

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre

Ban Giám đốc Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bến Tre xin gửi tới Quý Cổ đông báo cáo tình hình hoạt động của Công ty gồm các nội dung chính sau:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025.
- Phương hướng và kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2026.

I. ĐẶC ĐIỂM VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA NHIỆM KỲ BÁO CÁO 2025 .

Ban điều hành hiện tại được bổ nhiệm và tiếp nhận công tác điều hành từ ngày 01/01/2026, sau thời điểm kết thúc năm tài chính 2025. Báo cáo tài chính năm 2025 trước đó được lập bởi ông Phạm Đức Thắng (Giám đốc từ ngày 21/04/2021 đến 31/12/2025) và bà Đỗ Thị Thu Hà (Phụ trách kế toán). Do đó, Ban điều hành mới thực hiện báo cáo tình hình kết quả kinh doanh năm 2025 trên cơ sở kế thừa số liệu do nguyên Giám đốc và nguyên Phụ trách kế toán lập tại ngày 31/12/2025.

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục đối mặt với những tồn tại, khó khăn trong quá khứ như mất khả năng thanh khoản, nợ phải thu khó đòi lớn, nợ vay ngân hàng bị quá hạn; kê biên tài sản để thi hành án.

Về mặt pháp lý, Công ty bị Cơ quan Thi hành án kê biên các tài sản trong vụ kiện với ngân hàng BIDV, đồng thời bị buộc thi hành án đối với nhiều vụ kiện tồn đọng trước đây.

Cơ cấu nhân sự và hạ tầng của Công ty hiện không đảm bảo ở mức an toàn tối thiểu, đặt doanh nghiệp vào tình trạng rủi ro cực kỳ cao. Cụ thể:

1. Phòng Kế toán: Chỉ có 01 nhân sự làm việc.
2. Phòng Kỹ thuật xây dựng: 01 nhân sự kiêm nhiệm phòng Kinh doanh.
3. Phòng Kinh doanh: Chỉ có 01 nhân sự là lái cầu.
4. Phòng Tổ chức hành chính: Chỉ có 01 nhân sự không đúng chuyên ngành (điều động từ ông Nguyễn Tiến Tài – Đội trưởng thi công công trình đường).

Do kết quả hoạt động năm 2025 tiếp tục thua lỗ và đơn vị kiểm toán (CPA) từ chối đưa ra ý kiến đối với Báo cáo tài chính năm 2025 (đồng thời có ý kiến ngoại trừ đối với các yếu tố phát sinh trước năm 2025 cùng thực trạng tiêu cực tồn tại liên tục), cổ phiếu của Công ty hiện đang đứng trước nguy cơ bị hủy niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán.

1. Kết quả chung:

(ĐVT: tỷ đồng)

	2024	2025	Tỷ lệ % (2025/2024)
Doanh thu thuần	0,832	0,936	112,5%
Lợi nhuận gộp	0,40	0,046	-115%
Lợi nhuận từ HĐKD	-8.25	-19,17	-232%
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	-12.52	-23,33	-186%

Lưu ý người đọc: Khoản lỗ chủ yếu phát sinh do chi phí trả lãi vay ngân hàng BIDV và việc phải trích lập các khoản dự phòng. Nguồn số liệu năm 2025 được trích từ Báo cáo tài chính đã kiểm toán.

- **Về doanh thu:** Tổng doanh thu năm 2025 đạt 936 triệu đồng, tăng nhẹ so với năm 2024. Tuy nhiên, lợi nhuận gộp lại giảm mạnh do chi phí quản lý doanh nghiệp cao. Nguồn doanh thu này chủ yếu nằm ở các hoạt động gia công và hợp tác kinh doanh (ghi nhận qua báo cáo tài chính do ban điều hành năm 2025 lập).
- **Về chi phí:** Chi phí thường xuyên tăng so với năm 2024 nhằm cân đối, thích ứng với thực trạng khủng hoảng của doanh nghiệp. Riêng chi phí do trích lập dự phòng phải thu khó đòi và chi phí lãi vay, lãi quá hạn tại ngân hàng BIDV phát sinh ngày càng lớn theo các chuẩn mực kế toán và hợp đồng tín dụng đã ký.

Những tồn đọng tài chính ngày càng trầm trọng:

- Tình hình tài chính nội bộ mất cân đối nghiêm trọng.
- Áp lực từ các khoản nợ quá hạn ngân hàng là rất lớn.
- Các khoản nợ của các tổ đội thi công chưa được đối chiếu, xác nhận nợ, dẫn đến việc thư hoàn ứng và thanh quyết toán thi công công trình bị đình trệ, chưa thể thực hiện.
- Công ty bị thi hành án phong tỏa tài khoản do các vụ án khởi kiện cán bộ Công ty có dấu hiệu chiếm dụng, chiếm đoạt tài sản doanh nghiệp.
- Khối lượng nợ phải thu khó đòi rất lớn và hầu hết các khoản công nợ lớn này đều không có khả năng thu hồi.

2. Kết quả từng hoạt động của Công ty:

Do các khó khăn, tồn tại từ quá khứ và đặc biệt là việc bị cưỡng chế thi hành án (phong tỏa tài khoản, cưỡng chế kê biên tài sản, cưỡng chế thu hồi nợ và nguồn tiền bảo hành công trình tại các Ban quản lý dự án của tỉnh), hầu hết các hoạt động cốt lõi của Công ty cơ bản đã ngừng trệ:

2.1 Hoạt động kinh doanh VLXD: Chỉ duy trì ở mức gia công, hợp tác.

2.2 Hoạt động vận tải hàng hóa: Đã dừng hoạt động.

2.3 Hoạt động khai thác cát: Đã dừng hoạt động.

2.4 Hoạt động sản xuất gạch bê tông các loại: Đã dừng hoạt động.

2.5 Hoạt động sản xuất tole - xà gỗ - đai thép: Đã dừng hoạt động từ tháng 05/2020.

2.6 Hoạt động thi công - san lấp - xây dựng: Đã dừng hoạt động.

2.7 Hoạt động đầu tư dự án:

2.7.1. Dự án Phú Tân:

Giai đoạn kêu gọi đầu tư và chấp thuận chủ trương ban đầu (2008-2009):

Năm 2008, Công ty chủ động liên hệ và đề xuất đầu tư Dự án xây dựng khu dân cư Ao Sen, Phường Phú Khương, Thị xã Bến Tre theo chủ trương kêu gọi đầu tư của Tỉnh.

- Ngày 10/04/2009, UBND Tỉnh Bến Tre ban hành Công văn số 1202/UBND-TCĐT chấp thuận chủ trương chuyển quyền sử dụng đất Khu đất Ao Sen (diện tích 49.141 \$m^2\$) cho Công ty để thực hiện dự án.
- Ngày 07/05/2009, Sở Tài chính Bến Tre và Công ty ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 04/HĐ-STC. Công ty đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng đất với giá trị 4.914.000.000 VNĐ.
- Tuy nhiên, ngày 06/08/2009, UBND Tỉnh Bến Tre tiếp tục có Công văn số 3202/UBND-TCĐT thống nhất chủ trương cho Công ty lập dự án đầu tư Khu tái định cư Phú Tân với quy mô khoảng 15 ha (bao gồm 4,91 ha khu Ao Sen đã chuyển quyền và phần mở rộng khoảng 10 ha).
- Công ty đã khẩn trương tiến hành các thủ tục pháp lý, triển khai nguồn vốn lớn để hoàn thành đầu tư Dự án giai đoạn 1 (giải phóng mặt bằng, san lấp và xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trên diện tích 4,91 ha đất Ao Sen).
- Ngày 27/03/2019, trên cơ sở Tờ trình số 435/TTr-SXD của Sở Xây dựng, Chủ tịch UBND tỉnh đã ký Văn bản số 1387/UBND-TCĐT đồng ý cho Công ty chuyển quyền sử dụng đất đã hoàn thành đầu tư hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà.
- Mặc dù vậy, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre lại ban hành Công văn số 721/STNMT-CCQLĐĐ ngày 20/03/2019 từ chối giải quyết hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất của Công ty với lý do "*chưa phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 85 do Nhà nước lập và thực hiện dự án tái định cư*". Điều này tạo ra sự thiếu nhất quán nghiêm trọng so với các chủ trương và văn bản chấp thuận trước đó của Tