



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

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

DONAC

luôn sát cánh bên bạn



MỤC LỤC

01 | THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	06
Quá trình hình thành phát triển	08
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	10
Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý	12
Định hướng phát triển	14
Các rủi ro	16

02 | TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tình hình hoạt động trong năm	20
Tổ chức và nhân sự	22
Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án	25
Tình hình tài chính	26
Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu	30
Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty	32

03 | BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	36
Tình hình tài chính	38
Những cải tiến về cơ cấu, chính sách, quản lý	40
Kế hoạch phát triển trong tương lai	40
Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán	41
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội	42

04 | Đánh giá của hội đồng quản trị

Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty	46
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc	46
Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị	47

05 | Quản trị công ty

Hội đồng quản trị	50
Ban kiểm soát	52
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị	54

06 | Báo cáo tài chính

Ý kiến kiểm toán	58
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	60

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Tên đầy đủ	Từ viết tắt	Tên đầy đủ
BKS	Ban Kiểm Soát	KCN	Khu công nghiệp
BTGD	Ban Tổng Giám đốc	KCS	Kiểm tra chất lượng sản phẩm
CBCNV	Cán bộ công nhân viên	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
GDP	Tổng sản phẩm quốc nội	TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
HĐQT	Hội đồng quản trị	UBCKNN	Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước

01

Thông tin chung

- 06 Thông tin khái quát
- 08 Quá trình hình thành phát triển
- 10 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 12 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 14 Định hướng phát triển
- 16 Các rủi ro



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

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

Tên tiếng Anh DONG NAI ROOFSHEET & CONSTRUCTION MATERIAL JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt DONAC

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 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.

Mã cổ phiếu DONAC

Vốn điều lệ 272.236.470.000 đồng

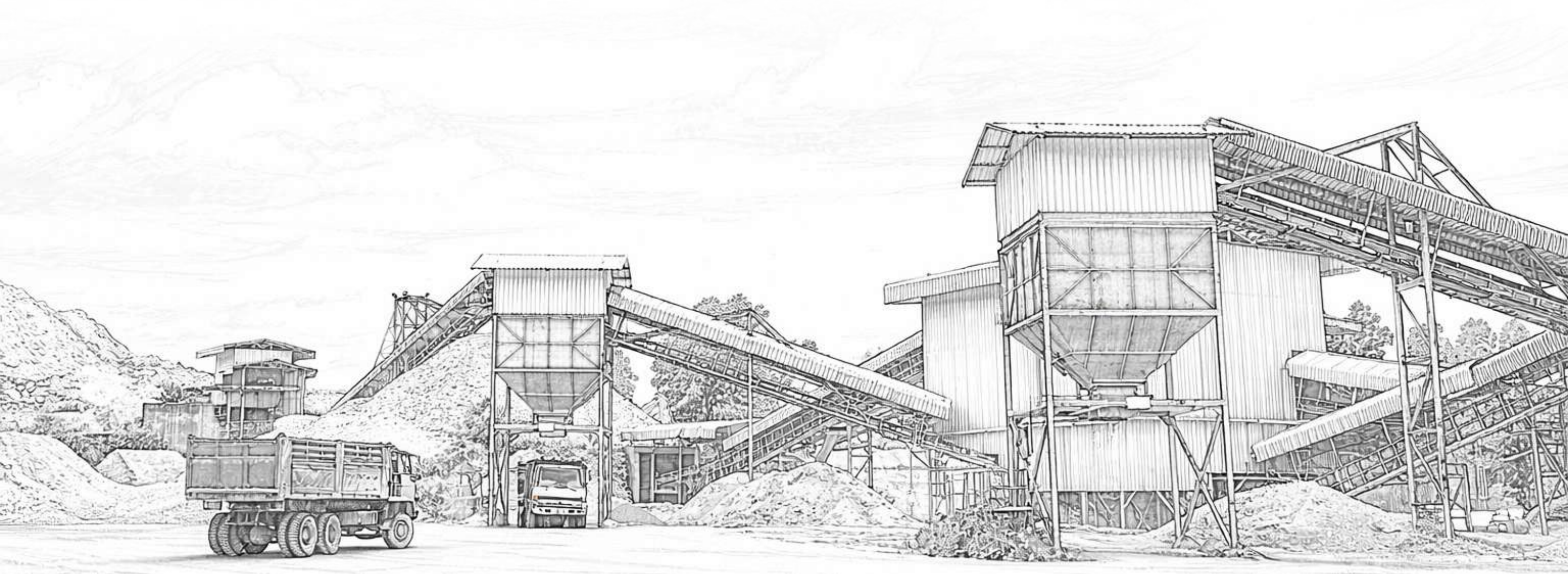
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (558.433.731.734) đồng

Địa chỉ KCN Biên Hòa I, Đường 4, Phường Trăn Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

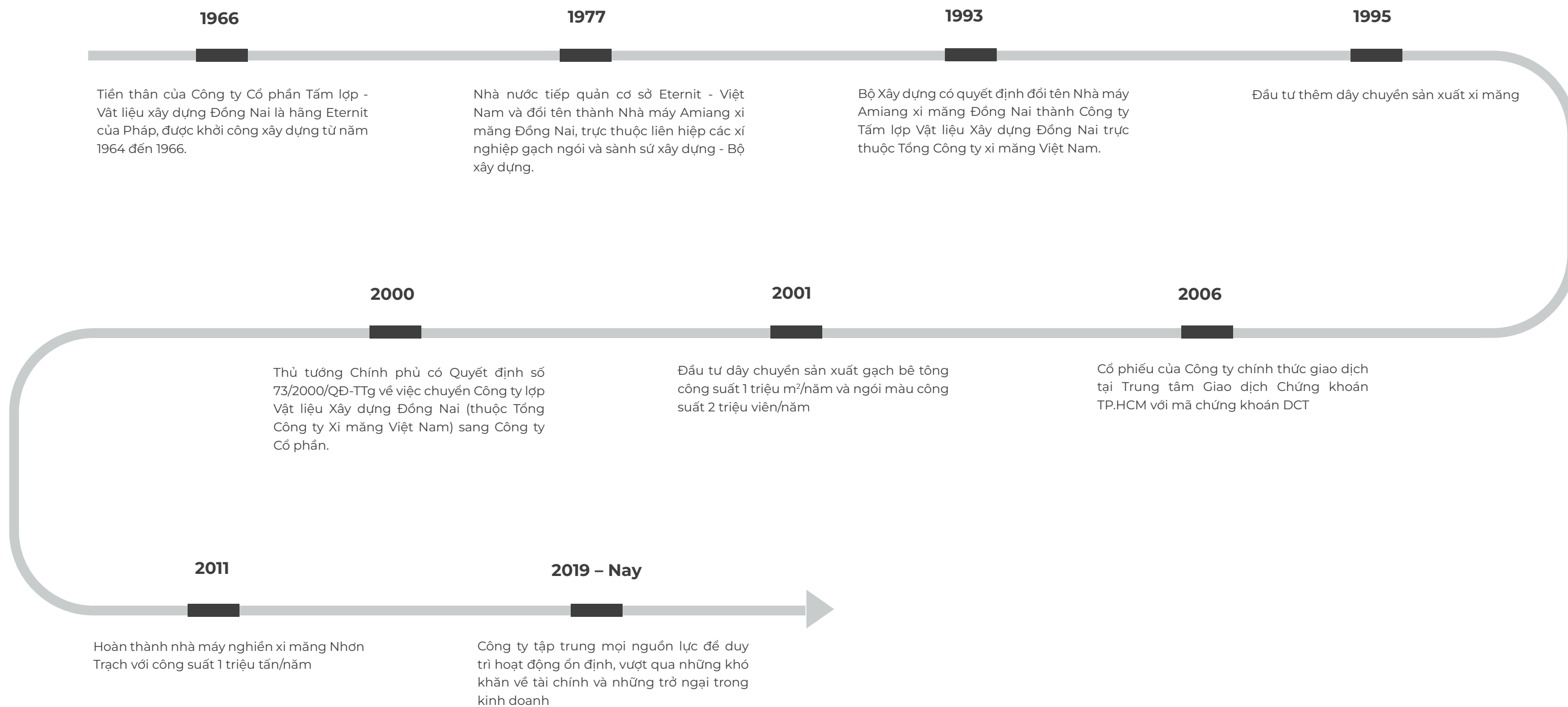
Số điện thoại (0251) 383 6130

Số fax (0251) 383 6023

Website www.donac.net



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



NGÀNH NGHỀ

Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;
- Khai thác, xử lý và cung cấp nước;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình công ích;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác;
- Bán mô tô, xe máy;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê



ĐỊA BÀN KINH DOANH

Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu Xây dựng Đồng Nai có địa bàn hoạt động chủ yếu ở **VÙNG DUYÊN HẢI MIỀN TRUNG** và **NAM BỘ** với sản phẩm kinh doanh chính là tấm lợp fibro và xi măng.

