

Người trình bày: Ông Nguyễn Công Lý - Chủ tịch HĐQT

Nội dung 02: Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

Người trình bày: Bà Đỗ Thị Tâm - Đại diện Ban kiểm soát

Nội dung 03: Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch năm 2026

Người trình bày: Ông Lê Trung Chính - Phó Tổng Giám đốc

B. ĐẠI HỘI NGHE TRÌNH BÀY NỘI DUNG CÁC TỜ TRÌNH

Nội dung 04: Tờ trình Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

Nội dung 05: Tờ trình Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2025

Nội dung 06: Tờ trình Thông qua chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Nội dung 07: Tờ trình Thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

Nội dung 08: Tờ trình Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026

Người trình bày: Ông Lê Trung Chính - Phó Tổng Giám đốc

PHẦN IV. Ý KIẾN CỦA CỔ ĐÔNG:

I. Ý kiến của đại diện cổ đông Tổng công ty Xi măng Việt Nam (Vicem)

Đại diện Vicem đã nêu các ý kiến không thông qua nhiều nội dung trọng yếu và đưa ra các kiến nghị cụ thể như sau:

Về Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025: Vicem không thông qua BCTC năm 2025 đã kiểm toán do chưa tuân thủ đúng chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp. Cụ thể, công ty chưa thực hiện trích lập dự phòng cho các khoản nợ phải thu từ Công ty cp Xi măng Công Thanh, Công ty CP-SX-KD Vật liệu xây dựng Điện khí LNG Tom và các khoản phải thu khác với các số tiền lần lượt là 279 tỷ đồng, 32 tỷ đồng và 5.9 tỷ đồng.

Về Kế hoạch sản xuất kinh doanh và Lợi nhuận: Vicem không thông qua tờ trình về kế hoạch sản xuất kinh doanh, khối lượng lợi nhuận năm 2025 và các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 (ngoại trừ chỉ tiêu về doanh thu thuần).

Về Báo cáo hoạt động của HĐQT và Ban Kiểm soát: Vicem không thông qua báo cáo tình hình hoạt động năm 2025 và kế hoạch năm 2026 của cả Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.

Về sửa đổi Điều lệ và Quản trị công ty:

Đề nghị rà soát, sửa đổi địa chỉ trụ sở chính trong Điều lệ do có sự thay đổi về địa giới hành chính.

Cập nhật ngành nghề kinh doanh theo đúng Quyết định số 36/QĐ-TTg ngày 29/09/2025 của Thủ tướng Chính phủ.

Rà soát các hợp đồng, giao dịch với người có liên quan theo quy định tại Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020 và các nghị định hướng dẫn để đảm bảo nội dung biểu quyết phù hợp với pháp luật.

2. Ý kiến trả lời của Đoàn chủ tọa (Hội đồng quản trị)

Đoàn chủ tọa đã ghi nhận các ý kiến của cổ đông Vicem và có các phản hồi trực tiếp như sau:

Về văn bản góp ý: Tại thời điểm đại hội, HĐQT vẫn chưa nhận được văn bản chính thức từ Vicem về các nội dung trên và sẽ thực hiện kiểm tra, rà soát lại.

Về tình hình hoạt động: Công ty đang trong giai đoạn đối mặt khó khăn khách quan cụ thể là quá trình thực hiện di dời nhà máy.

Về vấn đề nợ và tài sản: Đoàn chủ tọa khẳng định các khoản nợ được Vicem nêu ra không gây biến động đến tài sản chung của công ty trong giai đoạn này và đơn vị đang nỗ lực hết mình thực hiện tái thiết lập lại các hoạt động.

Về chính sách hỗ trợ doanh nghiệp: Chủ tọa thông tin thêm về việc Chính phủ đang chuẩn bị trình Quốc hội chính sách bỏ các khoản phạt do chậm trả nợ để tạo điều kiện cho doanh nghiệp phục hồi sản xuất, thay vì gây áp lực tài chính bằng các khoản phạt.

Đoàn chủ tọa sẽ có văn bản trả lời chính thức, thỏa đáng cho Vicem sau khi rà soát kỹ lưỡng các vấn đề đã được nêu.

PHẦN V. CỔ ĐÔNG BIỂU QUYẾT

Từ thời điểm khai mạc đến 10 giờ 35 phút, số lượng đại biểu tham dự Đại hội: 3 đại biểu, đại diện cho 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm 67,4217% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Thống kê số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu không thu về:

Tổng số tờ phiếu phát ra: 3 đại diện cho 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu thu về: 3 đại diện cho 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Tổng số tờ phiếu không thu về: 0 đại diện cho 0 phiếu biểu quyết, chiếm 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp.

Đại hội nghe trình bày và biểu quyết theo phương thức biểu quyết bỏ phiếu kín các nội dung sau:

Nội dung 1: Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- *Tổng số tờ phiếu tán thành: 2 đại diện cho: 14.937.258 phiếu biểu quyết, chiếm: 81,4480% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.*

- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 3.402.366 phiếu biểu quyết, chiếm: 18,5520% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Như vậy, Nội dung 1 đã được thông qua với tỷ lệ 81,4480%.

Nội dung 2: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 2 đại diện cho: 14.937.258 phiếu biểu quyết, chiếm: 81,4480% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 3.402.366 phiếu biểu quyết, chiếm: 18,5520% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Như vậy, Nội dung 2 đã được thông qua với tỷ lệ 81,4480%.

Nội dung 3: Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch năm 2026

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 2 đại diện cho: 14.937.258 phiếu biểu quyết, chiếm: 81,4480% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 3.402.366 phiếu biểu quyết, chiếm: 18,5520% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Như vậy, Nội dung 3 đã được thông qua với tỷ lệ 81,4480%.

Nội dung 4: Thông qua Trình Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 2 đại diện cho: 14.937.258 phiếu biểu quyết, chiếm: 81,4480% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 3.402.366 phiếu biểu quyết, chiếm: 18,5520% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Như vậy, Nội dung 4 đã được thông qua với tỷ lệ 81,4480%.

Nội dung 5: Thông qua Tờ trình Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2025

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 2 đại diện cho: 14.937.258 phiếu biểu quyết, chiếm: 81,4480% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 3.402.366 phiếu biểu quyết, chiếm: 18,5520% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Như vậy, Nội dung 5 đã được thông qua với tỷ lệ 81,4480%.

Nội dung 6: Thông qua Tờ trình Thông qua chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 2 đại diện cho: 14.937.258 phiếu biểu quyết, chiếm: 81,4480% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 3.402.366 phiếu biểu quyết, chiếm: 18,5520% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Như vậy, Nội dung 6 đã được thông qua với tỷ lệ 81,4480%.

Nội dung 7: Thông qua Tờ trình Thủ lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 2 đại diện cho: 14.937.258 phiếu biểu quyết, chiếm: 81,4480% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 1 đại diện cho: 3.402.366 phiếu biểu quyết, chiếm: 18,5520% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Như vậy, Nội dung 7 đã được thông qua với tỷ lệ 81,4480%.

Nội dung 8: Thông qua Tờ trình Lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026

➤ Kết quả biểu quyết:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,0000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0,000% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Như vậy, Nội dung 8 đã được thông qua với tỷ lệ 100%.

PHẦN VI: THÔNG QUA BIÊN BẢN CUỘC HỌP

Từ thời điểm khai mạc đến 11 giờ 10 phút, số lượng đại biểu tham dự Đại hội: 3 đại biểu, đại diện cho 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm 67,4217% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông có quyền biểu quyết.

Người trình bày: Bà Lê Thị Hiền đọc biên bản cuộc họp

Đại hội biểu quyết và nhất trí thông qua toàn văn Biên bản cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2026, kết quả biểu quyết như sau:

Tổng số tờ phiếu hợp lệ: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp, trong đó:

- Tổng số tờ phiếu tán thành: 3 đại diện cho: 18.339.624 phiếu biểu quyết, chiếm: 100% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không tán thành: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.
- Tổng số tờ phiếu không có ý kiến: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Tổng số tờ phiếu không hợp lệ: 0 đại diện cho: 0 phiếu biểu quyết, chiếm: 0% tính trên tổng số phiếu biểu quyết dự họp.

Biên bản này được lập thành 3 bản và được lưu tại Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu Xây dựng Đồng Nai

Dại hội kết thúc 11 giờ 15 cùng ngày.

TM. BAN THƯ KÝ

Thư ký



Trịnh Thị Hạnh





CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI
Địa chỉ: KCN Biên Hòa I, Đường 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai
Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023
Website: www.donac.net



CHƯƠNG TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM

Thời gian: 10 giờ 00 phút, Thứ 3 – ngày 30 tháng 06 năm 2026

Địa điểm: Nhà máy Xi măng Công Thanh - Thôn Tam Sơn, Xã Trường Lâm, Tỉnh Thanh Hóa

II. NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

Thời gian	Nội dung
10:00 – 10:15	Đón khách và kiểm tra tư cách đại biểu và cổ đông: <ul style="list-style-type: none">Đón tiếp đại biểu và cổ đông;Kiểm tra tư cách đại biểu, phát thẻ biểu quyết, phiếu biểu quyết và tài liệu Đại hội.
10:15 - 10:30	Khai mạc Đại hội: <ul style="list-style-type: none">Báo cáo kiểm tra tư cách đại biểu tham dự Đại hội;Tuyên bố lý do, giới thiệu Chủ tọa;Thông qua Quy chế làm việc;Giới thiệu và thông qua danh sách Đoàn chủ tọa, Ban Kiểm tra tư cách đại biểu, Ban Kiểm phiếu;Thông qua chương trình Đại hội;
10:30 – 11:00	Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc trình bày các nội dung sau: <ul style="list-style-type: none">Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc Công ty về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và Kế hoạch năm 2026;Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026;Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026.
11:00 – 12:00	Các nội dung tờ trình Đại hội: <ul style="list-style-type: none">Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toánTờ trình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2025Tờ trình thông qua chỉ tiêu Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soátTờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2026.Tờ trình nội dung khác (nếu có).
12:00 – 12:15	Đại hội thảo luận
12:15 – 12:20	Hướng dẫn biểu quyết và tiến hành biểu quyết
12:20 – 12:30	Nghỉ giải lao – Kiểm phiếu biểu quyết
12:30 – 12:45	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết
12:45 – 13:00	Ban Thư ký đọc dự thảo Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ; Đại hội biểu quyết thông qua nội dung Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ.
13:00	Bế mạc Đại hội.



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

Địa chỉ: KCN Biên Hòa I, Đường 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

QUY CHẾ LÀM VIỆC

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán thông qua ngày 31/12/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai;
- Quy chế nội bộ về quản trị Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai.

Nhằm đảm bảo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai diễn ra thành công tốt đẹp, Hội đồng quản trị xây dựng quy chế, nguyên tắc làm việc, ứng xử, biểu quyết trong Đại hội để Đại hội đồng cổ đông thông qua như sau:

1. MỤC ĐÍCH

- Đảm bảo trình tự, nguyên tắc ứng xử, biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai diễn ra đúng quy định và thành công tốt đẹp.
- Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thể hiện ý chí thống nhất của Đại hội đồng cổ đông, đáp ứng nguyện vọng, quyền lợi của cổ đông và đúng pháp luật.

2. ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI

- Đối tượng áp dụng: Tất cả các cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền) của cổ đông đang sở hữu cổ phiếu Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai và khách mời tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai đều phải chấp hành, tuân thủ các quy định tại Quy chế này, Điều lệ Công ty và quy định hiện hành của pháp luật.
- Phạm vi áp dụng: Quy chế này được sử dụng cho việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai.

