

CÔNG TY CỔ PHẦN BẾN XE  
QUẢNG NINH

Số: ~~179~~ TTr-ĐHĐCĐ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quảng Ninh, ngày 31 tháng 10 năm 2023

## TỜ TRÌNH

Về việc: Thông qua Phương án đầu tư mua cổ phần Công ty cổ phần  
Vật liệu xây dựng và Chất đốt Đông Nai (Upcom: BMF)

**Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Bến xe Quảng Ninh**

Căn cứ vào Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số: 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2023; căn cứ vào kế hoạch hoạt động năm 2023 với mục tiêu “Chú trọng, tích cực tìm kiếm cơ hội kinh doanh và mở rộng ngành nghề kinh doanh mới để đảm bảo mục tiêu hoạt động ổn định và phát triển công ty phù hợp với xu hướng kinh tế hiện hành”. Sau khi đã nghiên cứu và thống nhất, Hội đồng quản trị quyết định triệu tập họp đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án đầu tư mua cổ phần Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Chất đốt Đông Nai (Có phương án kèm theo) để mở rộng hoạt động đầu tư và phát sinh lợi nhuận cho doanh nghiệp.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 của Công ty cổ phần bến xe Quảng Ninh xem xét và thông qua.

**Trân trọng,**

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ
- HĐQT, BKS;
- BGĐ
- Lưu HĐQT; TKHĐQT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Vũ Phi Hồ**

Hạ Long, ngày 31 tháng 10 năm 2023

**PHƯƠNG ÁN**

**ĐẦU TƯ MUA CỔ PHẦN CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ  
CHẤT ĐÓT ĐỒNG NAI (UPCOM: BMF)**

**I. Căn cứ pháp lý**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bến xe Quảng Ninh;
- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2023 số 72/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2023;
- Nhu cầu và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư của Công ty.

**II. Tìm kiếm cơ hội đầu tư**

- Hiện nay, Việt Nam đang được phân thành 4 Vùng kinh tế trọng điểm (KTTĐ) gồm: Vùng KTTĐ Bắc bộ, Vùng KTTĐ miền Trung, Vùng KTTĐ phía Nam và Vùng KTTĐ Đồng bằng sông Cửu Long với tổng số 24 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương. Tính theo số liệu 6 tháng đầu năm 2023, xếp hạng về quy mô GRDP của 4 vùng KTTĐ như sau:

- + Thứ nhất, Vùng KTTĐ phía Nam đạt khoảng 982 nghìn tỷ đồng.
- + Thứ hai, Vùng KTTĐ Bắc bộ đạt khoảng 698 nghìn tỷ đồng.
- + Thứ ba, Vùng KTTĐ miền Trung đạt khoảng 139 nghìn tỷ đồng.
- + Thứ tư, Vùng KTTĐ Đồng bằng sông Cửu Long đạt khoảng 130 nghìn tỷ đồng.

Trên cơ sở đó, Tổng Giám đốc đề xuất Hội đồng quản trị tập trung hướng tìm kiếm cơ hội đầu tư tại tỉnh Đồng Nai, do những luận điểm cụ thể như sau:

- + Tỉnh Đồng Nai thuộc vùng KTTĐ phía Nam có quy mô GRDP lớn nhất cả nước.
- + Tỉnh Đồng Nai có vị trí địa lý thuận lợi: Là cửa ngõ phía Đông của TP. Hồ Chí Minh - có vị trí hết sức quan trọng và là một trung tâm kinh tế lớn của cả khu vực phía Nam. Tỉnh Đồng Nai có hệ thống giao thông thuận tiện với nhiều tuyến đường huyết mạch quốc gia đi qua như quốc lộ 1A, quốc lộ 20, quốc lộ 51, tuyến đường Bắc Nam, tiếp giáp Cảng Sài Gòn, Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất,... Do đó, góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh tế trong vùng cũng như giao thương với cả nước.
- + Sân bay Quốc tế Long Thành sẽ là động lực phát triển của tỉnh Đồng Nai nói riêng và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam nói chung trong dài hạn.

Tổng mức đầu tư của Sân bay Long thành là 336.630 tỷ đồng, chia làm 3 giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Đầu tư xây dựng 1 đường cất hạ cánh dài 4.000 m, rộng 75 m và hệ thống đường lăn, sân đỗ máy bay, 1 nhà ga hành khách, đài kiểm soát không lưu, nhà ga hàng hóa cùng các mục phụ trợ đồng bộ đáp ứng công suất 25 triệu hành khách/năm và 1,2 triệu tấn hàng hóa/năm.
- Giai đoạn 2: Tiếp tục xây dựng thêm 1 đường cất hạ cánh cấu hình mở và 1 nhà ga hành khách để đạt công suất 50 triệu hành khách/năm, 1,5 triệu tấn hàng hóa/năm.
- Giai đoạn 3: Hoàn thành các hạng mục dự án với 4 đường cất hạ cánh, 4 nhà ga hành khách cùng các hạng mục phụ trợ đồng bộ. Công suất 100 triệu hành khách/năm và 5 triệu tấn hàng hóa/năm.