Tấm lợp màu Fibro xi măng



Tấm phẳng Fibro xi măng



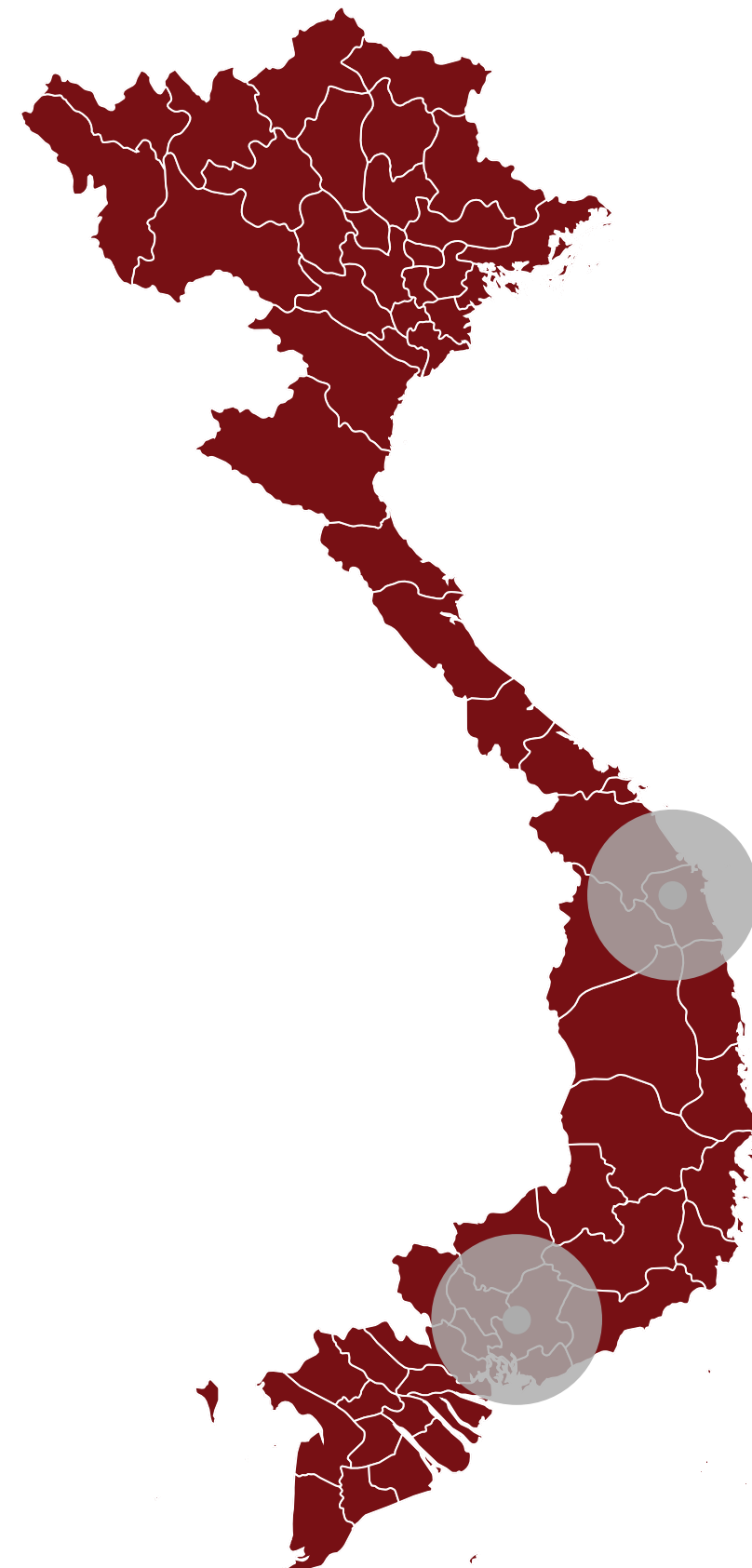
Xi măng Công Thanh



Tôn sóng Fibro xi măng



Úp nóc Fibro xi măng

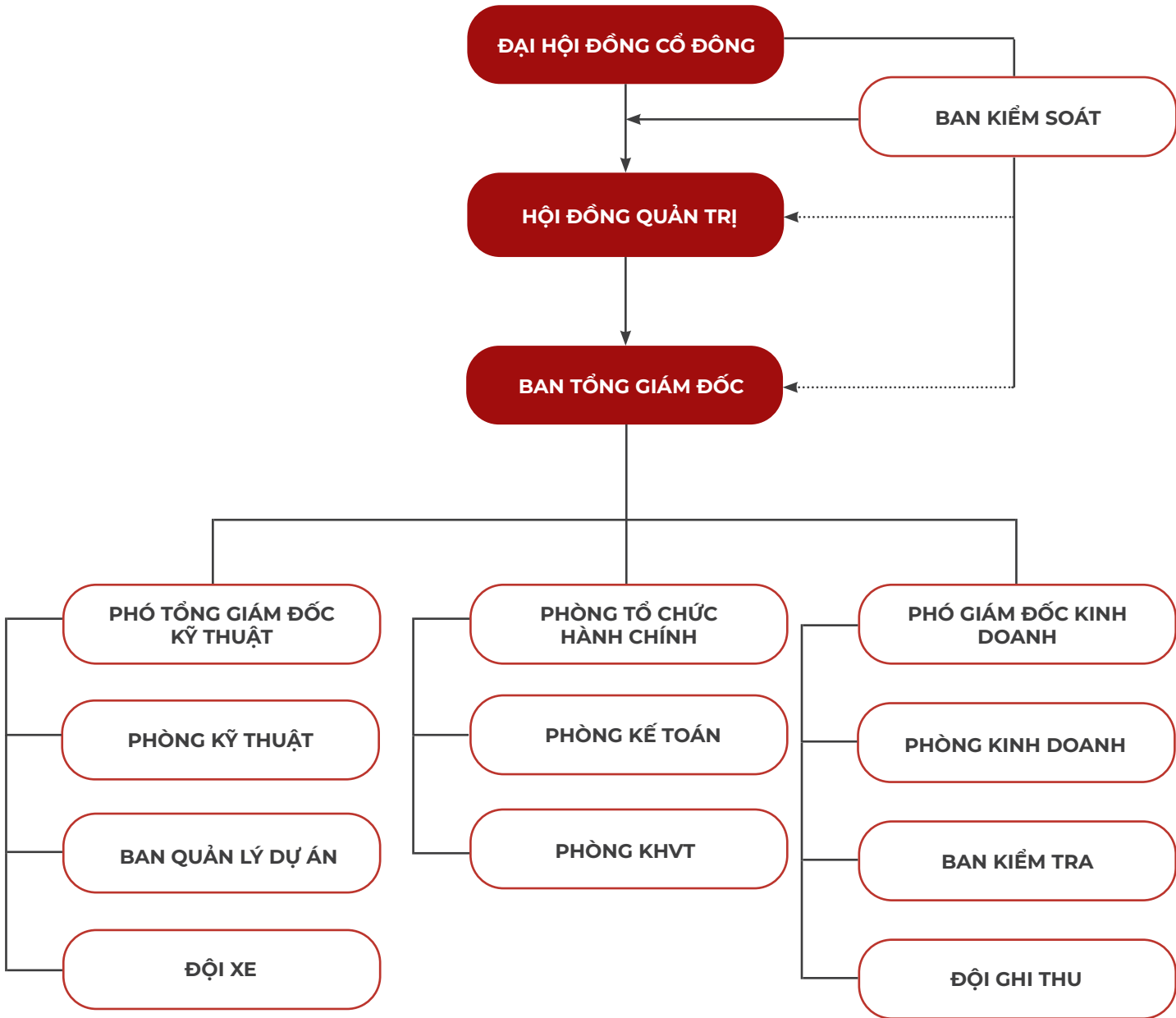


THÔNG TIN VỀ MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH VÀ BỘ MÁY QUẢN LÝ

Cơ cấu bộ máy quản lý

Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu Xây dựng Đồng Nai hoạt động theo mô hình quản trị được quy định theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ với các cấp như sau:

Đại hội đồng cổ đông	ĐHĐCĐ gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất trong Công ty Cổ phần, quyết định các công việc liên quan đến sự tồn tại và phát triển của Công ty. ĐHĐCĐ hoạt động và đưa ra các quyết định theo chế độ tập thể.
Hội đồng quản trị	HĐQT là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
Ban kiểm soát	Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty.
Ban Tổng Giám đốc	Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.



Các công ty con, công ty liên kết và chi nhánh trực thuộc

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai có 01 chi nhánh trực thuộc, không có công ty con và công ty liên kết.

STT	Tên công ty	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Tấm lợp – Vật liệu xây dựng Đồng Nai	KCN Ông Kèo, Ấp 3, Xã Đại Phước, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam



ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

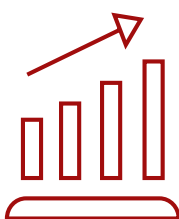
Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

Đứng trước áp lực cạnh tranh ngày càng gay gắt trong ngành vật liệu xây dựng, đồng thời thực hiện nghĩa vụ di dời nhà máy theo quy hoạch chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 của UBND tỉnh Đồng Nai nhằm phát triển đô thị và bảo vệ môi trường, DONAC tập trung triển khai các mục tiêu chiến lược nhằm ổn định và phát triển doanh nghiệp bao gồm:



ỔN ĐỊNH NHÀ MÁY, NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU & KIỂM SOÁT CHI PHÍ SẢN XUẤT

Công ty tập trung cải tiến quy trình vận hành, tối ưu định mức sản xuất và tăng cường kiểm soát chi phí tại từng khâu nhằm nâng cao hiệu quả của các nhà máy hiện hữu. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đầu tư nâng cấp máy móc, thiết bị và thúc đẩy tự động hóa nhằm tăng năng suất lao động, giảm phụ thuộc vào nhân công trực tiếp, đồng thời cải thiện chất lượng và độ tinh xảo của sản phẩm. Quan hệ hợp tác ổn định với các nhà cung cấp chiến lược giúp đảm bảo nguồn nguyên liệu gỗ cây trồng bền vững, đáp ứng yêu cầu sản xuất với chi phí hợp lý, củng cố lợi thế cạnh tranh về giá thành.



ỔN ĐỊNH NHÂN SỰ VÀ BẢO ĐẢM AN SINH CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

Tiếp tục duy trì tỷ lệ nhân sự cốt lõi bằng việc đàm phán giữ chân các cán bộ quản lý, kỹ sư và công nhân lành nghề tiếp tục đồng hành cùng công ty tại địa điểm mới.