3. GIẢI THÍCH THUẬT NGỮ/TỪ VIẾT TẮT

- Công ty : Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BTC : Ban tổ chức
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- Đại biểu : Cổ đông, người đại diện (người được ủy quyền)
- Đại hội : Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

4. NỘI DUNG QUY CHẾ

4.1 Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

- Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số đại biểu dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện từ 33% tổng số phiếu biểu quyết trở lên.
- Trường hợp cuộc họp lần thứ hai không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Điều lệ Công ty thì thông báo mời họp lần thứ ba được gửi trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

4.2 Điều kiện cổ đông tham dự Đại hội

Các cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty theo danh sách chốt tại ngày **05/06/2026** đều có quyền tham dự ĐHĐCĐ; có thể trực tiếp tham dự hoặc uỷ quyền cho đại diện của mình tham dự. Trường hợp có nhiều hơn một người đại diện được uỷ quyền theo quy định của pháp luật thì phải xác định cụ thể số cổ phần của mỗi người đại diện.

4.3 Khách mời tại Đại hội

- Là các chức danh quản lý của Công ty, khách mời, thành viên trong BTC Đại hội không phải là cổ đông Công ty nhưng được mời tham dự Đại hội.
- Khách mời không tham gia phát biểu tại Đại hội (*trừ trường hợp được Chủ tọa Đại hội mời, hoặc có đăng ký trước với BTC Đại hội và được Chủ tọa Đại hội đồng ý*).

4.4 Đại biểu tham dự Đại hội phải tuân thủ các quy định sau

Dúng giờ, trang phục lịch sự, trang trọng, tuân thủ việc kiểm tra an ninh (nếu có), giấy tờ tùy thân v.v...theo yêu cầu của Ban tổ chức Đại hội.

- Nhận hồ sơ tài liệu, giấy tờ phục vụ Đại hội tại bộ phận đón tiếp trước hội trường Đại hội.
- Đại biểu đến muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết ngay tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho đại biểu đến muộn đăng ký tham dự; kết quả biểu quyết các vấn đề đã được tiến hành biểu quyết trước khi đại biểu đó đến tham dự sẽ không bị ảnh hưởng.
- Để điện thoại ở chế độ rung hoặc tắt máy, khi cần thì ra bên ngoài đàm thoại.
- Không hút thuốc lá, giữ trật tự trong phòng Đại hội.
- Tuân thủ các quy định của Ban tổ chức, của Chủ tọa điều hành Đại hội.
- Trường hợp có đại biểu không tuân thủ những quy định về kiểm tra hoặc các biện pháp, quy định nói trên, Chủ tọa sau khi xem xét một cách cẩn trọng, có thể từ chối hoặc trục xuất đại biểu nói trên khỏi nơi diễn ra Đại hội để đảm bảo Đại hội diễn ra một cách bình thường theo chương trình kế hoạch.

4.5 Chủ tọa và Đoàn chủ tọa

- Đoàn chủ tọa gồm Chủ tọa và các Thành viên.
- Chủ tịch HĐQT làm Chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên HĐQT khác làm Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do HĐQT triệu tập;
- Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm Chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm Chủ tọa, Trường Ban kiểm soát điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có phiếu bầu cao nhất làm Chủ tọa cuộc họp;
- Trong các trường hợp khác, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông sẽ điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu Chủ tọa cuộc họp và người có phiếu bầu cao nhất được cử làm Chủ tọa cuộc họp.
- Chủ tọa có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.
- Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp theo quy định tại khoản 8 Điều 146 Luật doanh nghiệp.
- Nhiệm vụ của Đoàn chủ tọa:
 - Điều hành các hoạt động của Đại hội đồng cổ đông Công ty theo chương trình dự kiến

của HĐQT đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Hướng dẫn các đại biểu và Đại hội thảo luận các nội dung có trong chương trình;
 - Trình dự thảo, kết luận những vấn đề cần thiết để Đại hội biểu quyết;
 - Trả lời những vấn đề do Đại hội yêu cầu;
 - Giải quyết các vấn đề phát sinh trong suốt quá trình Đại hội.
- Nguyên tắc làm việc của Đoàn chủ tọa: Đoàn chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập thể, tập trung dân chủ, quyết định theo đa số.

4.6 Thư ký Đại hội

- Chủ tọa cử một hoặc một số người làm Thư ký cuộc họp.
- Nhiệm vụ và quyền hạn:
- Ghi chép đầy đủ, trung thực nội dung Đại hội;
 - Tiếp nhận phiếu đăng ký phát biểu của Đại biểu;
 - Lập Biên bản họp và soạn thảo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;
 - Hỗ trợ Chủ tọa công bố thông tin liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thông báo đến các Cổ đông theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.
 - Các nhiệm vụ khác theo yêu cầu của Chủ tọa.

4.7 Ban Kiểm phiếu

- Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào Ban Kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ tọa cuộc họp.
- Nhiệm vụ của Ban Kiểm phiếu:
- Phổ biến nguyên tắc, thể lệ, hướng dẫn cách thức biểu quyết.
 - Xem xét và báo cáo Đại hội những trường hợp vi phạm thể lệ biểu quyết hoặc đơn thư khiếu nại về kết quả biểu quyết;
 - Kiểm và ghi nhận phiếu biểu quyết, lập biên bản kiểm phiếu, công bố kết quả; chuyển biên bản cho Chủ tọa.

4.8 Ban Kiểm tra tư cách đại biểu

- Ban Kiểm tra tư cách đại biểu của Đại hội gồm 03 người, bao gồm 01 Trưởng Ban và 02 thành viên, do HĐQT thành lập và do Đoàn Chủ tọa giới thiệu đến Đại hội.
- Nhiệm vụ của Ban Kiểm tra tư cách đại biểu:
- Kiểm tra tư cách và tình hình cổ đông, đại diện cổ đông đến dự họp.

- Trường Ban Kiểm tra tư cách đại biểu báo cáo với Đại hội đồng cổ đông tình hình cổ đông dự họp. Nếu cuộc họp có đủ số lượng cổ đông và đại diện được ủy quyền có quyền dự họp đại diện trên 50% tổng số phiếu biểu quyết thì cuộc họp Đại hội đồng cổ đông Công ty được tổ chức tiến hành.

4.9 Phát biểu tại Đại hội

- Đại biểu tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến phải được sự đồng ý của Chủ tọa Đại hội. Đại biểu phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua hoặc gửi ý kiến bằng văn bản cho Thư ký Đại hội tổng hợp báo cáo Chủ tọa.
- Chủ tọa Đại hội sẽ sắp xếp cho đại biểu phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời giải đáp các thắc mắc của cổ đông tại Đại hội hoặc ghi nhận trả lời sau bằng văn bản.

4.10 Biểu quyết thông qua các vấn đề tại Đại hội

4.10.1 Nguyên tắc

- Tất cả các vấn đề trong chương trình và nội dung họp của Đại hội đều phải được Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết công khai.
- Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết được Công ty in, đóng dấu treo và gửi trực tiếp cho đại biểu tại đại hội (kèm theo bộ tài liệu tham dự ĐHCĐ). Trên Thẻ biểu quyết, Phiếu biểu quyết có ghi rõ mã số đại biểu, họ tên, số cổ phần sở hữu và nhận ủy quyền được biểu quyết của đại biểu đó.
- Chủ tọa đề xuất các hình thức biểu quyết đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình để Đại hội thông qua.
- Hình thức biểu quyết như sau:
 - Biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các vấn đề như: Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc tại Đại hội; Nhân sự Đoàn chủ tọa; Nhân sự Ban Kiểm phiếu; thông qua Biên bản Đại hội, Nghị quyết Đại hội và các nội dung khác tại Đại hội (nếu có).
 - Biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết: hình thức này được dùng để thông qua các Báo cáo và tờ trình tại Đại hội.

4.10.2 Cách thức biểu quyết

- Đại biểu thực hiện việc biểu quyết để Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến một vấn đề được đưa ra biểu quyết tại Đại hội bằng cách giơ cao Thẻ biểu quyết hoặc điền các phương án lựa chọn trên Phiếu biểu quyết tương ứng với các nội dung cần biểu quyết theo quy định tại Mục 4.10.1.
- Khi biểu quyết bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết, mặt trước của Thẻ biểu quyết phải được giơ cao hướng về phía Đoàn chủ tọa. Trường hợp đại biểu không giơ Thẻ biểu

quyết trong cả ba lần biểu quyết Tán thành, Không tán thành hoặc Không có ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết tán thành vấn đề đó. Trường hợp đại biểu giờ cao Thẻ biểu quyết nhiều hơn một (01) lần khi biểu quyết Tán thành, Không tán thành hoặc Không ý kiến của một vấn đề thì được xem như biểu quyết không hợp lệ. Theo hình thức biểu quyết bằng giờ Thẻ biểu quyết, Thành viên Ban Kiểm tra tư cách đại biểu/Ban Kiểm phiếu đánh dấu mã đại biểu và số phiếu biểu quyết tương ứng của từng cổ đông Tán thành, Không tán thành, Không có ý kiến và Không hợp lệ.

- Khi biểu quyết bằng hình thức điền vào Phiếu biểu quyết, Đối với từng nội dung, đại biểu chọn một trong ba phương án “Tán thành”, “Không tán thành”, “Không có ý kiến” được in sẵn trong Phiếu biểu quyết bằng cách đánh dấu “X” hoặc “✓” vào ô mình chọn. Sau khi hoàn tất tất cả nội dung cần biểu quyết của Đại hội, đại biểu gửi Phiếu biểu quyết về thùng phiếu kín đã được niêm phong tại Đại hội theo hướng dẫn của Ban Kiểm phiếu. Phiếu biểu quyết phải có chữ ký và ghi rõ họ tên của đại biểu.

4.10.3 Tính hợp lệ của Phiếu biểu quyết

- **Phiếu biểu quyết hợp lệ** là phiếu theo mẫu in sẵn do BTC Đại hội phát ra, có đóng dấu đỏ của Công ty, không tẩy xoá, cạo sửa, rách, nát. ... không viết thêm nội dung nào khác ngoài quy định cho phiếu này và phải có chữ ký, dưới chữ ký phải có đầy đủ họ tên được viết tay của đại biểu tham dự.

Trên phiếu biểu quyết, nội dung biểu quyết (Báo cáo, Tờ trình) là hợp lệ khi đại biểu đánh dấu chọn một (01) trong ba (03) ô vuông biểu quyết.

- **Phiếu biểu quyết không hợp lệ:**

- Ghi thêm nội dung khác vào phiếu biểu quyết;
- Phiếu biểu quyết không theo mẫu in sẵn do BTC Đại hội phát ra, phiếu không có dấu đỏ của Công ty hoặc đã tẩy xoá, cạo sửa, viết thêm nội dung khác ngoài quy định cho phiếu biểu quyết, phiếu không có chữ ký, không ghi đầy đủ họ tên của đại biểu, khi đó tất cả nội dung biểu quyết trên phiếu biểu quyết là không hợp lệ.

4.10.4 Thẻ lệ biểu quyết

Cứ 01 (một) cổ phần phổ thông tương đương với một quyền biểu quyết. Mỗi đại biểu tham dự đại diện cho một hoặc nhiều quyền biểu quyết sẽ được cấp Thẻ biểu quyết và Phiếu biểu quyết.

- Tại ngày chốt danh sách cổ đông (**ngày 05/06/2026**) tổng số cổ phần đang lưu hành của Công ty là: 27.201.349 cổ phần tương đương với 27.201.349 quyền biểu quyết.
- Các vấn đề cần lấy biểu quyết tại Đại hội chỉ được thông qua khi được số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành. Riêng một số trường hợp vấn đề biểu quyết được quy định tại Khoản 1 Điều 21 Điều lệ Công ty thì phải có sự đồng ý từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành.
- Lưu ý:

- Cổ đông/dại diện ủy quyền có lợi ích liên quan không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị từ 35% (tổng giá trị tài sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất; các hợp đồng hoặc giao dịch này chỉ được chấp thuận khi có số cổ đông/dại diện ủy quyền chiếm từ 65% tổng số phiếu biểu quyết còn lại tán thành (theo Khoản 4, Điều 167, Luật Doanh nghiệp 2020).
- Cổ đông/ đại diện ủy quyền cổ đông sở hữu từ 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết trở lên hoặc người có liên quan của cổ đông đó không có quyền biểu quyết đối với các hợp đồng và giao dịch có giá trị lớn hơn 10% (tổng giá trị tài sản Công ty ghi trong báo cáo tài chính gần nhất) giữa Công ty với cổ đông đó (theo Điều b, Khoản 3 và Khoản 4, Điều 167 Luật Doanh nghiệp 2020).