Theo Nghiên cứu của hãng tư vấn Hansen Partnership - Úc, việc hoàn thiện Giai đoạn 1 của Sân bay Quốc tế Long Thành sẽ đóng góp từ 3-5% GDP cả nước.

- Đánh giá dư địa tăng trưởng kinh tế của Đồng Nai về mặt dài hạn là vô cùng lớn đặc biệt từ năm 2025 trở đi khi Giai đoạn 1 của sân bay Long Thành được đưa vào vận hành dẫn đến rất nhiều ngành nghề được hưởng lợi. Một trong những ngành nghề được hưởng lợi trực tiếp nhất, là bán lẻ, phân phối xăng dầu - do nhu cầu giao thương, vận tải hành khách, hàng hóa tăng cao. Chúng tôi đặc biệt thích ngành bán lẻ do đặc tính dòng tiền mặt luôn luôn dồi dào.
- Sau khi tìm kiếm, khảo sát, trao đổi và đánh giá cơ hội đầu tư, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông cơ hội đầu tư vào Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Chất đốt Đồng Nai, phương án đầu tư cụ thể như trình bày dưới đây.

### III. Phân tích cơ hội đầu tư

#### 1. Thông tin tổng quan về Công ty cổ phần Vật liệu Xây Dựng và Chất đốt Đồng Nai

- Lịch sử hình thành: Công ty cổ phần Vật liệu xây Dựng và Chất đốt Đồng Nai là doanh nghiệp nhà nước độc lập được chuyển sang hình thức công ty cổ phần với số vốn Nhà nước là 51% và cơ quan quản lý trực tiếp là Tổng công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai theo hình thức Công ty mẹ - Công ty con. Công ty được thành lập theo Nghị định 388-HĐBT ngày 20/11/1991 và Nghị định 156-HĐBT ngày 07/5/1992 của Hội đồng Bộ trưởng và Quyết định số 1152/QĐ-UBT ngày 05/9/1992 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Cơ cấu cổ đông của BMF:

Tên cổ đông	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phần
Hoàng Thị Thanh Hằng	22,19%	3.517.400
Lưu Công Quang	9,51%	1.506.557
Vũ Thu Trang	6,15%	974.828
Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam	8,60%	1.363.221
Tổng Công ty TM Kỹ thuật và Đầu tư - CTCP	5,00%	792.481

Cổ đông khác	48,55%	7.693.576
<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>	<b>15.848.063</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022 của BMF;  
CBTT về cổ đông lớn trên website BMF

- Sản phẩm, dịch vụ:
  - Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.  
Chi tiết: Xăng, dầu, nhớt, các chất bôi trơn.
  - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
  - Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan.
- Hệ thống mạng lưới chi nhánh/cửa hàng xăng dầu (CHXD):

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ
1	CHXD Hưng Nghĩa - Chi nhánh	Số 1, Ấp Hưng Nghĩa, Quốc lộ 1A, Xã Hưng Lộc, Huyện Thống Nhất, Đồng Nai, Việt Nam
2	CHXD Núi Le - Chi nhánh	Ấp 4, Quốc lộ 1A, Xã Xuân Tâm, Huyện Xuân Lộc, Đồng Nai, Việt Nam
3	CHXD Long Phước - Chi nhánh	Quốc lộ 51, Ấp Đất Mới, Xã Long Phước, Huyện Long Thành, Đồng Nai, Việt Nam
4	CHXD Dầu Giây - Chi nhánh	Ngã 3 Dầu Giây, Quốc lộ 1A, Xã Xuân Thạnh, Huyện Thống Nhất, Đồng Nai, Việt Nam
5	CHXD Trảng Bom - Chi nhánh	Quốc lộ 1, Khu phố 3, Thị Trấn Trảng Bom, Huyện Trảng Bom, Đồng Nai, Việt Nam
6	CHXD Số 2 - Chi nhánh	Số 219 Phạm Văn Thuận, Phường Tân Tiến, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam
7	CHXD Tân Biên - Chi nhánh	Số 474/8, KP 5B, Ngã 3 Cầu Sập, Xa lộ Hà Nội, Phường Tân Biên, Thành phố Biên hòa, Đồng Nai, Việt Nam
8	CHXD An Bình - Chi nhánh	Số 1A, KP 10, Xa lộ Hà Nội, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam
9	CHXD Phú Bình - Chi nhánh	Km 135, Quốc lộ 20, Xã Phú Bình, Huyện Tân Phú, Đồng Nai, Việt Nam
10	Trạm Xăng dầu Trảng Dài II - Chi nhánh	Số 36, KP.3, Tổ 10, Đường Bùi Trọng Nghĩa, Phường Trảng Dài, Thành Phố Biên Hòa, Đồng Nai, Việt Nam
11	CHXD Suối Nho - Chi nhánh	Hương lộ 16, tổ 7, ấp 5B, Xã Xuân Bắc, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022 của BMF