Đảm bảo người lao động đang làm việc có nguyện vọng gắn bó được bố trí công việc phù hợp sau khi di dời, không để xảy ra tình trạng mất việc làm do thay đổi địa điểm sản xuất.

Thực hiện các khóa đào tạo lại hoặc đào tạo nâng cao cho 100% nhân viên để thích ứng với hệ thống máy móc, công nghệ và quy trình vận hành mới tại nhà máy sau di dời.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Để thực hiện những mục tiêu đã đề ra, DONAC xây dựng chiến lược kinh doanh trong trung và dài hạn cụ thể như sau:

- **Trong trung hạn**, Công ty tập trung hoàn tất việc đầu tư và vận hành nhà máy tại địa điểm mới theo hướng hiện đại hóa dây chuyền sản xuất, tối ưu hóa quy trình vận hành và tiết giảm chi phí. Việc ứng dụng công nghệ mới, tự động hóa từng phần và quản trị sản xuất theo chuẩn tiên tiến sẽ giúp nâng cao năng suất lao động, chất lượng sản phẩm và khả năng kiểm soát rủi ro vận hành. Song song đó, DONAC tiếp tục duy trì quan hệ với khách hàng truyền thống nhằm bảo đảm thị phần trong bối cảnh cạnh tranh ngày càng gia tăng.
- **Về dài hạn**, DONAC định hướng phát triển theo mô hình sản xuất bền vững, đáp ứng các tiêu chuẩn môi trường và xu thế tiêu dùng mới của thị trường. Công ty từng bước đầu tư đổi mới công nghệ nhằm giảm tiêu hao năng lượng, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên và nâng cao hiệu quả bảo vệ môi trường. Đồng thời, DONAC chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, xây dựng đội ngũ quản trị và kỹ thuật có khả năng thích ứng với chuyển đổi công nghệ và mô hình vận hành hiện đại.

Các mục tiêu phát triển bền vững

Đối với môi trường

DONAC xác định phát triển bền vững là định hướng xuyên suốt trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty đặt mục tiêu không ngừng cải tiến công nghệ sản xuất theo hướng tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải, sử dụng hiệu quả tài nguyên và thân thiện hơn với môi trường.

Đối với người lao động

Đối với người lao động, Công ty hướng tới xây dựng môi trường làm việc an toàn, ổn định và chuyên nghiệp. DONAC thực hiện đầy đủ các chính sách đãi ngộ, phúc lợi nhằm đảm bảo đời sống, tạo động lực làm việc và sự gắn bó lâu dài của người lao động với doanh nghiệp.

Đối với xã hội

Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, hỗ trợ giáo dục, y tế, phòng chống thiên tai và các chương trình vì cộng đồng tại địa phương nơi doanh nghiệp hoạt động. Thông qua đó, DONAC khẳng định vai trò của một doanh nghiệp phát triển gắn liền với trách nhiệm xã hội, góp phần nâng cao uy tín và hình ảnh thương hiệu trên thị trường.



RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Mặc dù nền kinh tế Việt Nam đã ghi nhận mức tăng trưởng GDP ấn tượng trong năm 2025 đạt 8,02% - mức cao nhất trong nhiều năm trở lại đây - DONAC vẫn đang đối mặt với những thách thức lớn từ sự phục hồi không đồng đều của các ngành kinh tế. Áp lực từ lạm phát và lãi suất thực ở mức cao vẫn là rào cản đáng kể đối với sức mua nội địa. Điều này gián tiếp làm chậm nhịp độ đầu tư và xây dựng tại các khu vực thị trường cốt lõi của Công ty như TP.HCM và Đồng Nai, dẫn đến nguy cơ sụt giảm sản lượng tiêu thụ các mặt hàng xi măng và tấm lợp.

Đặc biệt, xung đột kéo dài tại Đông Âu và Trung Đông đã tạo ra những tác động trực diện lên chuỗi cung ứng toàn cầu. Đồng thời, tình trạng đứt gãy các tuyến vận tải huyết mạch không chỉ làm tăng chi phí logistics và bảo hiểm hàng hải mà còn gây gián đoạn nguồn cung Amiăng trắng - nguyên liệu chiến lược mà DONAC phải nhập khẩu.

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu

Trong năm 2025, hoạt động sản xuất cốt lõi của DONAC đối với hai dòng sản phẩm chủ lực là xi măng và tấm lợp chịu áp lực trực tiếp từ đà leo thang của chi phí đầu vào. Theo ghi nhận từ Tổng cục Thống kê (GSO), chỉ số giá nhóm nguyên nhiên vật liệu phục vụ xây dựng ghi nhận mức tăng trưởng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Đặc biệt, biến động tại thị trường nội địa đối với các nhóm khoáng sản như đá, cát, sỏi và đất sét có mức tăng bình quân đạt 14,64%, gây áp lực lớn lên kế hoạch kiểm soát giá thành của các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng.

Việc chi phí nguyên liệu thiết yếu cùng giá năng lượng và cước phí vận chuyển duy trì ở mức cao đã tạo ra rào cản đáng kể trong việc tối ưu hóa biên lợi nhuận. Những yếu tố này không chỉ tác động trực tiếp đến chi phí sản xuất mà còn gián tiếp làm suy yếu nhu cầu thị trường khi chi phí xây dựng hạ tầng tăng cao, gây áp lực lên doanh thu tổng thể của Công ty.

Bên cạnh đó, việc các đối tác thương mại lớn áp dụng chính sách bảo hộ và thuế quan mới từ đầu năm 2025 đã làm sụt giảm đơn hàng của các ngành công nghiệp hạ nguồn trong nước. Sự suy yếu của các trung tâm công nghiệp trọng điểm đã tạo ra áp lực cạnh tranh gay gắt hơn trên thị trường vật liệu xây dựng nội địa, buộc Công ty phải liên tục điều chỉnh kịch bản kinh doanh để thích ứng.

Rủi ro pháp luật

Trong năm 2025, DONAC đối mặt với một số rủi ro pháp lý phát sinh từ việc hệ thống quy định đối với ngành vật liệu xây dựng được siết chặt và thay đổi liên tục. Trước hết, Thông tư 10/2024/TT-BXD của Bộ Xây dựng có hiệu lực từ cuối năm 2024 quy định chặt chẽ hơn về quản lý chất lượng 26 nhóm vật liệu xây dựng, trong đó có xi măng và tấm lợp – hai sản phẩm chủ lực của DONAC. Đồng thời, theo các cảnh báo từ cơ quan quản lý môi trường, từ năm 2025 việc kiểm tra xả thải, quản lý bụi, khí thải và chất thải rắn tại các cơ sở sản xuất được tăng cường, vi phạm có thể dẫn đến phạt hành chính ở mức cao hoặc đình chỉ hoạt động.

Để giảm thiểu, DONAC chủ động rà soát và cập nhật toàn bộ quy chuẩn kỹ thuật, đồng thời tăng cường kiểm soát nội bộ liên quan đến chất lượng sản phẩm, chứng nhận hợp chuẩn và hồ sơ kỹ thuật. Công ty đẩy mạnh đầu tư và vận hành hệ thống xử lý nước thải, khí thải và bụi đúng tiêu chuẩn, tổ chức tập huấn an toàn – môi trường định kỳ cho nhân viên, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật.

Rủi ro khác

Ngoài những rủi ro đã nêu, vẫn còn một số rủi ro khác như thiên tai, hoả hoạn, dịch bệnh,... Tuy nhiên, các rủi ro này không mang tính trọng yếu, không gây ra ảnh hưởng quá lớn đến khả năng hoạt động và nội tại Công ty. Phía Công ty chủ động làm hạn chế khả năng xảy ra và giảm thiểu thiệt hại bằng cách tăng cường công tác giám sát, chủ động mua bảo hiểm, xây dựng kịch bản và giải pháp cho từng tình huống.



02

Tình hình hoạt động

- 20 Tình hình hoạt động trong năm
- 22 Tổ chức và nhân sự
- 25 Tình hình đầu tư, thực hiện các dự án
- 26 Tình hình tài chính
- 30 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 32 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của công ty



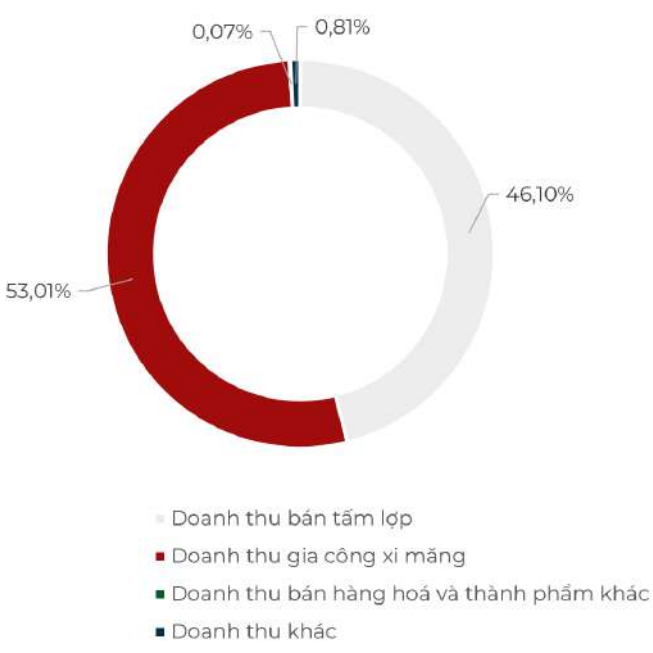
TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025