4.10.5 Ghi nhận kết quả biểu quyết

- Tại Đại hội, Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua Ban Kiểm phiếu.
- Ban Kiểm phiếu có nhiệm vụ thu phiếu biểu quyết.
- Ban Kiểm phiếu sẽ kiểm tra số phiếu tán thành, không tán thành, không có ý kiến của từng nội dung và chịu trách nhiệm ghi nhận, thống kê và báo cáo kết quả kiểm phiếu biểu quyết tại ĐHĐCĐ.

4.11 Biên bản, Nghị Quyết hợp ĐHĐCĐ

Tất cả các nội dung tại Đại Hội Đồng Cổ Đông phải được Thư ký Đại Hội ghi vào Biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông. Biên bản họp Đại Hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại Hội.

5. THỰC HIỆN

- Tất cả các đại biểu, người đại diện, khách mời tham dự Đại hội có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các nội dung đã quy định tại Quy chế này, các quy định, nội quy, quy chế quản lý hiện hành của Công ty và các quy định pháp luật có liên quan.
- Người triệu tập ĐHĐCĐ có quyền:
 - Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc các biện pháp an ninh khác;
 - Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của Chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu về kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Các nội dung không được quy định chi tiết tại quy chế này thì thống nhất áp dụng theo quy định tại Điều lệ Công ty, Luật doanh nghiệp 2020 và các văn bản pháp luật hiện hành của Nhà nước.

Quy chế này có hiệu lực ngay sau khi được ĐHĐCĐ Công ty biểu quyết thông qua.

Nơi nhận:

- ĐHDGD;
- TV HĐQT, Ban TGD, BKS;
- Lưu: VT, Thư ký.

T/M. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHỦ TỊCH

NGUYỄN CÔNG LÝ



**BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
NĂM 2025**

Tháng 06/2026

I. BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG NĂM 2025

1. Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

Năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty diễn ra trong bối cảnh kinh tế trong nước và quốc tế vẫn còn nhiều biến động. Mặc dù một số yếu tố vĩ mô có dấu hiệu cải thiện, nhu cầu thị trường nhìn chung vẫn phục hồi chậm và chi phí đầu vào vẫn duy trì ở mức cao, gây không ít áp lực lên hoạt động của Công ty.

Trong bối cảnh đó, Công ty đã có những chuyển biến tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh, thể hiện qua việc doanh thu được cải thiện và mức lỗ được thu hẹp so với năm trước. Tuy nhiên, kết quả thực hiện vẫn chưa đạt kế hoạch đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua.

Đánh giá tình hình hiện tại, Hội đồng quản trị công ty triển khai làm việc với đơn vị định giá để có Phương án xử lý tài sản tại địa chỉ trụ sở chính đồng thời gửi văn bản khiếu nại UBND tỉnh Đồng Nai đối với Phương án thu hồi, đền bù nhằm hạn chế thất thoát vốn của Công ty.

Kết quả thực hiện, cụ thể như sau:

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm
1	Doanh thu bán tầm lợp	43.744	38.547	-11,88%
2	Doanh thu gia công xi măng	50.297	205.088	307,75%
3	Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm khác	69,38	785	1031,45%
4	Doanh thu khác	769.42	5.500	614,82%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		94.879	249.921	163,41%

2. Thành viên và cơ cấu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức danh	Thời gian được bổ nhiệm vào HĐQT	Số cổ phần năm giữ tại DONAC	Tỉ lệ sở hữu/ Vốn điều lệ (%)
1	Ông Nguyễn Công Lý	Chủ tịch HĐQT	29/04/2010	5.720.000	21,01%
2	Ông Nguyễn Duy Ninh	Thành viên	20/06/2025	-	-
3	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	20/06/2025	-	-

➤ Tổng kết các cuộc họp của Hội đồng quản trị

Ngay sau ĐHĐCĐ thường niên 2025, HĐQT Công ty đã nghiêm túc triển khai Nghị quyết Đại hội, thực hiện công bố thông tin sau Đại hội; thực hiện các giải pháp để hoàn thành nhiệm vụ Đại hội đồng cổ đông giao phó.

HĐQT của Công ty đã duy trì hợp định kỳ theo như quy định của Điều lệ Công ty, báo cáo kịp thời hoạt động cho Ủy ban chứng khoán Nhà Nước theo đúng quy định.

Hội đồng quản trị của Công ty bao gồm 03 thành viên, các cuộc họp trong năm đều có sự tham gia đầy đủ của tất cả các thành viên trong HĐQT.

STT	Họ tên	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự họp
1	Ông Nguyễn Công Lý	Chủ tịch HĐQT	05/05	100%	-
2	Ông Nguyễn Duy Ninh	Thành viên HĐQT không điều hành	03/03	100%	Bỏ nhiệm ngày 20/06/2025
3	Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	03/03	100%	Bỏ nhiệm ngày 20/06/2025

Hội đồng quản trị bao gồm 3 thành viên và đã tổ chức 05 cuộc họp. Cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQHĐQT	12/02/2025	Phê duyệt hợp đồng sửa chữa sà lan SG-5775	100%
2	02/2025/NQHĐQT	29/04/2025	Gia hạn tổ chức đại hội cổ đông thường niên năm 2025	100%
3	03/2025/NQHĐQT	20/06/2025	Phê duyệt bỏ nhiệm Chủ tịch hội đồng quản trị nhiệm kỳ năm 2025-2030	100%
4	04/2025/NQHĐQT	04/07/2025	V/v lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính	100%
5	05/2025/NQHĐQT	28/11/2025	V/v Về việc Phê duyệt hợp đồng thẩm định giá ký với Chi Nhánh Tại TP.Hồ Chí Minh Công ty Cổ Phần Tư Vấn Dịch Vụ Về Tài Sản Bất động sản DATC (TP. Hà Nội)	100%

➤ **Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị**

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã ban hành 5 Nghị quyết và Quyết định liên quan đến công tác điều hành sản xuất kinh doanh, quyết định phê duyệt, quyết định khác. Các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được sự thống nhất, đồng thuận của các thành viên và phù hợp với Điều lệ Công ty.

- 3. Hoạt động của các tiểu ban khác thuộc Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị DONAC không thành lập tiểu ban trực thuộc.
- 4. Kết quả giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng Giám đốc và người điều hành khác**

Trong năm 2025, Ban Tổng Giám đốc đã triển khai điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo các định hướng và kế hoạch đã được Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua. Hội đồng quản trị đánh giá cao nỗ lực của Ban Tổng Giám đốc trong điều hành hoạt động kinh sản xuất kinh doanh năm qua, đồng thời quyết liệt làm việc với UBND tỉnh Đồng Nai nhằm tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến việc thực hiện Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường. Đồng thời, chủ động tìm kiếm cơ sở vật chất mới để di dời nhà máy tiếp tục hoạt động ổn định.

Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động báo cáo, cập nhật tiến độ, kết quả thực hiện, các khó khăn vướng mắc phát sinh để kịp thời xin ý kiến chỉ đạo từ HĐQT. Chủ tịch và các thành viên HĐQT đã thực hiện xem xét, đánh giá các báo cáo theo đúng phạm vi giám sát được phân công.

Đánh giá lại năm tài chính 2025, trước bối cảnh tình hình thị trường có nhiều biến động bất lợi khiến doanh thu mảng sản phẩm truyền thống sụt giảm, HĐQT ghi nhận sự nhạy bén của Ban Tổng Giám đốc trong công tác điều hành. Thay vì thụ động chịu ảnh hưởng từ thị trường, Ban Tổng Giám đốc đã chủ động triển khai phương án kinh doanh thay thế, tập trung đẩy mạnh hoạt động gia công và các nguồn thu thương mại khác. Sự chuyển dịch kịp thời này không chỉ bù đắp được phần sụt giảm của mảng cốt lõi cũ, mà còn giúp tổng doanh thu cả năm của Công ty đạt mức tăng trưởng cao so với cùng kỳ, hoàn thành các định hướng trọng tâm đã đề ra, đồng thời bảo đảm tuân thủ pháp luật và duy trì ổn định đời sống cho người lao động.

- 5. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị**

Thực hiện theo nội dung Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, do kết quả kinh doanh của Công ty vẫn còn lỗ nên HĐQT sẽ không nhận thù lao năm 2025.

II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

1. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Đơn vị	Kế hoạch năm 2026	Thực hiện năm 2025	% Tăng/giảm so với thực hiện năm 2025
Doanh thu thuần	Triệu đồng	561.879	249.892	124,8%
EBITDA	Triệu đồng	64.345	2.965	2.070%

2. Giải pháp cụ thể như sau:

- Quản trị dòng vốn và sản xuất: Thắt chặt các định mức tiêu hao nguyên vật liệu và chi phí nhân công trực tiếp; chú trọng công tác tự bảo dưỡng, nâng cấp máy móc thiết bị tại chỗ nhằm kéo dài tuổi thọ vận hành và tiết giảm nhu cầu sử dụng vốn lưu động.
- Về công tác triển khai Đề án di dời và chuyển đổi: Ban lãnh đạo tiếp tục duy trì tiến độ làm việc với UBND Tỉnh Đồng Nai để sớm dứt điểm phương án đền bù giải phóng mặt bằng. Song song đó, cần nhanh chóng thâm định và hoàn thiện thủ tục pháp lý đối với cơ sở vật chất mới đã tìm kiếm, xây dựng lộ trình di dời chi tiết từng hạng mục máy móc để giảm thiểu tối đa thời gian dừng sản xuất.
- Kiểm soát chi phí: Chủ động tìm kiếm, đa dạng hóa nhà cung ứng để tiếp cận nguồn đầu vào có giá thành tối ưu; kiểm soát chặt chẽ chi phí gián tiếp tại nhà máy cũng như chi phí quản lý hành chính để củng cố biên lợi nhuận.
- Thực thi pháp lý và thích ứng thị trường: Tuân thủ đồng bộ các nghĩa vụ theo Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán áp dụng cho tổ chức niêm yết và hệ thống luật chuyên ngành; phân tích sát các chuyên dịch của thị trường để có phương án xử lý tình huống phát sinh một cách kịp thời.
- Trách nhiệm cộng đồng và môi trường: Kiểm soát chặt chẽ các chỉ tiêu về phát thải và chất thải trong suốt giai đoạn vận hành lẫn chuyển đổi công năng; tối ưu hóa việc tiêu thụ năng lượng và duy trì các cam kết an sinh xã hội tại địa bàn hoạt động.

III. BÁO CÁO VỀ CÁC GIAO DỊCH

1. Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị và những người có liên quan của thành viên đó: Không có
2. Giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không có

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động của Hội đồng quản trị về thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026.