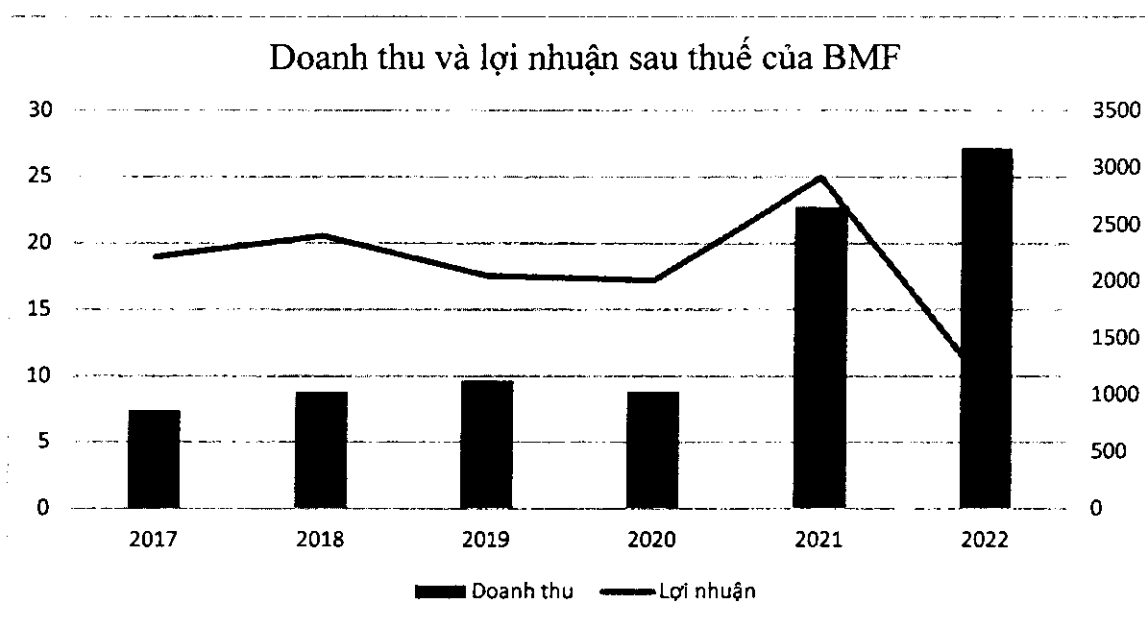
## 2. Tình hình tài chính

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2017 - 2022:

Chỉ tiêu	Đvt	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Doanh thu	Tỷ đồng	866,66	1,024,81	1.124,36	1.031,82	2.658,74	3.171,99
Sản lượng	Triệu lít	60,98	60,5	69,4	90,72	196,13	146.267
LN sau thuế	Tỷ đồng	18,98	20,61	17,54	17,21	24,96	9,26
EPS	VNĐ/CP	6.937	9.912	5.533	4.138	4.625	2.227