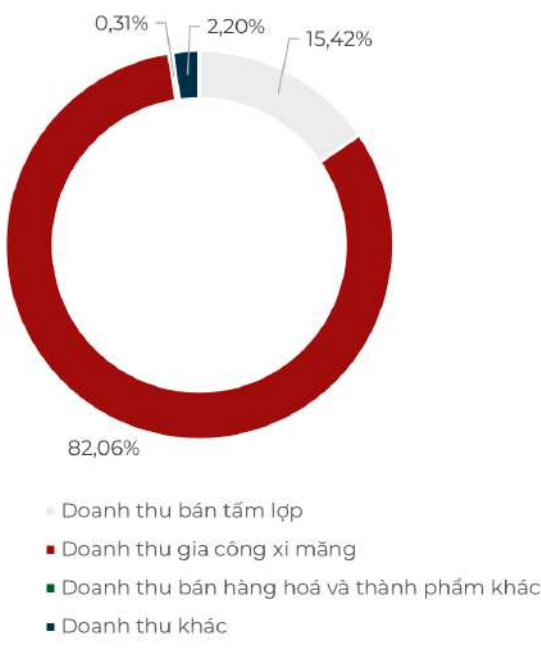
Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025	% tăng/giảm
1	Doanh thu bán tấm lợp	43.744	38.547	46,10%	15,42%	-11,88%
2	Doanh thu gia công xi măng	50.297	205.088	53,01%	82,06%	307,75%
3	Doanh thu bán hàng hoá và thành phẩm khác	69,38	785	0,07%	0,31%	1031,45%
4	Doanh thu khác	769,42	5.500	0,81%	2,20%	614,82%
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		94.879	249.921	100,00%	100,00%	163,41%

Tỷ trọng doanh thu năm 2024



Tỷ trọng doanh thu năm 2025



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 và CTCP Sản xuất kinh doanh Vật liệu xây dựng Điện khí LNG TOM.

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.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành (Tính đến ngày 31/12/2025)

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
1	Trần Thị Mộng Thu	Tổng giám đốc	18/07/2024
2	Nguyễn Văn Quý	Phó Tổng Giám đốc	12/11/2019
2	Lê Chung Chính	Phó Tổng Giám đốc	01/05/2022
4	Trần Thị Hoàng Sa	Kế toán trưởng	01/06/2022

Những thay đổi trong Ban điều hành trong năm 2025: Không có

BÀ TRẦN THỊ MỘNG THU TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1986
Quốc tịch: Việt Nam
Nguyên quán: Thái Bình
Nơi sinh: Biên Hòa - Đồng Nai
Trình độ chuyên môn: Quản trị kinh doanh
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Đại diện phần vốn: Không có
Quá trình công tác:

2014 – 2024	■	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Tầm Lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai
2024 - Nay	■	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tầm Lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai

ÔNG NGUYỄN VĂN QUÝ PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Năm sinh: 1971
Quốc tịch: Việt Nam
Nguyên quán: Vĩnh Phúc
Nơi sinh: Đồng Nai
Trình độ chuyên môn: Cử nhân
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: không có
Đại diện phần vốn: Không có
Quá trình công tác:

2012-2016	■	Phòng kỹ thuật Công ty Cổ phần Vicem Hải Vân
2017 – 10/2019	■	Giám đốc Chi nhánh Nhà máy xi măng Công Thanh Nhơn Trạch
11/2019 – Nay	■	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần - Tầm Lợp Vật liệu xây dựng Đồng Nai

ÔNG LÊ CHUNG CHÍNH PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KỸ THUẬT

Năm sinh: 1963
Quốc tịch: Việt Nam
Nguyên quán: Giao Tiến, Giao Thủy, Nam Định
Nơi sinh: Giao Tiến, Giao Thủy, Nam Định
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Hoá Silicat
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Đại diện phần vốn: Không có
Quá trình công tác:

1995 - 2000	■	Trưởng phòng Kỹ thuật KCS Công ty Cổ phần Tầm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai
2000 - 2015	■	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tầm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai
2006 - 2015	■	Phó Tổng Giám đốc Xi Măng Công Thanh
2016 - 2021	■	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đồng Tâm – Hậu Giang
2022 - Nay	■	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tầm Lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai

BÀ TRẦN THỊ HOÀNG SA KẾ TOÁN TRƯỞNG

Năm sinh: 1985
Quốc tịch: Việt Nam
Nguyên quán: Quảng Ngãi
Nơi sinh: Quảng Ngãi
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính – kế toán
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Đại diện phần vốn: Không có
Quá trình công tác:

2007 – 2010	■	Nhân viên kế toán tổng hợp cho Công Ty TNHH XNK Phúc Thịnh Phát
2011 – 2016	■	Nhân viên kế toán tổng tổng hợp cho Công Ty TNHH TM XD A.C.M
2026 – 2022	■	Kế toán trưởng cho Công Ty Cổ Phần Sài Gòn Hoa
2022 – Nay	■	Kế toán trưởng cho Công Ty Cổ Phần Tầm Lợp-VLXD Đồng Nai

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ (tt)

Số lượng cán bộ, nhân viên

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
Theo trình độ			
1	Đại học	05	6,67%
2	Cao đẳng	05	6,67%
3	Trung cấp	0	0%
4	Công nhân kỹ thuật	65	86,67%
5	Khác	0	0%
Theo tính chất hợp đồng lao động			
1	Hợp đồng có xác định thời hạn	05	6,67%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	70	93,33%

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Số lượng người lao động (người)	112	149	191	104	111
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	6.512.621	7.437.229	4.870.158	5.427.913	3.528.924

Chính sách về nhân sự

Về đào tạo

DONAC xác định nguồn nhân lực là yếu tố quan trọng trong việc duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty triển khai các chương trình đào tạo phù hợp với nhu cầu thực tế, tập trung vào việc nâng cao kỹ năng chuyên môn và ý thức an toàn lao động.

Bên cạnh các chương trình đào tạo định kỳ, Công ty chú trọng hình thức đào tạo nội bộ và hướng dẫn trực tiếp tại nơi làm việc nhằm giúp người lao động nâng cao tay nghề và đáp ứng yêu cầu công việc trong điều kiện thực tế.

Điều kiện và chế độ làm việc

Công ty thực hiện các quy định về an toàn, vệ sinh lao động theo quy định của pháp luật. Người lao động được trang bị bảo hộ lao động cần thiết và tham gia các chương trình huấn luyện an toàn định kỳ.

Các quy định về thời gian làm việc, nghỉ ngơi, chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ và các chế độ liên quan được thực hiện theo quy định hiện hành. Công ty đồng thời thực hiện đầy đủ các chế độ bảo hiểm bắt buộc như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm tai nạn lao động theo quy định cho người lao động. Bên cạnh đó, Công ty từng bước cải thiện điều kiện làm việc và quan tâm đến sức khỏe người lao động trong phạm vi nguồn lực hiện có.

Về chính sách lương thưởng, phúc lợi

DONAC thực hiện chính sách tiền lương, bảo hiểm và các chế độ phúc lợi theo quy định của pháp luật. Thu nhập của người lao động được xem xét trên cơ sở kết quả công việc và điều kiện hoạt động thực tế của Công ty, đồng thời đảm bảo việc chi trả đúng hạn.

Trong giai đoạn hiện tại, Công ty chú trọng duy trì các chế độ phúc lợi cơ bản nhằm đảm bảo đời sống cho người lao động và góp phần ổn định lực lượng lao động.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

Các khoản đầu tư lớn

Trong năm 2025, DONAC không triển khai các khoản đầu tư mới mà tập trung vào việc tìm kiếm địa điểm phù hợp phục vụ kế hoạch di dời nhà máy, đồng thời duy trì và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh.

Các công ty con, công ty liên kết

Tính đến ngày 31/12/2025, DONAC không có công ty con và công ty liên kết

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

Đvt: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% tăng/giảm
1	Doanh thu thuần	94.879	249.892	163,38%
2	Giá vốn hàng bán	101.301	271.743	168,25%
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	9,88	19,11	93,45%
4	Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh	-100.114	-116.511	16,38%
5	Lợi nhuận trước thuế	-80.328	-62.020	-22,79%
6	Lợi nhuận sau thuế	-80.328	-62.020	-22,79%



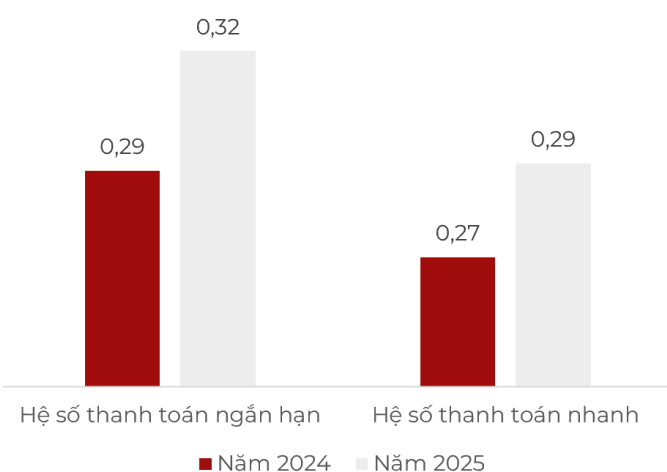
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	0,29	0,32
Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,27	0,29
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	165,51	170,06%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	-	-
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	6,1	9,48
Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,13	0,32
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	-	-
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-	-

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tt)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

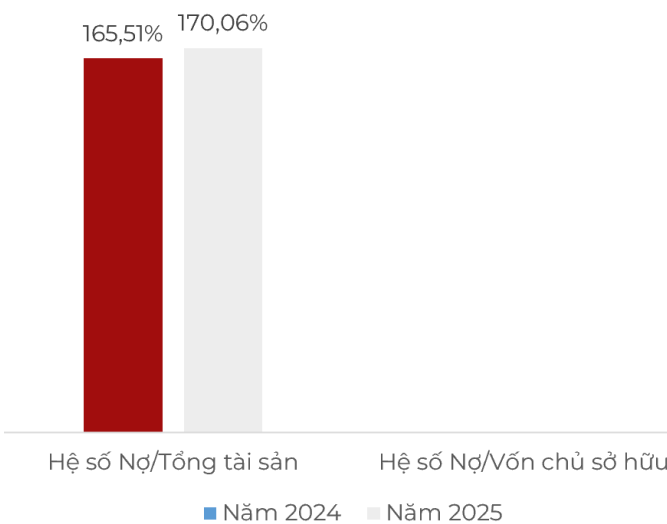
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán



Các chỉ tiêu thanh toán của DONAC năm 2025 duy trì ở mức ổn định và an toàn. Kết quả này đến từ việc linh hoạt điều chỉnh chính sách kinh doanh trước những biến động của thị trường.