Kính trình Đại hội xem xét, thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
TÂM LỢP
VẬT LIỆU KỸ DUNG
ĐỒNG NAI
TP. BIÊN HÒA - T. ĐỒNG NAI
NGUYỄN CÔNG LÝ



BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

Tháng 06/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: KCN Biên Hòa I, Đường 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

I. KIỂM SOÁT HOẠT ĐỘNG NĂM 2025

1. Các hoạt động của Ban kiểm soát

➤ Hoạt động của các Thành viên Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên BKS	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Đỗ Thị Tâm	Trưởng Ban	20/06/2025	-
2	Ông Lê Hữu Khải	Trưởng Ban	20/06/2025	-
3	Ông Nguyễn Văn Thành	Thành viên	20/06/2025	-

➤ Về thay đổi nhân sự Ban kiểm soát trong năm 2025

- Để kiện toàn bộ máy quản trị trong nhiệm kỳ mới, Đại hội đã tiến hành bỏ phiếu bầu 03 thành viên vào Ban Kiểm soát bao gồm: bà Đỗ Thị Tâm, ông Lê Hữu Khải và ông Nguyễn Văn Thành.

➤ Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã tổ chức 03 cuộc họp theo định kỳ

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự
1	Ông Trần Hồng Đức	03/03	100%	-
2	Bà Phạm Thị Hoài Phương	03/03	100%	-
3	Ông Phạm Đức Hùng	03/03	100%	-
4	Bà Đỗ Thị Tâm	0/03	0%	Bỏ nhiệm ngày 20/06/2025
5	Ông Lê Hữu Khải	0/03	0%	Bỏ nhiệm ngày 20/06/2025
6	Ông Nguyễn Văn Thành	0/03	0%	Bỏ nhiệm ngày 20/06/2025

Bên cạnh đó, đại diện Ban kiểm soát đã tham dự đầy đủ các cuộc họp của HĐQT Công ty. Hoạt động của Ban kiểm soát tập trung vào những công việc chủ yếu như sau:

- Giám sát việc tuân thủ các quy định pháp luật trong việc quản lý của Công ty và việc thực hiện Nghị quyết của ĐHCĐ và Nghị quyết của HĐQT;



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

Địa chỉ: KCN Biên Hòa I, Đường 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

- Giám sát các hoạt động đầu tư, tình hình sử dụng và quản lý vốn;
- Thẩm tra các Báo cáo tài chính quý, năm nhằm đánh giá tính trung thực và hợp lý của các số liệu tài chính, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán và chính sách tài chính hiện hành;
- Đề xuất ĐHCĐ phê duyệt phương án lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của công ty;
- Thực hiện các công tác khác theo đúng chức năng, nhiệm vụ.

2. Kết quả giám sát đối với hội đồng quản trị

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị ("HĐQT") đều được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Quy chế hoạt động của HĐQT, giải quyết kịp thời các đề xuất, kiến nghị của Tổng giám đốc phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh. HĐQT đã giám sát chặt chẽ các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong hoạt động sản xuất kinh doanh, giám sát việc thực hiện Nghị quyết của Đại hội cổ đông đề ra.

3. Kiểm soát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và người điều hành khác

- Ban Tổng Giám đốc đã thực thi tốt các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT, tuân thủ quy chế, quy định nội bộ.
- Các Quy chế hoạt động Công ty đã được Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt, đảm bảo tốt hơn tính kế hoạch và tính hệ thống của hoạt động sản xuất và kinh doanh.
- Chủ động điều hành sản xuất kinh doanh hàng ngày, tuần, tháng, quý và năm theo đúng kế hoạch đã đề ra và đồng bộ từ các bộ phận quản lý đến các phòng, ban, xưởng sản xuất. Kịp thời đưa ra các giải pháp tiết kiệm chi phí, quản lý hiệu quả sản xuất trong từng giai đoạn.
- Ban Tổng Giám đốc thực thi nghiêm ngặt các quy định về quản lý tài chính, sử dụng linh hoạt nguồn vốn của Công ty và thực hiện vận hành máy móc, trang thiết bị đảm bảo an toàn lao động cho người lao động.

4. Thẩm định báo cáo tài chính và hoạt động tài chính năm 2025

Ý kiến kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

Tại ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 kinh doanh của Công ty đã bị lỗ 62.019.701.241 VND. Bên cạnh đó, khoản lỗ lũy kế đến ngày này là 930.101.656.135 VND, vượt vốn góp của chủ sở hữu và các quỹ số tiền là 558.433.731.734 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 924.703.978.584 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 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam –



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỘP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: KCN Biên Hòa 1, Đường 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh 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 791.957.774.383 VND (số đầu năm là 704.384.907.920 VND). Ngày 13 tháng 02 năm 2026 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã gửi Thông báo số 1152/CNTPHCM-TH đến Công ty thông báo về việc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã bàn giao khoản nợ gốc và nợ lãi vay quá hạn cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem các thuyết minh số V.17 và V.18 trong Báo cáo tài chính). Ngày 07 tháng 12 năm 2023 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính 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. Ngày 20 tháng 11 năm 2025 Công ty đã nhận Quyết định số 2973/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp – Sonadezi cho Công ty thuê (xem thuyết minh số V.20a). 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.

- Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng khoản nợ phải thu khó đòi Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh, khoản nợ phải thu khó đòi và ứng trước người bán cho Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng LNG TOM với số tiền lần lượt là 279.566.881.907 VND, 32.830.483.250 VND và 5.966.172.800 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 đã nêu ý kiến từ chối về khả năng hoạt động liên tục của Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh. Nếu Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ theo hướng dẫn thì Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản mục “Dự phòng phải thu khó đòi” (Mã số 137) sẽ tăng lên 298.907.426.539 VND và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (Mã số 421) sẽ giảm đi tương ứng.

Theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp, Công ty được cấp Sổ đăng ký sở hữu cổ phiếu số 3600475018 ngày 22 tháng 7 năm 2024 do chính Công ty phát hành với số lượng 22.298 cổ phiếu quỹ. Tuy nhiên giao dịch này chưa được ghi nhận vào sổ sách kế toán, các thông tin liên quan tại các Biên bản họp, Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng quản trị cũng như các chứng từ khác cũng không đề cập đến vấn đề này.

047
ÔNG
Ổ PH
ẨM
LIỆU X
ÔNG
HÒA



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỘP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: KCN Biên Hòa I, Đường 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

Liên quan đến ý kiến “Từ chối đưa ra kết luận” của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C, Ban Tổng giám đốc có giải trình như sau:

- Tại thời điểm ngày 31/12/2025, Công ty hoạt động kinh doanh chưa có lãi do chi phí khấu hao nhà máy Nhơn Trạch, chi phí lãi vay và lãi phạt quá hạn cao, trong Báo cáo Kết quả Kinh doanh năm tài chính 2025, Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ là -21,8 tỷ (năm trước 31/12/2024 là - 6,4 tỷ) nguyên nhân là sản lượng sản xuất và bán hàng ở Nhà Máy Nhơn Trạch chỉ đạt 168.533,69 tấn/năm vì nhu cầu thị trường ít nên hoạt động chưa hết công suất của dây chuyền xi măng 1.800.000 tấn/năm. Chi phí khấu hao ở Nhà Máy Nhơn Trạch năm 2025 chiếm 29,8 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 87,6 tỷ (năm trước 31/12/2024 là 87,8 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.
- 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, khoản nợ phải thu khó đòi và ứng trước người bán cho Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng LNG TOM với số tiền: 32.830.483.250 VND và 5.966.172.800 VND là vì công ty đang đơn đốc gửi công văn để thu hồi công nợ.
- Do hệ thống phần mềm từ năm 2011 bị lỗi không mở được và qua các giai đoạn bàn giao giữa người cũ và người mới không bàn giao. Vì vậy, công ty đang xem xét tìm kiếm lại sổ sách cũ để giải trình.

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.

Ý kiến của BKS:

- BKS ghi nhận ý kiến của Ban Tổng giám đốc Công ty thể hiện đúng sự thật khách quan của sự việc. Tuy nhiên cũng cần lưu ý HĐQT và Ban Tổng Giám đốc Công ty chủ động làm việc với đơn vị kiểm toán, ngân hàng, và Công ty CP Xi măng Công Thanh để làm rõ những vấn đề theo ý kiến nêu trên.
- BKS hoàn toàn thống nhất với các số liệu đã được kiểm toán trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.

5. Báo cáo chi phí thù lao của Ban kiểm soát công ty

Theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, BKS không nhận thù lao năm 2025.

507
TY
AN
QP
AY DU
NAI
T.ĐC



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỘP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: KCN Biên Hòa I, Đường 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

6. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp và những người có liên quan của đối tượng đó: Không có

7. Báo cáo về giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác của doanh nghiệp là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Không có

II. BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ SỰ PHỐI HỢP GIỮA BAN KIỂM SOÁT VÀ HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ CỔ ĐÔNG TRONG NĂM 2025

- Công tác phối hợp giám sát: Ban Kiểm soát đã chủ động thiết lập kênh trao đổi, thống nhất các trọng tâm kiểm tra với Hội đồng Quản trị, đồng thời phối hợp chặt chẽ cùng Ban Tổng Giám đốc trong suốt quá trình thực thi nhiệm vụ nhằm đảm bảo tính khách quan và hiệu quả.
- Chia sẻ thông tin và pháp lý: Hội đồng Quản trị thực hiện cung cấp đầy đủ, kịp thời hệ thống các Nghị quyết. Quyết định ban hành cho Ban Kiểm soát, tạo cơ sở pháp lý vững chắc cho công tác thẩm định nội bộ.
- Hỗ trợ số liệu vận hành: Ban Tổng Giám đốc luôn tạo mọi điều kiện thuận lợi, hỗ trợ Ban Kiểm soát tiếp cận nhanh chóng và toàn diện các hồ sơ, tài liệu, số liệu kế toán liên quan đến tình hình sản xuất kinh doanh tại nhà máy và các mạng dịch vụ.
- Tính đồng bộ trong quản trị: Giữa Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và đội ngũ cán bộ quản lý trung cấp luôn duy trì mối liên hệ phối hợp trách nhiệm, tạo nên một cơ chế quản trị đồng bộ để thúc đẩy các định hướng chiến lược của Công ty.

III. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ

Căn cứ các nội dung báo cáo nêu trên, Ban Kiểm soát có một số nội dung đề xuất, kiến nghị đối với Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty và kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, cụ thể như sau:

- Làm việc với các chủ nợ để đàm phán, cơ cấu lại các khoản vay và lãi phạt quá hạn, nhằm giảm áp lực chi phí tài chính trong ngắn hạn.
- Cần có các biện pháp cụ thể để tiết giảm chi phí, quản lý chặt chẽ hàng tồn kho, nâng cao hiệu quả sản xuất – kinh doanh trong bối cảnh thị trường VLXD còn nhiều khó khăn.
- Tiếp tục đẩy mạnh chỉ đạo xử lý nợ phải thu: xác nhận đầy đủ công nợ và có biện pháp thu hồi nợ.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢI – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: KCN Biên Hòa I, Đường 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

- Ban lãnh đạo đã phản hồi ý kiến của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai (Thành phố Đồng Nai) để giải quyết phương án đền bù giải phóng mặt bằng phù hợp, tạo cơ sở thực hiện lộ trình chuyển đổi công năng sử dụng đất và di dời nhà máy theo quy hoạch.

IV. KẾ HOẠCH CÔNG TÁC CỦA BAN KIỂM SOÁT NĂM 2026

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban Kiểm soát và mục tiêu được Đại hội đồng Cổ đông thông qua, Ban Kiểm soát xây dựng kế hoạch công tác năm 2026 như sau:

- Tiếp tục bám sát tiến độ làm việc với UBND Thành phố Đồng Nai để sớm thống nhất và chốt phương án đền bù đất dứt điểm. Đồng thời, cần chuẩn bị các phương án tài chính dự phòng tương ứng với tiến độ phê duyệt của cơ quan nhà nước nhằm chủ động nguồn vốn.
- Rà soát và hoàn thiện lại hệ thống định mức tiêu hao vật tư, nhân công trực tiếp nhằm kiểm soát chặt chẽ giá thành và tối ưu hóa biên lợi nhuận.
- Kiểm tra, giám sát việc ban hành và thực thi các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng Quản trị, đảm bảo phù hợp với Điều lệ Công ty, tuân thủ đúng quy định pháp luật hiện hành.
- Chú trọng giám sát tiến độ giải ngân, các chi phí phát sinh ngoài dự toán và công tác bảo toàn máy móc thiết bị.
- Tham gia ý kiến, tư vấn cho Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc trong các vấn đề quản trị doanh nghiệp, tái cấu trúc tài chính, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, bảo đảm hoạt động liên tục và ổn định của Công ty.