*Nguồn: Báo cáo thường niên, BCTC kiểm toán 2018-2022 của BMF*

### Nhận xét:



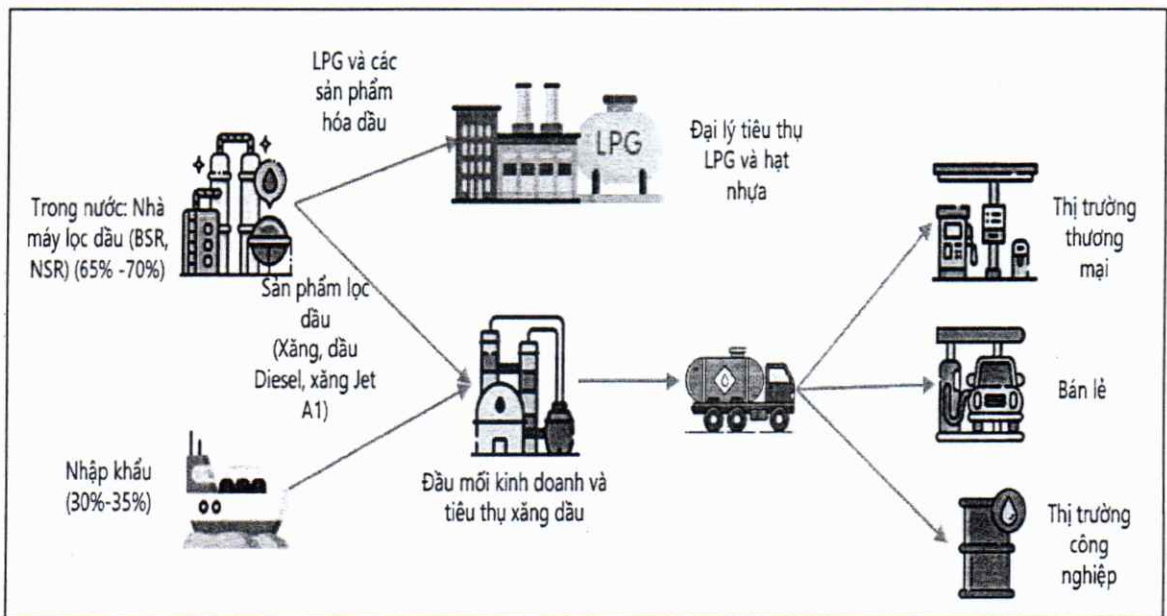
- Xét trong giai đoạn 6 năm, thì doanh thu của BMF có xu hướng tăng đều với tốc độ nhanh. Nếu năm 2017 doanh thu là 866 tỷ thì năm 2022 doanh thu đã là 3.172 tỷ, tương ứng với tốc độ tăng doanh thu 24% CAGR 1 năm.
- Lợi nhuận có xu hướng ổn định từ mức 17 - 22 tỷ trong thời gian từ 2017 - 2021. Riêng năm 2022 có sự sụt giảm lợi nhuận do thị trường trong nước gián đoạn nguồn cung bất ngờ, doanh nghiệp phải nhập hàng giá cao, trong khi việc bán hàng vẫn phải diễn ra liên tục trong khi giá bán chưa kịp điều chỉnh, dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh không tốt như mọi năm.
- Nhận thấy rằng hoạt động kinh doanh 2022 kém là do cú sốc bất ngờ từ nguồn cung, dẫn đến không chỉ BMF mà các doanh nghiệp đầu mối nhập khẩu lớn như PLX hay OIL cũng có kết quả kinh doanh không quá khả quan. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh sẽ rất nhanh quay trở lại quỹ đạo, do các cơ quan quản lý đã có động thái điều hành hợp lý:
- + Nhu cầu xăng dầu năm 2023 được dự báo tăng cao để phục vụ sản xuất kinh doanh phục hồi sau dịch, Bộ Công Thương đã giao các doanh nghiệp đầu mối mua và nhập 25,9-26,7 m3/tấn

xăng dầu, tăng 10-15% so với năm 2022 để đảm bảo nguồn cung tiêu thụ xăng dầu trong nước. Như vậy, hiện tượng khan hiếm cục bộ nguồn cung như 2022 sẽ không còn

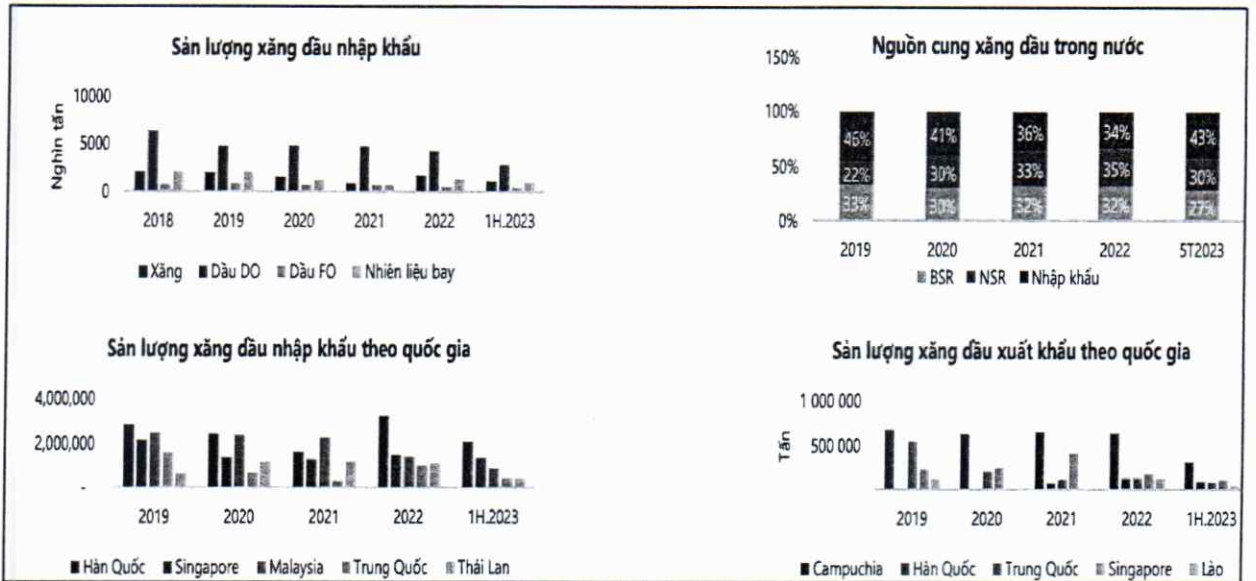
- + Tháng 2/2023 vừa qua, Bộ Tài chính đã tiếp tục điều chỉnh tăng chi phí đưa xăng dầu từ nước ngoài về Việt Nam, premium trong nước và chi phí đưa xăng dầu từ nhà máy lọc dầu về đến cảng để tính giá cơ sở.
- + Tháng 7/2023, Bộ Tài chính thông báo điều chỉnh một số khoản chi phí định mức trong giá cơ sở xăng dầu. Những điều chỉnh này sẽ giúp thị trường xăng dầu quay lại quỹ đạo vốn có.