Cụ thể, tài sản ngắn hạn tăng mạnh do Công ty chủ động tích trữ hàng tồn kho để phục vụ các hợp đồng lớn đã ký kết. Song song đó, nợ ngắn hạn cũng tăng tương ứng do phát sinh các chi phí phải trả để vận hành hoạt động sản xuất đang mở rộng. Dù việc tập trung vốn vào hàng tồn kho gây áp lực nhất định lên hệ số thanh toán nhanh, nhưng đây là bước đi chiến lược giúp đảm bảo nguồn cung và doanh thu.

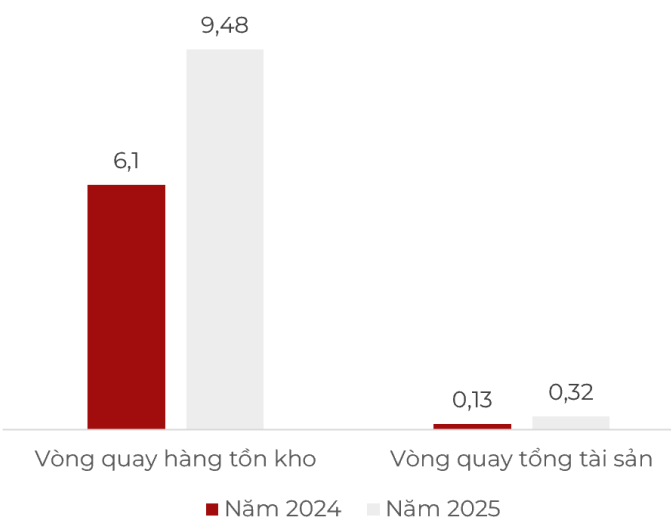
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn



Hệ số nợ trên tổng tài sản của DONAC tăng từ 165,51% lên 170,06% trong năm 2025, cho thấy cơ cấu vốn của Công ty vẫn phụ thuộc rất lớn vào các nghĩa vụ nợ. Mặc dù tổng tài sản tăng nhẹ 5,19% (đạt 797 tỷ đồng), nhưng biến động này chủ yếu đến từ sự dịch chuyển sang tài sản ngắn hạn, cụ thể là hàng tồn kho và các khoản phải thu.

Đáng chú ý, việc tài trợ cho lượng hàng tồn kho và phải thu tăng thêm này hoàn toàn đến từ nợ phải trả, khiến chỉ tiêu nợ tăng 8,08%, đạt mức 1.306 tỷ đồng. Áp lực chính đến từ các khoản phải trả người bán và dư nợ vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – CN TP.HCM. Việc hệ số nợ vốn đã ở mức cao lại tiếp tục tăng phản ánh sự thiếu hụt trong việc tự chủ tài chính, buộc Công ty phải duy trì đòn bẩy lớn để đảm bảo dòng vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh hiện hữu.

Chỉ tiêu về năng lực hoạt động



Vòng quay hàng tồn kho của DONAC tăng từ 6,1 vòng lên 9,48 vòng, cho thấy tốc độ luân chuyển hàng hóa được cải thiện rõ rệt, giúp giảm thời gian lưu kho và tối ưu hóa chi phí quản lý. Song song đó, vòng quay tổng tài sản cũng tăng từ 0,13 vòng lên 0,32 vòng, phản ánh hiệu quả sử dụng nguồn lực của Công ty đã chuyển biến tích cực.

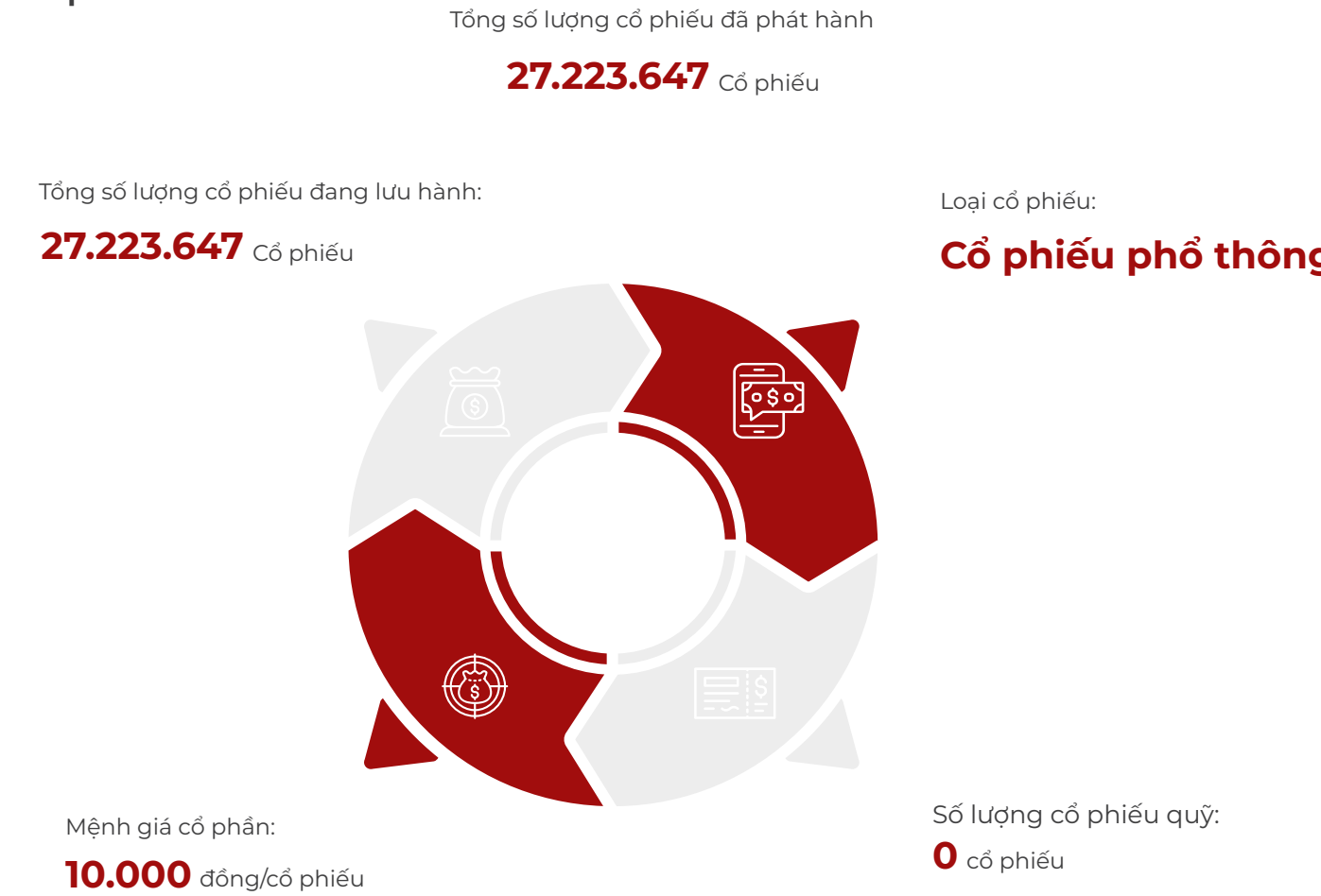
Kết quả này có được nhờ sự gia tăng đột phá về doanh thu, đặc biệt là từ mảng gia công xi măng, giúp nâng cao đáng kể khả năng khai thác tài sản hiện có. Nhìn chung, các chỉ tiêu hoạt động trong năm 2025 cho thấy nỗ lực của Công ty trong việc cải thiện công tác quản lý tồn kho và tài sản, tạo nền tảng vững chắc hỗ trợ hoạt động kinh doanh.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Trong năm 2025, Công ty đã triển khai các giải pháp nhằm cải thiện hoạt động sản xuất kinh doanh, hướng tới giảm lỗ và xử lý các khoản công nợ. Tuy nhiên, trong bối cảnh nhu cầu thị trường còn hạn chế, hoạt động kinh doanh của DONAC chưa ghi nhận sự cải thiện đáng kể.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Cổ phần



Danh sách cổ đông lớn

STT	Tên	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
1	Nguyễn Công Lý	5.720.000	21,01%
2	Nguyễn Đoàn Mạnh	3.714.860	13,65%
3	Nguyễn Thị Mai Thảo	2.800.000	10,29%
4	Tổng Công ty Xi măng Việt Nam	3.402.36	12,50%

Cơ cấu cổ đông: (tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Loại cổ đông	Số lượng	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
Cổ đông trong nước		27.116.685	271.166.850.000	99,61%
1	Cổ đông Nhà nước	3.402.366	34.023.660.000	12,50%
2	Cá nhân	23.665.257	236.652.570.000	86,93%
3	Tổ chức	49.062	490.620.000	0,18%
Cổ đông nước ngoài		106.962	1.069.620.000	0,39%
1	Cá nhân	101.797	1.017.970.000	0,37%
2	Tổ chức	5.165	51.650.000	0,02%
Tổng cộng		27.223.647	272.236.470.000	100%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 49%

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Trong năm 2025, Công ty Cổ phần Tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai không có thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu. Báo cáo quá trình tăng vốn từ khi thành lập đến nay:

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng/giảm (đồng)	Hình thức tăng giảm vốn
Năm 2006	120.973.460.000	120.973.460.000	Thành lập doanh nghiệp
Năm 2008	60.486.730.000	181.460.190.000	Phát hành thêm cổ phiếu
Năm 2009	30.790.000	181.490.980.000	Phát hành thêm cổ phiếu
Năm 2010	90.745.490.000	272.236.470.000	Phát hành thêm cổ phiếu

Giao dịch cổ phiếu quỹ: Không có

Các chứng khoán khác: Không có

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Tác động lên môi trường

Trực tiếp:

- Hoạt động sản xuất tấm lợp fibro xi măng và gia công xi măng của Công ty phát sinh lượng lớn bụi và khí thải trong quá trình vận hành, đặc biệt tại các công đoạn trộn nguyên liệu, tạo hình và xử lý sản phẩm. Trong năm, DONAC đã thực hiện các biện pháp kiểm soát theo quy định hiện hành, bao gồm vận hành hệ thống xử lý bụi và thu gom tại nguồn, nhằm hạn chế ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.
- Công ty đồng thời duy trì việc theo dõi và quản lý các yếu tố môi trường phát sinh trong quá trình sản xuất, đảm bảo tuân thủ các quy định liên quan. Bên cạnh đó, trong định hướng đầu tư cơ sở sản xuất sau di dời, Công ty đang nghiên cứu, xem xét các giải pháp nhằm kiểm soát và giảm thiểu bụi, khí thải phù hợp với điều kiện vận hành trong giai đoạn tới.

Gián tiếp:

- Nguồn phát thải gián tiếp chủ yếu đến từ việc sử dụng điện năng phục vụ hoạt động sản xuất tấm lợp và gia công xi măng, cũng như vận hành các khu vực văn phòng. DONAC luôn chú trọng điện tiết kiệm và hợp lý trong từng khâu hoạt động, phù hợp với điều kiện vận hành thực tế.
- Trong định hướng dài hạn, Công ty xem xét khả năng áp dụng các giải pháp sử dụng năng lượng hiệu quả hơn, bao gồm việc nghiên cứu sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo phù hợp, nhằm góp phần giảm thiểu tác động gián tiếp đến môi trường.

Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Nguyên vật liệu đầu vào phục vụ hoạt động sản xuất của DONAC chủ yếu bao gồm đất sét, cát phục vụ gia công xi măng và amiang trắng sử dụng trong sản xuất tấm lợp fibro xi măng. Công ty thực hiện quản lý, sử dụng nguyên vật liệu theo nhu cầu sản xuất thực tế, đồng thời kiểm soát việc lưu trữ và sử dụng nhằm hạn chế thất thoát và đảm bảo hiệu quả trong quá trình vận hành. Đối với nguyên liệu amiang trắng, Công ty thực hiện quản lý và sử dụng theo các quy định hiện hành, bao gồm việc kiểm soát trong khâu lưu trữ, cấp phát và sử dụng trong sản xuất, nhằm hạn chế phát tán ra môi trường và đảm bảo điều kiện làm việc cho người lao động. Bên cạnh đó, Công ty duy trì việc rà soát, đánh giá việc sử dụng nguyên vật liệu trong quá trình sản xuất nhằm sử dụng tiết kiệm, hợp lý và phù hợp với điều kiện hoạt động thực tế.

Tiêu thụ năng lượng



Là doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng, DONAC sử dụng các nguồn năng lượng như điện, nước, xăng và dầu phục vụ cho vận hành máy móc thiết bị sản xuất, phương tiện vận chuyển và các khu vực văn phòng.

Công ty thực hiện sử dụng năng lượng phù hợp với nhu cầu vận hành thực tế, đồng thời chú trọng việc tiết kiệm và hạn chế lãng phí trong quá trình sản xuất và vận hành. Việc sử dụng điện, nước và nhiên liệu được kiểm soát ở mức phù hợp nhằm đảm bảo hiệu quả hoạt động.

Bên cạnh đó, DONAC duy trì việc tuyên truyền, nâng cao ý thức của người lao động trong việc sử dụng năng lượng hợp lý. Trong định hướng dài hạn, Công ty từng bước rà soát việc sử dụng năng lượng và xem xét các giải pháp phù hợp nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng, góp phần giảm chi phí vận hành và hạn chế tác động đến môi trường.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường



Chính sách liên quan đến người lao động

DONAC thực hiện các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh. Công ty duy trì việc thực hiện các yêu cầu liên quan đến quản lý khí thải, nước thải và chất thải rắn theo quy định hiện hành. Các hoạt động kiểm soát và xử lý chất thải được triển khai trong phạm vi vận hành nhằm đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật và điều kiện thực tế của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty duy trì các hoạt động cải thiện môi trường làm việc trong khuôn viên nhà máy như vệ sinh công nghiệp và chăm sóc cây xanh, góp phần đảm bảo điều kiện làm việc cho người lao động.

DONAC thực hiện các chính sách đối với người lao động trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật lao động hiện hành, đồng thời phù hợp với điều kiện hoạt động thực tế của Công ty.

Công ty đảm bảo các quyền lợi cơ bản của người lao động, bao gồm chế độ tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ liên quan khác theo quy định. Việc chi trả thu nhập được thực hiện trên cơ sở kết quả công việc và điều kiện hoạt động, đồng thời đảm bảo tính ổn định trong từng giai đoạn.

Về điều kiện làm việc, DONAC chú trọng đảm bảo môi trường làm việc an toàn thông qua việc trang bị bảo hộ lao động cần thiết và tổ chức huấn luyện an toàn định kỳ. Các quy định về thời gian làm việc, nghỉ ngơi, nghỉ phép và các chế độ khác được thực hiện theo quy định hiện hành.

Bên cạnh đó, Công ty duy trì các hoạt động chăm lo đời sống người lao động ở mức phù hợp, góp phần ổn định lực lượng lao động và tạo sự gắn kết trong nội bộ.

Báo cáo liên quan đến trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương

DONAC nhận thức rõ ràng vai trò và trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng, xem sự phát triển của mình gắn bó chặt chẽ với lợi ích chung của toàn xã hội. Vì vậy, Công ty chủ động tham gia nhiều hoạt động hỗ trợ cộng đồng, hướng đến việc chia sẻ với nhiều hoàn cảnh khó khăn tại địa phương.

Mỗi năm, DONAC đều triển khai các chương trình an sinh xã hội như hỗ trợ gia đình lao động có hoàn cảnh khó khăn, giúp đỡ trẻ em kém may mắn, xây dựng nhà tình thương và tham gia các quỹ từ thiện cho đồng bào bị ảnh hưởng bởi bão lũ. Song song với đó, Công ty duy trì việc tuân thủ đầy đủ các quy định về bảo vệ môi trường và áp dụng nhiều giải pháp giảm thiểu ô nhiễm, qua đó góp phần cải thiện chất lượng sống và tạo dựng môi trường xanh – sạch – bền vững cho cộng đồng xung quanh.

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

Hiện tại, DONAC chưa tham gia vào các hoạt động liên quan đến thị trường vốn xanh. Tuy nhiên, Công ty luôn quan tâm đến các chính sách, quy định và xu hướng phát triển bền vững trong lĩnh vực tài chính xanh theo hướng dẫn của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN).

03

Báo cáo và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc

- 36 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 38 Tình hình tài chính
- 40 Những cải tiến về cơ cấu, chính sách, quản lý
- 40 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 41 Giải trình của Ban Tổng Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 42 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

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 để 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 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.
- 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.

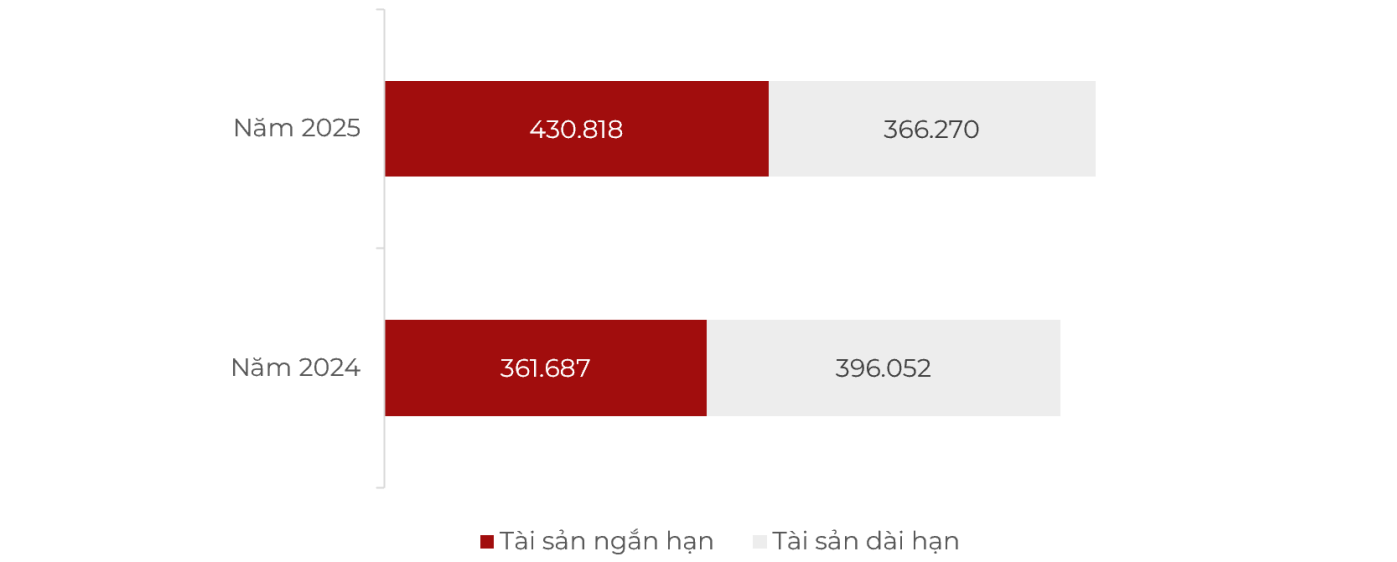


TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Thay đổi	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Tài sản ngắn hạn	361.687	430.818	19,11%	47,73%	54,05%
Tài sản dài hạn	396.052	366.270	-7,52%	52,27%	45,95%
Tổng Tài sản	757.739	797.088	5,19%	100%	100,00%



Thực hiện chủ trương của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuyển đổi công năng khu công nghiệp Biên Hòa 1, Công ty tập trung duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh trong ngắn hạn, đồng thời chủ động hạn chế đầu tư mới và giảm dần tỷ trọng tài sản dài hạn. Tính đến cuối năm 2025, tổng tài sản của Công ty đạt 797.088 triệu đồng, tăng nhẹ 5,19% so với năm 2024. Sự gia tăng này chủ yếu tập trung ở nhóm tài sản ngắn hạn để phục vụ trực tiếp cho hoạt động gia công xi măng.