Trên đây là nội dung báo cáo năm 2025 và kế hoạch công tác năm 2026 của Ban Kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

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

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

ĐỖ THỊ TÂM



BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC NĂM 2025

Tháng 06/2026



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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

I. Tổng quan môi trường kinh doanh:

Mặc dù vĩ mô ghi nhận mức tăng trưởng GDP đạt 8,02% trong năm 2025, hoạt động sản xuất kinh doanh của DONAC vẫn chịu áp lực lớn do tốc độ phục hồi không đồng đều giữa các ngành kinh tế. Tình trạng lạm phát và lãi suất cao làm chậm tiến độ đầu tư xây dựng tại các thị trường trọng điểm như TP.HCM và Đồng Nai, dẫn đến sự sụt giảm sản lượng tiêu thụ các mặt hàng cốt lõi là xi măng và tấm lợp. Bên cạnh áp lực cạnh tranh gay gắt tại thị trường nội địa do tác động từ các chính sách bảo hộ thương mại quốc tế, biến động địa chính trị toàn cầu còn làm tăng chi phí logistics và đe dọa gây gián đoạn chuỗi cung ứng nguyên liệu chiến lược nhập khẩu như Amiăng trắng. Đồng thời, chi phí các nhóm khoáng sản đầu vào (đá, cát, sỏi, đất sét) tăng bình quân 14,64% cùng sự leo thang của giá năng lượng đã tạo áp lực rất lớn lên việc kiểm soát giá thành và tối ưu hóa biên lợi nhuận của Công ty.

Về mặt pháp lý, doanh nghiệp phải đối mặt với các quy định ngày càng siết chặt đối với ngành vật liệu xây dựng, điển hình là Thông tư 10/2024/TT-BXD quy định nghiêm ngặt về quản lý chất lượng sản phẩm, song song với việc các cơ quan chức năng tăng cường kiểm tra, chế tài đối với công tác xả thải, quản lý bụi và khí thải.

II. Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

1. Đánh giá chung

➤ Thuận lợi:

- Công ty tiếp tục nhận được sự quan tâm và hỗ trợ từ các cơ quan quản lý Nhà nước và chính quyền địa phương, tạo điều kiện dễ duy trì hoạt động trong giai đoạn chuyển tiếp.
- Hoạt động sản xuất kinh doanh có sự cải thiện so với năm trước, đặc biệt ở mảng gia công xi măng, góp phần duy trì quy mô doanh thu và hỗ trợ dòng tiền cho Công ty.
- Hệ thống quản lý và quy trình nội bộ tiếp tục được rà soát, điều chỉnh theo hướng phù hợp với điều kiện thực tế, góp phần nâng cao hiệu quả điều hành.
- Ban lãnh đạo và người lao động giữ vững tinh thần đoàn kết, phối hợp triển khai các nhiệm vụ nhằm thích ứng với bối cảnh hoạt động hiện tại.
- Công ty tiếp tục duy trì mối quan hệ với các khách hàng, đối tác và các bên liên quan, hỗ trợ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm.

➤ Khó khăn:

- Trong bối cảnh UBND tỉnh Đồng Nai (nay là Thành phố Đồng Nai) thực hiện chủ trương chuyển đổi công năng sử dụng đất tại khu công nghiệp Biên Hòa 1, DONAC vẫn chưa tìm được địa điểm phù hợp để di dời nhà máy. Đồng thời, chưa thống nhất được mức bồi thường thiệt hại đến từ việc thu hồi đất.





CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, Phường Trảng Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

- Nhu cầu thị trường vật liệu xây dựng tuy có dấu hiệu cải thiện nhưng vẫn ở mức thận trọng, đặc biệt ở phân khúc nhà ở riêng lẻ và đất nền, ảnh hưởng đến tiêu thụ sản phẩm tấm lợp fibro xi măng.
- Mức độ cạnh tranh trên thị trường gia tăng, cùng với sự xuất hiện của các sản phẩm thay thế, gây áp lực lên sản lượng tiêu thụ và thị phần của Công ty.
- Giá nguyên vật liệu đầu vào và các chi phí sản xuất vẫn duy trì ở mức cao, trong khi khả năng điều chỉnh giá bán còn hạn chế, ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động.
- Nguồn lực tài chính còn hạn chế, ảnh hưởng đến khả năng đầu tư và triển khai các kế hoạch trong trung và dài hạn.

2. Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm
1	Doanh thu bán tấm lợp	43.744	38.547	-11,88%
2	Doanh thu gia công xi măng	50.297	205.088	307,75%
3	Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm khác	69.38	785	1031,45%
4	Doanh thu khác	769,42	5.500	614,82%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		94.879	249.921	163,41%

Trong năm 2025, doanh thu của DONAC ghi nhận sự tăng trưởng mạnh, đạt 249.921 triệu đồng, tăng trưởng 163,41% so với cùng kỳ năm trước. Động lực chính đến từ mảng gia công xi măng với mức tăng trưởng ấn tượng 307,75%, nâng tỷ trọng đóng góp lên mức chi phối 82,06% tổng doanh thu. Kết quả này đạt được nhờ việc tập trung đẩy mạnh sản lượng cho các khách hàng trọng điểm là CTCP Phân phối Xi măng Quốc tế, CTCP Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng Điện khí LNG TOM và Công Ty Cổ Phần Vật Liệu Xây Dựng Việt Nam.

Ngược lại, mảng bán tấm lợp giảm 11,88%, chỉ còn chiếm 15,42% trong cơ cấu doanh thu. Các mảng doanh thu khác tuy chiếm tỷ trọng nhỏ nhưng đều có sự tăng trưởng đáng kể. Nhìn chung, doanh nghiệp đã thực hiện chuyển dịch cơ cấu kinh doanh một cách quyết liệt, lấy gia công xi măng làm trụ cột chiến lược để thúc đẩy quy mô doanh thu và tối ưu hóa nguồn lực từ các đối tác lớn.

3. Những cải tiến trong năm:

Trong năm qua, Công ty đã thực hiện một số điều chỉnh và cải tiến nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể như sau:



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, Phường Trăn Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

- Duy trì và tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi: Công ty tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất tấm lợp fibroxi măng và tăng cường hoạt động gia công xi măng theo các hợp đồng hiện có, đồng thời điều chỉnh kế hoạch sản xuất phù hợp với tình hình thực tế.
- Rà soát và chuẩn bị phương án di dời nhà máy: Công ty triển khai việc rà soát, tìm kiếm địa điểm phù hợp nhằm phục vụ kế hoạch di dời nhà máy theo chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, đồng thời làm việc với cơ quan chức năng về việc xử lý đền bù liên quan đến Quyết định thu hồi đất.
- Tăng cường kiểm soát trong quản lý chi phí: Công tác sử dụng vốn được thực hiện theo hướng thận trọng, tập trung vào việc kiểm soát chi phí và cân đối nguồn lực nhằm phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Rà soát và kiểm soát hoạt động vận hành: Công ty tăng cường theo dõi các hoạt động liên quan đến mua hàng, sản xuất và bảo trì thiết bị, nhằm đảm bảo hoạt động sản xuất diễn ra ổn định trong điều kiện hiện tại.
- Duy trì công tác theo dõi hoạt động sản xuất và bán hàng: Việc theo dõi hoạt động sản xuất và tiêu thụ được thực hiện thường xuyên nhằm kịp thời xử lý các vấn đề phát sinh và đáp ứng yêu cầu của khách hàng trong phạm vi hoạt động của Công ty.

III. Kế hoạch năm 2026

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2025	Kế hoạch năm 2026
Sản xuất			
- Tấm lợp	m ²	848.461	0
- Xi măng	Tấn	197.101,74	531.146
Tiêu thụ			
- Tấm lợp	m ²	1.118.033	230.597
- Xi măng	Tấn	197.101,74	531.146
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Tỷ đồng	249,89	561,87
EBITDA	Tỷ đồng	2,96	64,34
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	-62,02	6,05

Ngoài việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, DONAC tiếp tục đẩy mạnh việc thực hiện thẩm định toàn bộ tài sản của Công ty để có cơ sở làm việc với UBND Tỉnh Đồng Nai (nay Thành phố Đồng Nai) về việc thu hồi đất để chuyển đổi công năng sử dụng và mức đền bù phù hợp. Đồng thời, tiếp tục tìm kiếm địa điểm di dời nhà máy để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi.

Biện pháp thực hiện:



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, Phường Trăn Biên, Thành phố Đồng Nai

Điện thoại: (0251) 383 6130 - Fax: (0251) 383 6023

Website: www.donac.net

- Kiểm soát chặt chẽ chi phí sản xuất, đặc biệt là nguyên nhiên vật liệu, nhiên liệu... Triển khai đồng bộ các biện pháp tiết kiệm nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng nguồn lực và gia tăng lợi nhuận.
- Tiếp tục duy trì 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.
- Đảm bảo an toàn lao động và môi trường làm việc: Tạo điều kiện làm việc an toàn, sạch sẽ và thân thiện với môi trường.
- Mở rộng thị trường tiêu thụ:
 - *Đối với tấm lợp*: Áp dụng chính sách giá bán linh hoạt để ứng phó với sự sụt giảm nhu cầu tiêu thụ tại phân khúc nhà ở riêng lẻ và đất nền.
 - *Đối với xi măng*: Phối hợp chặt chẽ với các đối tác thương mại để xây dựng tiến độ sản xuất linh hoạt; kiểm soát nghiêm ngặt chất lượng sản phẩm theo quy định tại Thông tư 10/2024/TT-BXD nhằm tối ưu hóa công suất dây chuyền, bảo đảm quy mô doanh thu và dòng tiền cho doanh nghiệp.

Sử dụng hiệu quả nguồn tài chính: Quản lý chặt chẽ, sử dụng hiệu quả các nguồn vốn của Công ty, đảm bảo linh hoạt nhưng vẫn tuân thủ nghiêm các quy định pháp luật hiện hành.

Trên đây là báo cáo tóm tắt hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc năm 2025 và phương hướng hoạt động năm 2026/.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

TM. BAN GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC

TRAN THỊ MỘNG THU

Số: 0106/Tr- ĐHDCĐ

Đồng Nai, ngày 30 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tầm Lộp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tầm Lộp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai;
- Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán;

Căn cứ điểm khoản f Điều 15 Điều lệ Công ty Cổ phần Tầm Lộp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai quy định quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hằng năm của Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Tầm Lộp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C (đính kèm toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Xin chân thành cảm ơn!



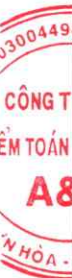
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG
ĐỒNG NAI



MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 34



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tầm Lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Tầm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai được thành lập theo Quyết định số 73/2000/QĐ-TTg ngày 21 tháng 6 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển Công ty Tầm lợp Vật liệu xây dựng 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 doanh nghiệp số 3600475018 (số cũ là 4703000010), đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 9 năm 2000 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 02 tháng 02 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Công ty đã giao dịch trên sàn chứng khoán từ ngày 10 tháng 10 năm 2006 với mã chứng khoán là DCT.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : +84 (0251) 383 6130
- Fax : +84 (0251) 383 6023

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Công ty Cổ phần Tầm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch, địa chỉ tại Khu công nghiệp Ông Kèo, ấp 3, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất, kinh doanh các sản phẩm xi măng, tầm lợp và xây lắp; dịch vụ thương mại; khai thác xử lý và cung cấp nước.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Công Lý	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Duy Ninh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Bá Thuyền	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Mai Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Đỗ Thị Tâm	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Nguyễn Văn Thành	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Lê Hữu Khải	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Trần Hồng Đức	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Bà Phạm Thị Hoài Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025
Ông Phạm Đức Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 6 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Trần Thị Mộng Thu	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Quý	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 11 năm 2019
Ông Lê Chung Chính ⁽ⁱ⁾	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2022



- (i) Ông Lê Trung Chính được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Xí nghiệp Tâm Lợp theo Quyết định số 063/CTTL-TCHC ngày 13 tháng 9 năm 2013, tuy nhiên ông đã nghỉ việc. Đến ngày 01 tháng 5 năm 2022 Ông Lê Trung Chính quay trở lại và giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Xí nghiệp Tâm Lợp.