### 3. Tiềm năng ngành và doanh nghiệp

- Chuỗi giá trị của ngành phân phối bán lẻ xăng dầu theo thứ tự như sau: Đầu mối - Thương nhân - phân phối.

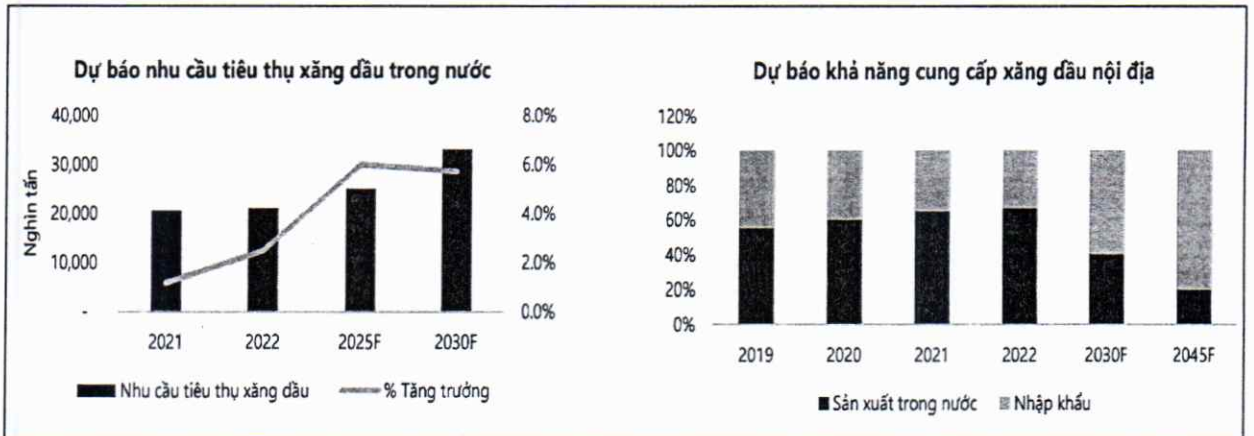


- Hiện tại, BMF đang là thương nhân phân phối xăng dầu. Qua trao đổi với Ban lãnh đạo doanh nghiệp, chúng tôi được biết BMF cơ cơ hội trở thành đầu mối nhập khẩu xăng dầu trong thời gian 1-2 năm tới. Chúng tôi đánh giá BMF có tiềm năng tăng trưởng rất lớn nếu hiện thực hóa được điều này.
- Hiện tại, Nguồn cung nội địa từ hai nhà máy lọc dầu là Dung Quất và Nghi Sơn đáp ứng khoảng 70% nhu cầu tiêu dùng nhu cầu xăng dầu trong nước mỗi năm. Hai nhà máy cung ứng mỗi năm 10-13 triệu m<sup>3</sup>, tấn xăng, dầu thành phẩm các loại, trong đó tỷ trọng cung ứng của Nghi Sơn khoảng 35%, có thời điểm lên tới 40%.
- 30% lượng xăng dầu tiêu thụ còn lại đến từ nhập khẩu, chủ yếu từ Hàn Quốc, Singapore. Nguyên nhân khiến Hàn Quốc trở thành Quốc gia cung cấp xăng dầu nhiều nhất cho thị trường Việt nam là bởi mức ưu đãi thuế 10% nhận được từ hiệp định thương mại Việt Nam - Hàn Quốc. Mức thuế này thấp hơn đáng kể so với mức thuế MFN 20% (thuế áp dụng đối với hàng hóa từ các nước thành viên WTO).