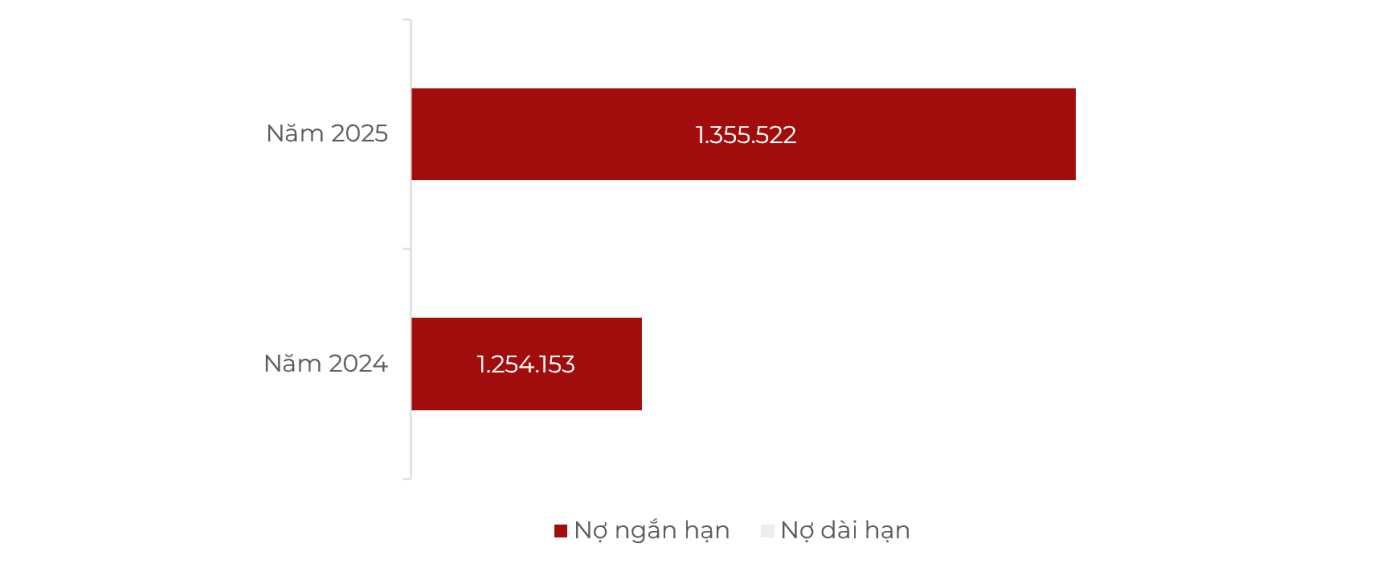
Cụ thể, tài sản ngắn hạn đạt 430.818 triệu đồng, tăng 19,11% so với năm trước, nâng tỷ trọng trong cơ cấu tổng tài sản từ 47,73% lên 54,05%. Biến động này đến từ việc tăng các khoản phải thu và hàng tồn kho nhằm đáp ứng nhu cầu vốn lưu động cho các hợp đồng gia công lớn, giúp đảm bảo dòng tiền hoạt động trong giai đoạn chuyển đổi.

Ngược lại, tài sản dài hạn ghi nhận mức giảm 7,52%, xuống còn 366.270 triệu đồng, khiến tỷ trọng giảm từ 52,27% xuống 45,95%. Sự sụt giảm này chủ yếu do giá trị tài sản cố định giảm dần thông qua việc trích khấu hao định kỳ, phù hợp với định hướng không phát sinh đầu tư dài hạn mới nhằm tối ưu hóa nguồn lực cho lộ trình di dời và chuyển đổi công năng của DONAC..

Tình hình nợ phải trả

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% Thay đổi	Tỷ trọng năm 2024	Tỷ trọng năm 2025
Tài sản ngắn hạn	1.254.153	1.355.522	8,08%	100%	100%
Tài sản dài hạn	0	0	0%	0%	0%
Tổng Tài sản	1.254.153	1.355.522	8,08%	100%	100%



Tính đến cuối năm 2025, tổng nợ phải trả của doanh nghiệp đạt 1.355.522 triệu đồng, tăng 8,08% so với cùng kỳ năm trước và tập trung tuyệt đối 100% vào nợ ngắn hạn. Sự gia tăng này phản ánh nhu cầu vốn lưu động để duy trì mảng gia công xi măng trong bối cảnh đơn vị đang thực hiện lộ trình dịch chuyển cơ cấu tài sản của DONAC.

Tuy nhiên, thực tế rằng các khoản nợ vay dài hạn từ nhiều năm trước vẫn chưa thể xử lý dứt điểm do doanh nghiệp gặp khó khăn về nguồn tiền thanh toán. Việc thiếu hụt dòng tiền tích lũy và nguồn thu từ hoạt động đầu tư dài hạn khiến Công ty chưa có đủ nguồn lực để tất toán các nghĩa vụ chưa thực hiện, dẫn đến việc phải duy trì trạng thái không phát sinh nợ dài hạn mới trên sổ sách.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

Trong năm 2025, Công ty thực hiện một số điều chỉnh trong công tác quản lý và vận hành nhằm phù hợp với điều kiện hoạt động thực tế, cụ thể như sau:

- Duy trì và tập trung vào hoạt động kinh doanh cốt lõi:** Công ty tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất tấm lợp fibro xi 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.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện 2024	Kế hoạch năm 2025
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	561.879
EBITDA	Tỷ đồng	2,96	64.344
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	-62,02	6,05

GIẢI TRÌNH CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của Công ty Cổ phần Tấm lợp - Vật liệu xây dựng Đồng Nai, Công ty xin giải trình về nội dung Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đưa ra ý kiến “từ chối đưa ra kết luận” như sau:

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 – 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 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.

- 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 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, 32.830.483.250VND 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.

- 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: 32.830.483.250VND và 5.966.172.800 VND là vì công ty đang đồn đốc gửi công văn để thu hồi công nợ .
- 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.
- 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.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường

Trong quá trình hoạt động, Công ty thực hiện các yêu cầu về bảo vệ môi trường theo quy định hiện hành, đồng thời duy trì các biện pháp kiểm soát nhằm hạn chế tác động phát sinh từ hoạt động sản xuất. Bên cạnh đó, Công ty đã trang bị và vận hành các hệ thống xử lý chất thải phù hợp với điều kiện sản xuất, thực hiện kiểm soát khí thải, bụi và nước thải trong quá trình vận hành nhà máy. Việc quản lý các yếu tố môi trường được thực hiện trong phạm vi hoạt động nhằm đảm bảo tuân thủ các quy định liên quan.

Đồng thời, Công ty thực hiện sử dụng điện và các nguồn năng lượng ở mức phù hợp với nhu cầu vận hành, chú trọng hạn chế lãng phí trong quá trình sử dụng tại khu vực sản xuất và văn phòng. Trong định hướng thời gian tới, Ban Tổng giám đốc đã thực hiện rà soát và xem xét các giải pháp nhằm kiểm soát và giảm thiểu bụi, khí thải, gắn với kế hoạch di dời và sắp xếp lại hoạt động sản xuất.

Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động

Ban Tổng Giám đốc tập trung vào việc duy trì sự ổn định của lực lượng lao động trong bối cảnh hoạt động sản xuất kinh doanh có sự điều chỉnh.

Công ty ưu tiên đảm bảo các chế độ cơ bản cho người lao động theo quy định, đồng thời duy trì điều kiện làm việc an toàn nhằm phục vụ hoạt động sản xuất. Các hoạt động đào tạo được triển khai ở mức phù hợp, tập trung vào yêu cầu công việc thực tế và an toàn lao động.

Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc chú trọng việc ổn định tổ chức nhân sự, hạn chế biến động lao động và duy trì nguồn nhân lực phục vụ hoạt động trong giai đoạn hiện tại.

Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương

Trong quá trình hoạt động, DONAC luôn chú trọng thực hiện trách nhiệm xã hội gắn với địa bàn kinh doanh. Công ty thực hiện trách nhiệm xã hội thông qua các hoạt động hỗ trợ cộng đồng tại địa bàn hoạt động, tham gia các chương trình từ thiện hỗ trợ người dân tại các khu vực chịu ảnh hưởng bởi bão lũ, đóng góp cho các quỹ xã hội và thực hiện các hoạt động hỗ trợ đối với các hoàn cảnh khó khăn, bao gồm cả người lao động trong Công ty.

Những hoạt động này góp phần duy trì sự gắn kết giữa Công ty với cộng đồng địa phương, đồng thời thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp trong quá trình hoạt động.