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Trần Thị Mộng Thu – Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 18 tháng 7 năm 2024).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



Trần Thị Mộng Thu
Tổng Giám đốc

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Số: 1.0613/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tầm Lốp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài của Công ty theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

- Công ty chưa xem xét trích lập dự phòng khoản nợ phải thu khó đòi Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh, khoản nợ phải thu khó đòi và ứng trước người bán cho Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng LNG TOM với số tiền lần lượt là 279.566.881.907 VND, 32.830.483.250 VND và 5.966.172.800 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 đã nêu ý kiến từ chối về khả năng hoạt động liên tục của Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh. Nếu Công ty thực hiện việc trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đầy đủ theo hướng dẫn thì Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, khoản mục “Dự phòng phải thu khó đòi” (Mã số 137) sẽ trích thêm 298.907.426.539 VND và “Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối” (Mã số 421) sẽ giảm đi tương ứng.
- Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoạt động kinh doanh của Công ty đã bị lỗ 62.019.701.241 VND. Bên cạnh đó, khoản lỗ lũy kế đến ngày này là 930.101.656.135 VND, vượt vốn góp của chủ sở hữu và các quỹ số tiền là 558.433.731.734 VND. Ngoài ra tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 924.703.978.584 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 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh 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 791.957.774.383 VND (số đầu năm là 704.384.907.920 VND). Ngày 13 tháng 02 năm 2026 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã gửi Thông báo số 1152/CNTPHCM-TH đến Công ty thông báo về việc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã bàn giao khoản nợ gốc và nợ lãi vay quá hạn cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (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 (nay là Sở Tài chính 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. Ngày 20 tháng 11 năm 2025 Công ty đã nhận Quyết định số 2973/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp – Sonadezi cho Công ty thuê (xem thuyết minh số V.20a).

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.

- Theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp, Công ty được cấp Sổ đăng ký sở hữu cổ phiếu số 3600475018 ngày 22 tháng 7 năm 2024 do chính Công ty phát hành với số lượng 22.298 cổ phiếu quỹ. Tuy nhiên giao dịch này chưa được ghi nhận vào sổ sách kế toán, các thông tin liên quan tại các Biên bản họp, Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng quản trị cũng như các chứng từ khác cũng không đề cập đến vấn đề này.

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 ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C



Nguyễn Minh Trí
Thành viên Ban Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1
Người được ủy quyền



Võ Trí Phương
Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4697-2024-008-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 27 tháng 3 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP - VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		430.818.028.122	361.687.239.866
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		8.348.237.698	4.571.216.216
1. Tiền	111	V.1	8.348.237.698	4.571.216.216
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		385.070.277.181	334.077.057.524
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	316.490.702.078	325.029.184.581
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	70.858.924.876	11.197.736.388
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	150.334.774	259.134.947
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.5	(2.429.684.547)	(2.408.998.392)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.6	35.365.793.131	21.974.466.434
1. Hàng tồn kho	141		35.365.793.131	21.974.466.434
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.033.720.112	1.064.499.692
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7a	331.033.787	429.246.397
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		1.634.960.212	564.687.346
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	67.726.113	70.565.949
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		366.270.246.850	396.052.518.900
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		364.351.354.547	394.172.214.754
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	358.703.045.034	388.295.939.215
- Nguyên giá	222		1.076.780.401.280	1.074.678.371.086
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(718.077.356.246)	(686.382.431.871)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.9	5.648.309.513	5.876.275.539
- Nguyên giá	228		9.667.346.689	9.667.346.689
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(4.019.037.176)	(3.791.071.150)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		52.774.667	879.914.007
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.10	52.774.667	879.914.007
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.11	90.000.000.000	90.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.11	(90.000.000.000)	(90.000.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.866.117.636	1.000.390.139
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7b	1.866.117.636	1.000.390.139
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.12	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		797.088.274.972	757.739.758.766

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



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

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.355.522.006.706	1.254.153.789.259
I. Nợ ngắn hạn	310		1.355.522.006.706	1.254.153.789.259
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	73.458.928.939	60.065.574.702
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		53.501.333	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	1.302.500	-
4. Phải trả người lao động	314	V.15	209.190.582	468.945.911
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	1.138.024.182	559.011.488
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	819.978.144.564	732.377.342.552
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	460.657.270.145	460.657.270.145
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		25.644.461	25.644.461
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	-
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP - VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		(558.433.731.734)	(496.414.030.493)
I. Vốn chủ sở hữu	410		(558.433.731.734)	(496.414.030.493)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.19	272.236.470.000	272.236.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		272.236.470.000	272.236.470.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	V.19	76.737.250.400	76.737.250.400
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	V.19	22.694.204.001	22.694.204.001
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	V.19	(930.101.656.135)	(868.081.954.894)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(868.081.954.894)	(868.081.954.894)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		(62.019.701.241)	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		797.088.274.972	757.739.758.766

Đồng Nai, ngày 27 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Hoàng Sa
Người lập/Kế toán trưởng



Trần Thị Mộng Thu
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP - VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	249.921.292.439	94.879.164.053
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		29.449.545	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		249.891.842.894	94.879.164.053
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	271.743.431.588	101.301.407.889
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(21.851.588.694)	(6.422.243.836)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		19.108.589	9.878.344
7. Chi phí tài chính	22		87.572.866.463	87.812.792.125
Trong đó: chi phí lãi vay	23		87.572.866.463	87.812.792.125
8. Chi phí bán hàng	25	VI.3	959.222.106	799.179.795
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.4	6.146.702.685	5.089.953.249
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(116.511.271.359)	(100.114.290.661)
11. Thu nhập khác	31	VI.5	55.000.009.298	33.500.016.115
12. Chi phí khác	32	VI.6	508.439.180	13.714.060.824
13. Lợi nhuận khác	40		54.491.570.118	19.785.955.291
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(62.019.701.241)	(80.328.335.370)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(62.019.701.241)	(80.328.335.370)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	(2.280)	(2.953)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7a	(2.280)	(2.953)

Đồng Nai, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Hoàng Sa
Người lập/Kế toán trưởng
Trần Thị Mộng Thu
Tổng Giám đốc

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP - VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(62.019.701.241)	(80.328.335.370)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.8, 9	31.922.890.401	31.905.374.077
- Các khoản dự phòng	03	V.5	20.686.155	122.907.338
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-	-
- Chi phí lãi vay	06		87.572.866.463	87.812.792.125
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		57.496.741.778	39.512.738.170
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(52.081.338.842)	(40.999.254.061)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13.391.326.697)	(10.748.647.975)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		13.795.350.984	14.579.176.531
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		799.627.120	388.861.859
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		6.619.054.343	2.732.874.524
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	V.10	(2.842.032.861)	(2.102.639.347)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(2.842.032.861)	(2.102.639.347)

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP - VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		-	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	-
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		3.777.021.482	630.235.177
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	4.571.216.216	3.940.981.039
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	8.348.237.698	4.571.216.216

Đồng Nai, ngày 27 tháng 3 năm 2026

Trần Thị Hoàng Sa
Người lập/Kế toán trưởng



Trần Thị Mộng Thu
Tổng Giám đốc



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là sản xuất công nghiệp, thương mại.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là sản xuất, kinh doanh các sản phẩm xi măng, tấm lợp và xây lắp; dịch vụ thương mại; khai thác xử lý và cung cấp nước.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, Công ty chủ yếu sản xuất và bán xi măng độc quyền cho Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Việt Nam được sản xuất tại Nhà máy xi măng Nhơn Trạch.

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Công ty có đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Công ty Cổ phần Tắm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai – Chi nhánh Nhơn Trạch, địa chỉ tại Khu công nghiệp Ông Kèo, ấp 3, xã Đại Phước, tỉnh Đồng Nai.

8. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 37 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 75 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (Ngân hàng Công ty thường xuyên có giao dịch).

3. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

4. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có) hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

Các khoản phải thu được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan trực tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong năm sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí công cụ, dụng cụ, chi phí thuê đất và cơ sở hạ tầng, chi phí bảo hiểm và chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ trong vòng 02 năm.

Chi phí thuê đất và cơ sở hạ tầng

Chi phí thuê đất và cơ sở hạ tầng thể hiện khoản tiền thuê đất và cơ sở hạ tầng đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất trả trước được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

Chi phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian trả trước.

Chi phí sửa chữa

Chi phí sửa chữa phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng không quá 02 năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phân ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

9. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 – 50
Máy móc và thiết bị	3 – 20
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 – 20
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 – 10

10. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với tỷ lệ từ 2%/năm đến 2,5%/năm.

Chương trình phần mềm máy tính

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 05 năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

12. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

13. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa, sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa, sản phẩm như người sở hữu hàng hóa, sản phẩm hoặc quyền kiểm soát hàng hóa, sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa, sản phẩm dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu gia công

Doanh thu đối với hoạt động nhận gia công vật tư, hàng hóa là số tiền gia công thực tế được hưởng, không bao gồm giá trị vật tư, hàng hóa nhận gia công.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

15. Khoản giảm trừ doanh thu

Khoản giảm trừ doanh thu là khoản chiết khấu thương mại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh.

Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm nay mới phát sinh chiết khấu thương mại thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

- Nếu khoản chiết khấu thương mại phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm nay.
- Nếu khoản chiết khấu thương mại phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính: ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm sau.