Nguồn: PVN, GSO, VCBS

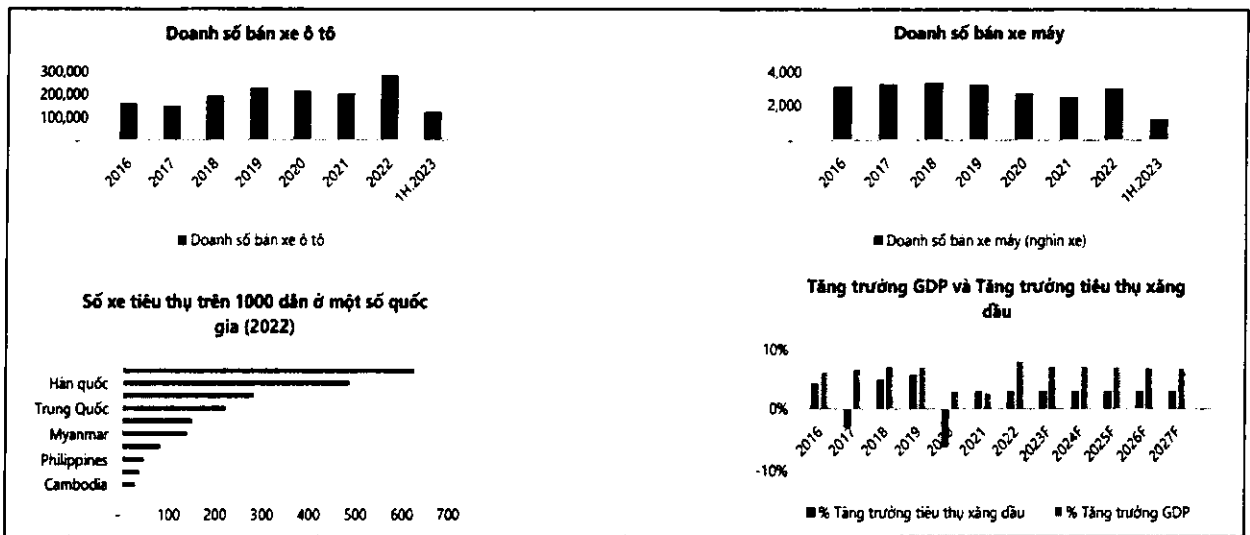
- Khả năng sản xuất trong nước xăng dầu trong nước dự báo giảm xuống chỉ còn 40% vào năm 2030 và 20% vào năm 2045. PVN ước tính trong nước sẽ thiếu hụt 19,5 triệu tấn vào năm 2030, khoảng 25 triệu tấn vào năm 2035 và lên tới 49 triệu tấn vào năm 2045. Tuy nhiên năng lực sản xuất các sản phẩm xăng dầu của Việt Nam còn thấp hơn nhiều so với nhu cầu tiêu thụ, hàng năm, Việt Nam vẫn phải chi hàng tỷ USD để nhập khẩu các sản phẩm lọc hóa dầu, phục vụ nhu cầu trong nước. Vì vậy, cơ hội cho BMF là rất lớn.



Nguồn: PVN, VCBS

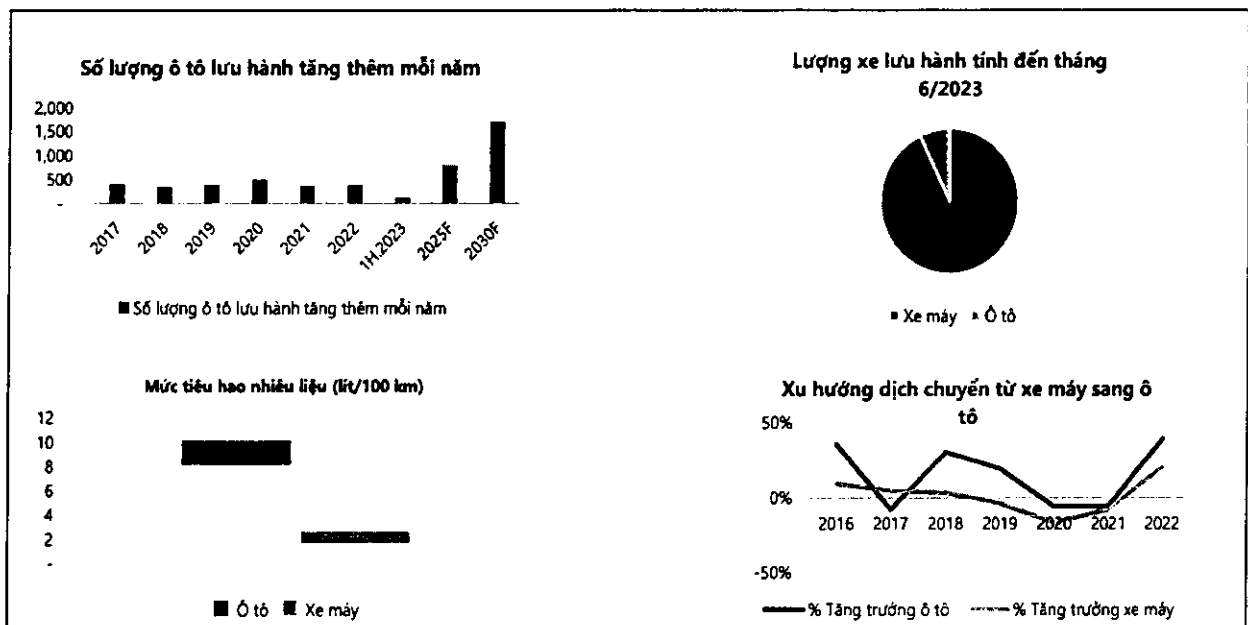
- Nhu cầu tiêu thụ xăng dầu của Việt Nam còn rất lớn trong dài hạn
- + Theo dữ liệu doanh số bán hàng của khu vực ASEAN của Hiệp hội Ô tô Malaysia (MAA) vào năm 2021, Việt Nam đứng top 3 về doanh số bán ô tô tại Đông Nam Á, tuy nhiên tỷ lệ sở hữu ô tô của Việt Nam đang thấp hơn nhiều so với các nước trong khu vực, trong khi thu nhập bình quân đầu người đứng thứ 6 trong khu vực.
- + Tầng lớp trung lưu Việt Nam được dự báo tăng mạnh trong 10 năm tới sẽ thúc đẩy sự gia tăng nhu cầu đối với tất cả các loại hàng hóa cao cấp như xe ô tô. Quỹ Tiền tệ (IMF) dự báo