04

Đánh giá của Hội đồng quản trị

- 46 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của công ty
- 46 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc
- 47 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG 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.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

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.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng quản trị định hướng tập trung vào việc duy trì hoạt động ổn định, đồng thời triển khai các nội dung trọng tâm nhằm chuẩn bị cho giai đoạn tiếp theo của Công ty:

Rà soát và triển khai kế hoạch di dời nhà máy

Tổ chức rà soát, tìm kiếm địa điểm phù hợp và xây dựng phương án di dời nhà máy theo chủ trương của cơ quan quản lý, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển trong trung và dài hạn.

Xây dựng phương án đầu tư và tổ chức lại hoạt động sản xuất

Nghiên cứu, đánh giá các phương án đầu tư cơ sở sản xuất mới, đồng thời xây dựng kế hoạch tổ chức lại hoạt động sản xuất nhằm đảm bảo tính liên tục trong quá trình chuyển đổi.

Duy trì và ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh

Tập trung duy trì hoạt động sản xuất hiện tại, kiểm soát chi phí và cân đối nguồn lực nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty trong giai đoạn chuyển tiếp.

Tăng cường công tác quản trị và giám sát

Tiếp tục hoàn thiện các quy trình quản trị, nâng cao hiệu quả giám sát hoạt động điều hành nhằm đảm bảo việc triển khai các kế hoạch được thực hiện theo định hướng đã đề ra.



05

Quản trị Công ty

- 50 Hội đồng quản trị
- 50 Ban kiểm soát
- 51 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên HĐQT/HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Nguyễn Công Lý	Chủ tịch HĐQT	29/04/2010	-
2	Nguyễn Bá Thuyền	Thành viên HĐQT không điều hành	27/04/2017	20/06/2025
3	Nguyễn Thị Mai Thảo	Thành viên HĐQT không điều hành	27/04/2017	20/06/2025
4	Nguyễn Duy Ninh	Thành viên HĐQT không điều hành	20/06/2025	-
5	Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	20/06/2025	-

ÔNG NGUYỄN CÔNG LÝ CHỦ TỊCH HĐQT

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 5.720.000 cổ phiếu – Tỷ lệ 21,01% vốn điều lệ

ÔNG NGUYỄN DUY NINH THÀNH VIÊN HĐQT

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Thạc sĩ Quản lý dự án

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu – Tỷ lệ 0% vốn điều lệ

ÔNG NGUYỄN TUẤN ANH THÀNH VIÊN HĐQT

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Trung cấp

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu – Tỷ lệ 0% vốn điều lệ

Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có



Hoạt động của Hội đồng quản trị

Các cuộc họp Hội đồng quản trị

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Nguyễn Công Lý	05/05	100%	-
2	Nguyễn Bá Thuyền	02/02	100%	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025
3	Nguyễn Thị Mai Thảo	02/02	100%	Miễn nhiệm ngày 20/06/2025
4	Nguyễn Duy Ninh	03/03	100%	Bổ nhiệm ngày 20/06/2025
5	Nguyễn Tuấn Anh	03/03	100%	Bổ nhiệm ngày 20/06/2025

Nội dung và kết quả của các cuộc họp

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 bổ 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 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%

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập: Không có

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty:
Không có

BAN KIỂM SOÁT

Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/không còn là thành viên Ban kiểm soát	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Trần Hồng Đức	Trưởng Ban kiểm soát	31/05/2024	20/06/2025
2	Phạm Thị Hoài Phương	Thành viên Ban kiểm soát	31/05/2024	20/06/2025
3	Phạm Đức Hùng	Thành viên Ban kiểm soát	26/06/2020	20/06/2025
4	Đỗ Thị Tâm	Trưởng Ban kiểm soát	20/06/2025	-
5	Lê Hữu Khải	Thành viên Ban kiểm soát	20/06/2025	-
6	Nguyễn Văn Thành	Thành viên Ban kiểm soát	20/06/2025	-

BÀ ĐỖ THỊ TÂM TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Đại học

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu – Tỷ lệ 0% vốn điều lệ

ÔNG LÊ HỮU KHẢI THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Đại học

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu – Tỷ lệ 0% vốn điều lệ

ÔNG NGUYỄN VĂN THÀNH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Quốc tịch: Việt Nam

Trình độ chuyên môn: Trung cấp

Số cổ phiếu sở hữu cá nhân: 0 cổ phiếu – Tỷ lệ 0% vốn điều lệ



Hoạt động của Ban kiểm soát

Các cuộc họp Ban kiểm soát

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

Nội dung và kết quả của các cuộc họp

STT	Số biên bản	Ngày	Nội dung
1	01/BKS/2025	14/06/2025	Xem xét chọn đơn vị kiểm toán và ký hợp đồng
2	02/BKS/2025	31/07/2025	Xem xét báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025
3	03/BKS/2025	28/11/2025	Về việc phê duyệt hợp đồng thẩm định giá

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát

Về hoạt động điều hành của HĐQT Công ty:

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 để ra.

Về công tác tổ chức thực hiện của Ban Tổng Giám đốc:

- 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.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

Họ và Tên	Chức vụ	Lương	Thù lao	Thưởng
I. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
Nguyễn Công Lý	Chủ tịch HĐQT	0	0	0
Nguyễn Duy Ninh	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0	0
Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	0	0	0
II. BAN KIỂM SOÁT				
Đỗ Thị Tâm	Trưởng Ban kiểm soát	0	0	0
Lê Hữu Khải	Thành viên Ban kiểm soát	0	0	0
Nguyễn Văn Thành	Thành viên Ban kiểm soát	0	0	0
III. BAN ĐIỀU HÀNH				
Trần Thị Mộng Thu	Tổng Giám đốc	177.270.728	0	0
Nguyễn Văn Quý	Phó Tổng Giám đốc	300.500.000	0	0
Lê Trung Chính	Phó Tổng Giám đốc	304.241.455	0	0
Trần Thị Hoàng Sa	Kế toán trưởng	213.017.391	0	0

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ: Không có

Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

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

DONAC luôn thực hiện công tác quản trị trên cơ sở tuân thủ các quy định pháp luật và quy chế nội bộ đã ban hành. Đồng thời, thường xuyên tham khảo và rà soát các thông lệ quản trị phù hợp nhằm hoàn thiện hệ thống quản trị, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động.



06

Báo cáo tài chính

58 Ý kiến kiểm toán

60 Báo cáo tài chính đã được kiểm toán



Ý KIẾN KIỂM TOÁN

A&C AUDITING AND CONSULTING CO., LTD.

Ho Chi Minh Head Office : 02 Trương Sơn St., Tân Sơn Hòa Ward, Ho Chi Minh City, Vietnam
Hanoi Branch : 40 Giang Vo St., Giang Vo Ward, Ha Noi City, Vietnam
Central Region Branch : Lot 5TH 06A.01, Road 13, Le Hong Phong II Urban Area, Nam Nha Trang Ward, Khanh Hoa Province, Vietnam
Southwest Branch : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Hung Phu Ward, Can Tho City, Vietnam

Tel: +84 (028) 3547 2972 kttv@a-c.com.vn
Tel: +84 (024) 3736 7879 kttv.hn@a-c.com.vn
Tel: +84 (0258) 246 5151 kttv.nt@a-c.com.vn
Tel: +84 (0292) 376 4995 kttv.ct@a-c.com.vn

www.a-c.com.vn

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 LỘP – VẬT LIỆU XÂY DỰNG ĐỒNG NAI**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Tầm lọc – 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 CNDKHN kiểm toán: 0089-2023-008-1
Người được ủy quyền

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

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

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 Trăn 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		-	-

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

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		-	-

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

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



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

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	732.377.842.852
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		-	-



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

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 Mộng Thu
Tổng Giám đốc

Trần Thị Hoàng Sa
Người lập/Kế toán trưởng

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

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 Mộng Thu
Tổng Giám đốc

Trần Thị Hoàng Sa
Người lập/Kế toán trưởng

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

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)



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

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 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

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 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

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 qui 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 qui 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 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)

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 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)

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 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)**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 phản 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:

Loại tài sản cố định	Số năm
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 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)**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 hoá, 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 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)***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 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)**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 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)

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 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)

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:

	Năm nay	Năm trước
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	-

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)

7. Chi phí trả trước

7a. Chi phí trả trước ngắn hạn

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

7b. Chi phí trả trước dài hạn

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

8. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
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	497.663.044.474	524.300.478.850	50.250.090.495	4.566.787.461	1.076.780.401.280
Trong đó:					
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	256.041.778.096	411.278.356.914	46.190.433.775	4.566.787.461	718.077.356.246
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	241.621.266.378	113.022.121.936	4.059.656.720	-	358.703.045.034
Trong đó:					
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

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



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)

	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
Trong đó:			
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 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)

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
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

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
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%
- Tầm 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 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)

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:

	Năm nay	Năm trước
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
Lỗ 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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 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)

- (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 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)

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 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)

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 diện 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:

	Đơn vị tính	Số cuối năm	Số đầu năm
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

	Số cuối năm	Số đầu năm
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**

	Năm nay	Năm trước
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 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)**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 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)

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 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)

	Sản xuất tắm lợp	Gia công xi măng	Các lĩnh vực khác	Cộng
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	2.842.032.861	-	2.842.032.861
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	506.026.336	32.582.770.107	82.708.468	33.171.504.911
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)	-	(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)
Tổng chi phí đã phát sinh để mua tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	-	-	-	-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn	641.351.844	31.924.988.277	345.034.406	32.911.374.527
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)	(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

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)**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




XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY


Đồng Nai, ngày 19 tháng 4 năm 2025




Trần Thị Mộng Thu
Tổng Giám Đốc

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

 KCN Biên Hòa I, đường 4, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

 (0251) 383 6130

 www.donac.net