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	1.773.445	20.254.089
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.346.464.253	4.550.962.127
Cộng	8.348.237.698	4.571.216.216

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh (là bên liên quan)	279.566.881.907	279.566.881.907
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng Điện khí LNG TOM	32.830.483.250	32.830.483.250
Phải thu các khách hàng khác	4.093.336.921	12.631.819.424
Cộng	316.490.702.078	325.029.184.581

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Phân phối Xi măng Quốc Tế	58.880.475.000	-
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng Điện khí LNG TOM	5.966.172.800	5.966.172.800
Công ty Cổ phần VPCC Tư vấn – Xây dựng	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hữu Thành	1.200.000.000	1.200.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.312.277.076	1.531.563.588
Cộng	70.858.924.876	11.197.736.388

4. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tạm ứng cho nhân viên	34.736.687	-	186.426.687	-
Các khoản ký quỹ ngắn hạn	31.300.000	-	31.300.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	84.298.087	-	41.408.260	-
Cộng	150.334.774	-	259.134.947	-



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**5. Nợ quá hạn**

	Thời gian quá hạn	Số cuối năm		Thời gian quá hạn	Số đầu năm	
		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi		Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Bên liên quan		279.566.881.907	279.566.881.907		279.566.881.907	279.566.881.907
Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	-	-	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	23.550.873.530	23.550.873.530
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	23.550.873.530	23.550.873.530	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	139.066.662.198	139.066.662.198
	Trên 03 năm	256.016.008.377	256.016.008.377	Trên 03 năm	116.949.346.179	116.949.346.179
Các tổ chức và cá nhân khác		43.757.484.244	41.327.799.697		12.673.051.804	10.264.053.412
Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Điện khí LNG TOM	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	4.871.957.490	4.871.957.490	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	5.579.065.443	5.579.065.443
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	29.341.658.037	29.341.658.037	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	4.583.040.523	4.583.040.523
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	4.583.040.523	4.583.040.523			
Phải thu khách hàng khác	Từ 01 năm đến dưới 02 năm			Từ 01 năm đến dưới 02 năm	102.981.903	51.490.951
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	102.981.903	30.894.571	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	417.925	89.775
	Trên 03 năm	197.689.215	-	Trên 03 năm	197.271.290	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	2.500.000.000	2.500.000.000	Từ 06 tháng đến dưới 01 năm	50.000.000	50.000.000
	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	-	-	Từ 01 năm đến dưới 02 năm	366.720	366.720
	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	249.076	249.076	Từ 02 năm đến dưới 03 năm	-	-
	Trên 03 năm	2.159.908.000	-	Trên 03 năm	2.159.908.000	-
Cộng		323.324.366.151	320.894.681.604		292.239.933.711	289.830.935.319

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.408.998.392	2.286.091.054
Trích lập dự phòng bổ sung	20.686.155	122.907.338
Số cuối năm	2.429.684.547	2.408.998.392

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	20.097.260.911	-	8.732.290.312	-
Công cụ, dụng cụ	1.688.976.763	-	676.110.115	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	6.051.012.416	-	25.593.715	-
Thành phẩm	7.528.543.041	-	12.540.472.292	-
Cộng	35.365.793.131	-	21.974.466.434	-

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Chi phí trả trước****7a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí bảo hiểm	203.598.789	321.946.400
Chi phí sửa chữa	127.434.998	107.299.997
Cộng	<u>331.033.787</u>	<u>429.246.397</u>

7b. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công cụ, dụng cụ	456.000.000	25.365.000
Chi phí sửa chữa	1.410.117.636	975.025.139
Cộng	<u>1.866.117.636</u>	<u>1.000.390.139</u>

8. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá					
Số đầu năm	497.663.044.474	524.300.478.850	48.148.060.301	4.566.787.461	1.074.678.371.086
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	2.102.030.194	-	2.102.030.194
Số cuối năm	<u>497.663.044.474</u>	<u>524.300.478.850</u>	<u>50.250.090.495</u>	<u>4.566.787.461</u>	<u>1.076.780.401.280</u>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	36.556.113.062	86.351.545.246	38.465.108.516	4.566.787.461	165.939.554.285
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	244.481.010.520	391.999.386.874	45.335.247.016	4.566.787.461	686.382.431.871
Khấu hao trong năm	11.560.767.576	19.278.970.040	855.186.759	-	31.694.924.375
Số cuối năm	<u>256.041.778.096</u>	<u>411.278.356.914</u>	<u>46.190.433.775</u>	<u>4.566.787.461</u>	<u>718.077.356.246</u>
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	253.182.033.954	132.301.091.976	2.812.813.285	-	388.295.939.215
Số cuối năm	<u>241.621.266.378</u>	<u>113.022.121.936</u>	<u>4.059.656.720</u>	<u>-</u>	<u>358.703.045.034</u>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 307.837.342.192 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh (xem thuyết minh số V.18).

9. Tài sản cố định vô hình

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Chương trình phần mềm máy tính</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	9.118.644.029	548.702.660	9.667.346.689
Số cuối năm	<u>9.118.644.029</u>	<u>548.702.660</u>	<u>9.667.346.689</u>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	220.000.000	548.702.660	768.702.660



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm máy tính	Cộng
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.242.368.490	548.702.660	3.791.071.150
Khấu hao trong năm	227.966.026	-	227.966.026
Số cuối năm	3.470.334.516	548.702.660	4.019.037.176
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.876.275.539	-	5.876.275.539
Số cuối năm	5.648.309.513	-	5.648.309.513
<i>Trong đó:</i>			
Tạm thời không sử dụng	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-

10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng hệ thống đường cống bê tông nhà máy xi măng Nhơn Trạch, cụ thể như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	879.914.007	5.319.923.966
Chi phí phát sinh trong năm	2.842.032.861	2.102.639.347
Kết chuyển vào TSCĐ trong năm	(2.102.030.194)	(6.542.649.306)
Kết chuyển giảm khác	(1.567.142.007)	-
Số cuối năm	52.774.667	879.914.007

11. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Công ty đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh với tỷ lệ vốn góp 10%. Khoản đầu tư này đã được lập dự phòng toàn bộ.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ tính thuế được chuyển sang trừ vào thu nhập chịu thuế các năm sau.

Chi tiết lỗ tính thuế chưa ghi nhận như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Năm 2022	-	3.631.794.111
Năm 2023	3.340.177.984	25.010.290.624
Cộng	3.340.177.984	28.642.084.735

Theo Luật thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản lỗ được chuyển này.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Việt Nam	28.184.667.951	14.797.101.600
Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp	13.682.057.661	11.835.121.970
Công ty TNHH Khoáng sản Minh Tiến	6.604.623.051	6.902.363.092
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Sơn Hưng Phú	4.832.100.000	4.832.100.000
Các nhà cung cấp khác	20.155.480.276	21.698.888.040
Cộng	73.458.928.939	60.065.574.702

Công ty có các khoản phải trả người bán quá hạn chưa thanh toán như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công Nghiệp	13.682.057.661	11.835.121.970
Công ty TNHH Khoáng sản Minh Tiến	6.604.623.051	6.902.363.092
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Sơn Hưng Phú	4.832.100.000	4.832.100.000
Công ty TNHH Thương mại Thái Sơn	3.287.835.200	3.287.835.200
Các nhà cung cấp khác	9.176.693.086	7.439.567.568
Cộng	37.583.308.998	34.296.987.830

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	2.839.836	36.429.466	(32.287.130)	1.302.500	-
Thuế tài nguyên	-	67.726.113	-	-	-	67.726.113
Lệ phí môn bài	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-
Các khoản phải nộp khác	-	-	384.124.125	(384.124.125)	-	-
Cộng	-	70.565.949	424.553.591	(420.411.255)	1.302.500	67.726.113

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

- Phí độc quyền	Không kê khai tính và nộp thuế
- Nước	5%
- Tấm lợp, xi măng, gạch, vận chuyển, phế liệu	10%

Năm 2025 Công ty được áp dụng thuế suất giá trị gia tăng 8% đối với một số hàng hóa, dịch vụ theo quy định tại Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ hướng dẫn các Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 và Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Quốc hội.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(62.019.701.241)	(80.328.335.370)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Chi phí lãi vay không được trừ ⁽ⁱ⁾	86.664.144.799	81.924.714.622
- Các khoản điều chỉnh tăng khác	657.463.193	1.200.485.705
Thu nhập chịu thuế	25.301.906.751	2.796.864.957
Lỗi năm trước được chuyển	(25.301.906.751)	(2.796.864.957)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	-

- (i) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyên

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác sử dụng nước với mức thuế suất như sau:

- | | |
|-------------------------|----|
| - Sử dụng nước mặt | 3% |
| - Sử dụng nước dưới đất | 8% |

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Phải trả người lao động

Tiền lương năm 2025 còn phải trả người lao động.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chi phí tiền điện phải trả cuối năm.

17. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh – lãi vay phải trả ⁽ⁱ⁾	791.957.774.383	704.384.907.920
Cổ tức phải trả	27.263.285.675	27.263.285.675
Kinh phí công đoàn	2.172.360	3.428.020
Các khoản nhận ký quỹ ngắn hạn	180.000.000	180.000.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	574.912.146	545.720.937
Cộng	819.978.144.564	732.377.342.552



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Ngày 13 tháng 02 năm 2026 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã gửi Thông báo số 1152/CNTPHCM-TH đến Công ty thông báo về việc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã bàn giao khoản nợ gốc và nợ lãi vay quá hạn cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh. Theo thông báo này, số dư lãi vay phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 809.928.114.670 VND. Nguyên nhân chênh lệch giữa số liệu của Ngân hàng và số liệu ghi nhận 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 phải trả tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh bàn giao cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh do đã quá hạn nhưng Công ty chưa thanh toán do đang gặp khó khăn về tài chính.

18. Vay ngắn hạn

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 Công ty (xem thuyết minh số V.8).

Ngày 13 tháng 02 năm 2026 Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã gửi Thông báo số 1152/CNTPHCM-TH đến Công ty thông báo về việc Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã bàn giao khoản nợ gốc và nợ lãi vay quá hạn cho Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Vốn chủ sở hữu

19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	272.236.470.000	76.737.250.400	22.694.204.001	(787.753.619.524)	(416.085.695.123)
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(80.328.335.370)	(80.328.335.370)
Số dư cuối năm trước	272.236.470.000	76.737.250.400	22.694.204.001	(868.081.954.894)	(496.414.030.493)
Số dư đầu năm nay	272.236.470.000	76.737.250.400	22.694.204.001	(868.081.954.894)	(496.414.030.493)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(62.019.701.241)	(62.019.701.241)
Số dư cuối năm nay	272.236.470.000	76.737.250.400	22.694.204.001	(930.101.656.135)	(558.433.731.734)

19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng công ty Công nghiệp Xi măng Việt Nam	34.023.660.000	34.023.660.000
Ông Nguyễn Công Lý	57.200.000.000	57.200.000.000
Ông Nguyễn Đoàn Mạnh	37.148.600.000	37.148.600.000
Các cổ đông khác	143.864.210.000	143.864.210.000
Cộng	272.236.470.000	272.236.470.000

19c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	27.223.647	27.223.647
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	27.223.647	27.223.647
- Cổ phiếu phổ thông	27.223.647	27.223.647
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông ⁽ⁱ⁾	22.298	22.298
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.201.349	27.201.349
- Cổ phiếu phổ thông	27.201.349	27.201.349
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

- (i) Theo danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cung cấp, Công ty được cấp Sổ đăng ký sở hữu cổ phiếu số 3600475018 ngày 22 tháng 7 năm 2024 do chính Công ty phát hành với số lượng 22.298 cổ phiếu quỹ. Tuy nhiên giao dịch này chưa được ghi nhận vào sổ sách kế toán, các thông tin liên quan tại các Biên bản họp, Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và Hội đồng quản trị cũng như các chứng từ khác cũng không đề cập đến vấn đề này.

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán

20a. Tài sản thuê ngoài

Công ty đang thuê hoạt động bao gồm thuê đất và cơ sở hạ tầng tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 với diện tích 90.024,6 m², giá thuê đất và cơ sở hạ tầng lần lượt là 9.037 VND/m²/năm và 12.593 VND/m²/năm (đơn giá này được áp dụng cho thời gian thuê từ 01 tháng 01 năm 2021 đến 31 tháng 12 năm 2025). Hợp đồng thuê được ký với thời hạn từ ngày 01 tháng 01 năm 2006 đến ngày 12 tháng 4 năm 2051.



CÔNG TY CỔ PHẦN TÂM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ngày 07 tháng 12 năm 2024 Công ty nhận được Công văn số 5806/SKHĐT-KTĐN của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai) 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”. Công ty thuộc trường hợp các doanh nghiệp phải hoàn thành công việc di dời thuộc giai đoạn 2 trước tháng 12 năm 2025.

Ngày 10 tháng 10 năm 2025 Công ty nhận được Quyết định số 2288/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai về việc bồi thường, hỗ trợ Công ty liên quan việc thu hồi đất để thực hiện “Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị – thương mại – dịch vụ và cải thiện môi trường”.

Ngày 20 tháng 11 năm 2025 Công ty đã nhận Quyết định số 2973/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp – Sonadezi cho Công ty thuê.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 Công ty đã gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên về việc khiếu nại phương án thu hồi đất và phương án đền bù theo các Quyết định nêu trên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2026 Công ty đã gửi Công văn số 05/2026/CV-TL đề nghị Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên cho Công ty tiếp tục sử dụng điện đến hết tháng 3 năm 2026 để thanh lý hết số hàng còn tồn kho nhà máy.