đến năm 2025, GDP bình quân đầu người của Việt Nam đạt khoảng 4.688 USD (CAGR 2020-2025 đạt 5,8%).



Nguồn: VAMA, VAMM, Statista, CEIC data, Worldbank, Bộ Công Thương, GSO, VCSB

+ Xu hướng chuyển đổi phương tiện giao thông giúp gia tăng tiêu thụ xăng dầu.



#### 4. Thông tin bổ sung

- Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua:
  - + Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ vốn chủ sở hữu của BMF theo tỷ lệ: 100:281,00093 (tương ứng với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm là 11.688.515 cổ phiếu). Tuy nhiên, đây chỉ là thay đổi về kế toán, để dễ phân tích, chúng tôi vẫn sử dụng số lượng cổ phiếu hiện tại là 4.159.600 cổ phiếu.
  - + Phương án chuyển đăng ký giao dịch Cổ phiếu của Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Chất đốt Đồng Nai trên sàn Upcom sang niêm yết Cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh - HOSE. Hội đồng quản trị đánh giá sau khi cổ phiếu BMF được chuyển



sản sẽ nâng cao hình ảnh, vị thế của Công ty trên thị trường, được nhà đầu tư chú ý nhiều hơn, tăng khả năng huy động vốn trung và dài hạn trong tương lai của doanh nghiệp.

## 5. Định giá doanh nghiệp

Dựa trên tỷ trọng doanh thu, chúng tôi nhận thấy rằng phần lớn doanh thu và lợi nhuận của BMF đến từ bán lẻ, phân phối xăng dầu qua cửa hàng. Chính vì vậy, để định giá BMF, chúng tôi dựa trên 2 quan điểm cơ sở sau:

- Tìm kiếm các doanh nghiệp có cơ cấu doanh thu chính cũng đến từ phân phối và bán lẻ xăng dầu để làm rõ cổ phiếu tham chiếu, trong đó có 2 doanh nghiệp là thương nhân phân phối (tình trạng hiện tại của BMF) và 2 doanh nghiệp là đầu mối nhập khẩu (Mục tiêu BMF hướng đến).
- Hoạt động kinh doanh của công ty có tính ổn định cao, do vậy, không mất đi tính thận trọng, chúng tôi giả định rằng hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2023 quay trở lại bình thường mà không bị ảnh hưởng bởi thiếu hụt nguồn cung cục bộ như năm 2022 và đạt lợi nhuận sau thuế là 16 tỷ đồng (bảng kế hoạch đặt ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023).

**Khi đó:**

STT	Chỉ tiêu	Đvt	Giá trị dự phóng 2023
1	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	174,48
2	Số lượng cổ phiếu	Cổ phiếu	15.848.063
3	EPS (LNST/1 cổ phiếu)	VNĐ/CP	1.010

**So sánh với các công ty cùng ngành:**

Mã chứng khoán	Tên doanh nghiệp	P/E
PLX	Tập đoàn xăng dầu Việt Nam (Petrolimex)	16,94
OIL	Tổng công ty Dầu Việt Nam (PV Oil)	34,36
HTC	CTCP Thương mại Hóc Môn	8,99
SFC	CTCP Nhiên liệu Sài Gòn	9,99
<b>Trung bình ngành</b>		<b>17,57</b>

(Nguồn: FiinTrade)

**Giá BMF:**

	Hệ số nhân	EPS, BVPS (VNĐ/CP)	Giá trị
<b>Giá 01 cổ phiếu hợp lý BMF</b>	17,57 lần	1.010	<b>17.745,7 VNĐ</b>

theo Phương pháp P/E			
----------------------	--	--	--

- Với phương pháp so sánh với các công ty trong ngành, giá trị hợp lý của một cổ phiếu BMF năm 2023 làm tròn là **17.700 VNĐ/ 1 Cổ phiếu**. Tuy nhiên, đây chỉ là định giá thận trọng, khi mà chưa tính đến:
  - + Nhu cầu tiêu thụ xăng dầu tiếp tục tăng dài hạn, phản ánh vào tốc độ gia tăng doanh thu và lợi nhuận của hãng năm của BMF.
  - + Sân bay Long Thành kích thích vùng KTTĐ phía Nam nói chung và Đồng Nai nói riêng phát triển từ năm 2025 trở đi (Giai đoạn 1 của sân bay Long Thành bắt đầu đi vào hoạt động).
  - + BMF trở thành đầu mối xăng dầu khi đạt đủ điều kiện. Ba yếu tố sẽ giúp khoản đầu tư vào BMF trở thành khoản đầu tư rất tốt trong dài hạn.

#### IV. Đánh giá và đề xuất

##### 1. Đánh giá phương án theo ma trận SWOT

<p style="text-align: center;"><b>Điểm mạnh (Strengths)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ngành nghề tiêu dùng thiết yếu.</li> <li>- Tạo được lợi nhuận và dòng tiền đều hàng năm.</li> <li>- Đầu tư với tỷ lệ lớn (từ 35- 49%) giúp BXQN tham gia vào việc định hướng hoạt động, điều hành hoạt động kinh doanh.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Điểm yếu (Weakness)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Việc sở hữu của BXQN tại BMF với từ tỷ lệ 25% trở lên cần phải thực hiện hoạt động chào mua công khai.</li> </ul>
<p style="text-align: center;"><b>Cơ hội (Opportunities)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chuyển sân sẽ giúp cho cổ phiếu được chú ý hơn bởi các nhà đầu tư trong và ngoài nước</li> <li>- Nhu cầu tiêu thụ xăng dầu tiếp tục tăng dài hạn, phản ánh vào tốc độ gia tăng doanh thu và lợi nhuận của hãng năm của BMF</li> <li>- Sân bay Long Thành kích thích vùng KTTĐ phía Nam nói chung và Đồng Nai nói riêng phát triển từ năm 2025 trở đi (giai đoạn 1 của sân bay Long Thành bắt đầu đi vào hoạt động)</li> <li>- BMF trở thành đầu mối xăng dầu khi đạt đủ điều kiện.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>Nguy cơ (Threats)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Người tiêu dùng có thể thay thế phương tiện sử dụng xăng dầu sang phương tiện sử dụng điện,... trong tương lai.</li> </ul> <p>=&gt; Tích hợp trạm sạc điện tại các cửa hàng xăng dầu truyền thống.</p>

## V. Phương án đầu tư

1.	Đối tượng đầu tư	Cổ phiếu Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Chất đốt Đồng Nai (UPCOM: BMF)
2.	Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng
3.	Hình thức đầu tư	Đầu tư nắm giữ dài hạn, tham gia vào công tác quản trị, điều hành hoạt động của Công ty
4.	Số lượng cổ phiếu đầu tư	Đầu tư trên 35% vốn điều lệ Công ty
5.	Lộ trình và phương thức thực hiện	Thực hiện giao dịch thoả thuận trên sàn chứng khoán theo phương thức giao dịch miễn chào mua công khai trên cơ sở đàm phán được với Công ty cổ phần Vật liệu Xây Dựng và Chất đốt Đồng Nai, các cổ đông đang nắm giữ cổ phiếu Công ty cổ phần Vật liệu Xây Dựng và Chất đốt Đồng Nai.  Và/hoặc một phương thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.
6.	Giá đầu tư dự kiến	Tối đa 16.800 VNĐ/Cổ phiếu
7.	Nguồn vốn đầu tư	Nguồn vốn khả dụng của công ty trong từng thời kì

## VI. Các nội dung đề xuất

- Hội đồng quản trị đề xuất Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án đầu tư được nêu tại mục V của tờ trình này.
- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện tất cả các công việc liên quan đến hoạt động đầu tư, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:
  - Triển khai, thực hiện, quyết định mọi vấn đề phát sinh, có liên quan đến nội dung nêu tại mục 1.
  - Quyết định tổng mức đầu tư mua cổ phần, thời gian, phương thức thực hiện, mức giá, ... phù hợp với phương án đã được thông qua, định hướng, chiến lược phát triển của Công ty.
  - Thay mặt Đại hội đồng cổ đông ký kết tất cả các hợp đồng, hồ sơ, phương án và các thủ tục liên quan theo quy định hiện hành. Trong quá trình thực hiện, Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Tổng giám đốc để thực hiện các công việc cụ thể có liên quan.
  - Toàn bộ các công việc khác có liên quan để thực hiện phương án đã được thông qua.