20b. Tài sản nhận giữ hộ

Tại ngày kết thúc năm tài chính, vật tư nhận gia công của Công ty Cổ phần Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng Điện khí LNG TOM như sau:

	<u>Đơn vị tính</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Clinker	Tấn	1.006,68	1.006,68
Đá	Tấn	1.508,08	1.508,08
Thạch cao	Tấn	2.530,99	3.322,99
Xi măng	Tấn	-	1.337,71
Tro bay	Tấn	65,15	65,15
Chất trợ nghiền	Tấn	20.992,73	20.992,73

20c. Ngoại tệ các loại

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dollar Mỹ (USD)	44,02	44,02
Euro (EUR)	374,30	374,30

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán tấm lợp	38.547.415.284	43.743.487.078
Doanh thu gia công xi măng	205.088.103.405	50.296.881.060
Doanh thu bán hàng hóa	785.000.000	69.375.000
Doanh thu khác	5.500.773.750	769.420.915
Cộng	249.921.292.439	94.879.164.053



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho bên liên quan.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của tấm lợp	26.315.559.807	30.677.299.930
Giá vốn gia công xi măng	244.202.227.618	56.737.488.505
Giá vốn bán hàng hóa	770.449.997	73.133.337
Giá vốn khác	455.194.166	13.813.486.117
Cộng	271.743.431.588	101.301.407.889

3. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí vật liệu, bao bì	239.923.980	272.514.917
Chi phí khấu hao tài sản cố định	276.766.109	59.327.628
Chi phí bốc xếp	335.293.600	378.274.500
Các chi phí khác	107.238.417	89.062.750
Cộng	959.222.106	799.179.795

4. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.588.926.483	2.475.826.595
Chi phí đồ dùng văn phòng	13.240.000	2.172.727
Chi phí khấu hao tài sản cố định	583.938.804	441.258.198
Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	20.686.155	122.907.338
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.004.043.265	376.264.146
Chi phí quản lý ở Nhơn Trạch	1.644.773.198	1.427.152.278
Các chi phí khác	291.094.780	244.371.967
Cộng	6.146.702.685	5.089.953.249

5. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Phí độc quyền ⁽ⁱ⁾	55.000.000.000	33.500.000.000
Các khoản thu nhập khác	9.298	16.115
Cộng	55.000.009.298	33.500.016.115

(i) 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 (sau đây gọi tắt là "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.

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao các tài sản cố định dừng hoạt động để sửa chữa	-	12.571.394.805
Thuế bị phạt và các khoản phạt vi phạm khác	384.124.125	631.602.152
Chi phí khác	124.315.055	511.063.867
Cộng	508.439.180	13.714.060.824



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(62.019.701.241)	(80.328.335.370)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(62.019.701.241)	(80.328.335.370)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	27.201.349	27.201.349
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	(2.280)	(2.953)

7b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	190.447.546.028	65.098.836.438
Chi phí nhân công	15.232.986.125	9.135.618.878
Chi phí khấu hao tài sản cố định	31.922.890.401	19.333.979.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	36.372.266.011	14.286.082.905
Chi phí khác	5.117.157.264	5.550.913.939
Cộng	279.092.845.829	113.405.431.432

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên Ban Tổng Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
Bà Trần Thị Mộng Thu – tạm ứng	-	40.439.154
Ông Lê Trung Chính – tạm ứng	60.024.616	32.926.650
Ông Lê Hữu Khải – tạm ứng	486.510.104	688.260.544

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không có công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt chỉ có lương với tổng tiền lương trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Bà Trần Thị Mộng Thu – Tổng giám đốc	177.270.728	142.729.083
Ông Nguyễn Văn Quý – Phó Tổng Giám đốc	300.500.000	280.239.168
Ông Lê Trung Chính – Phó Tổng Giám đốc	304.241.455	314.911.666
Cộng	782.012.183	737.879.917

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Bên liên quan khác với Công ty chỉ có Công ty Cổ phần Xi măng Công Thanh là công ty có cùng Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Giao dịch với bên liên quan khác

Trong năm, Công ty không phát sinh giao dịch với bên liên quan khác

Giá hàng hóa, dịch vụ cung cấp cho bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa, dịch vụ từ bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với bên liên quan khác

Công nợ với bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.2.

Các khoản công nợ phải thu bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh do các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ.

2a. Thông tin về lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Lĩnh vực sản xuất tấm lợp: sản xuất và kinh doanh sản phẩm tấm lợp.
- Lĩnh vực gia công xi măng: sản xuất và gia công xi măng.
- Các lĩnh vực khác: dịch vụ vận chuyển, tiền nước sử dụng.

Thông tin về kết quả kinh doanh, tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác và giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Sản xuất tấm lợp	Gia công xi măng	Các lĩnh vực khác	Cộng
Năm nay				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	38.547.415.284	205.058.653.860	6.285.773.750	249.891.842.894
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	38.547.415.284	205.058.653.860	6.285.773.750	249.891.842.894
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	7.591.265.047	(41.444.676.430)	4.895.897.898	(28.957.513.485)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(28.957.513.485)
Doanh thu hoạt động tài chính				19.108.589
Chi phí tài chính				(87.572.866.463)
Thu nhập khác				55.000.009.298
Chi phí khác				(508.439.180)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				(62.019.701.241)



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	Sản xuất tắm lợp	Gia công xi măng	Các lĩnh vực khác	Cộng
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>	-	2.842.032.861	-	2.842.032.861
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</i>	506.026.336	32.582.770.107	82.708.468	33.171.504.911
<i>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</i>	-	(8.841.702)	(11.844.453)	(20.686.155)
Năm trước				
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	43.743.487.078	50.296.881.060	838.795.915	94.879.164.053
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giữa các bộ phận	-	-	-	-
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	43.743.487.078	50.296.881.060	838.795.915	94.879.164.053
Kết quả kinh doanh theo bộ phận	9.326.347.033	(3.497.254.197)	(18.140.469.716)	(12.311.376.880)
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận				-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				(12.311.376.880)
Doanh thu hoạt động tài chính				9.878.344
Chi phí tài chính				(87.812.792.125)
Thu nhập khác				33.500.016.115
Chi phí khác				(13.714.060.824)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành				-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại				-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp				(80.328.335.370)
<i>Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác</i>	-	-	-	-
<i>Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn</i>	641.351.844	31.924.988.277	345.034.406	32.911.374.527
<i>Tổng giá trị các khoản chi phí lớn không bằng tiền (trừ chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn)</i>	(94.486.500)	(10.260.702)	(18.160.136)	(122.907.338)

Tài sản và nợ phải trả của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Sản xuất tắm lợp	Gia công xi măng	Các lĩnh vực khác	Cộng
Số cuối năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	18.944.243.932	767.264.342.505	764.989.845	786.973.576.282
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	10.114.698.690
Tổng tài sản				797.088.274.972
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	19.886.530.919	1.325.965.278.468	301.733.501	1.346.153.542.888
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	9.368.463.818
Tổng nợ phải trả				1.355.522.006.706
Số đầu năm				
Tài sản trực tiếp của bộ phận	15.897.072.933	733.867.748.178	1.877.554.137	751.642.375.248
Các tài sản không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	6.097.383.518
Tổng tài sản				757.739.758.766
Nợ phải trả trực tiếp của bộ phận	18.201.639.128	1.225.267.582.729	523.525.032	1.243.992.746.889
Nợ phải trả không phân bổ theo bộ phận	-	-	-	10.161.042.370
Tổng nợ phải trả				1.254.153.789.259

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính



CÔNG TY CỔ PHẦN TẮM LỢP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Khu công nghiệp Biên Hòa 1, Đường số 4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2b. Thông tin về khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Công ty chỉ diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Thông tin về hoạt động liên tục

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 hoạt động kinh doanh của Công ty đã bị lỗ 62.019.701.241 VND. Bên cạnh đó, khoản lỗ lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 930.101.656.135 VND, vượt vốn góp của chủ sở hữu và các quỹ số tiền là 558.433.731.734 VND. Ngoài ra, tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn 924.703.978.584 VND. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc đang trong quá trình đàm phán về khoản vay bao gồm gốc và lãi với Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh. Dựa trên những tín hiệu khả quan ban đầu, Ban Tổng Giám đốc kỳ vọng Công ty sẽ được Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh cơ cấu lại nợ vay và lịch trả nợ. Theo đó, các khoản vay và lãi vay sẽ được gia hạn thời gian trả nhằm giảm áp lực trả nợ vay của Công ty trong thời gian ngắn hạn. Do vậy, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 vẫn được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

4. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Đồng Nai, ngày 27 tháng 3 năm 2026



Trần Thị Hoàng Sa
Kế toán trưởng/Người lập



Trần Thị Mộng Thu
Tổng Giám đốc



Số: 0206/ TT- DHDCD

Đồng Nai, ngày 30 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2025

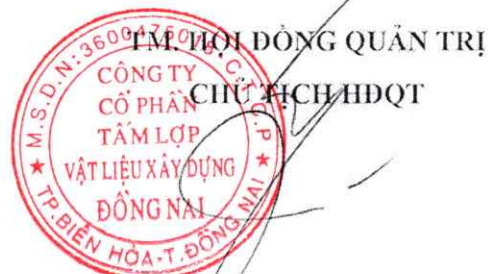
Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tâm Lốp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tâm Lốp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai;
- Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua nội dung: Do kết quả kinh doanh năm 2025 bị lỗ, nên Công ty sẽ không chia cổ tức và không trích lập các quỹ trong năm 2025.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Xin chân thành cảm ơn!



NGUYỄN CÔNG LÝ

Số: 0306/TT- DHĐCD

Đồng Nai, ngày 30 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tâm Lốp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tâm Lốp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai;

Căn cứ tình hình sản xuất kinh doanh năm 2025, định hướng phát triển của Công ty năm 2026, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua kế hoạch kinh doanh và phân phối lợi nhuận năm 2026 như sau:

Kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận năm 2026:

- Doanh thu thuần : 561,87 tỷ đồng
- EBITDA : 64,34 tỷ đồng

Phân phối lợi nhuận năm 2026:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2026 nếu Công ty có lãi như sau:

- 1% lợi nhuận sau thuế sẽ được dùng để trả thù lao cho Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.
- Phần còn lại sẽ dùng để bù đắp khoản lỗ lũy kế của các năm trước

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Xin chân thành cảm ơn!



Số: 0406/ TTr- DHDCD

Đồng Nai, ngày 30 tháng 06 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thủ lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Tầm Lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tầm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua vấn đề thủ lao của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát như sau:

1. Thủ lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 như sau:

Do kết quả kinh doanh năm qua của Công ty ghi nhận khoản lỗ nên Hội đồng quản trị đề xuất không chia thủ lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát trong năm 2025.

Tổng số tiền thủ lao đã chi năm 2025 : 0 đồng

2. Thủ lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 đề nghị như sau:

Hội đồng quản trị đề xuất mức thủ lao cho Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026 là một phần trăm (01%) lợi nhuận sau thuế. Tuy nhiên, nếu Công ty không có lợi nhuận thì không tính thủ lao.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Xin chân thành cảm ơn!



Số: 0506/TTTr- DHDCD

Đồng Nai, ngày 30 tháng 06 năm 2026



TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn công ty để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng Khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán thông qua ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Tấm Lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai.

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua danh sách công ty kiểm toán để kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026 theo danh sách như sau:

1. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
2. Công ty TNHH Dịch vụ Kiểm toán và Tư vấn UIHY
3. Công ty TNHH Kiểm toán BDO

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn và ký kết hợp đồng với đơn vị kiểm toán theo danh sách đã trình.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Xin chân thành cảm ơn!

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

ĐỖ THỊ TÂM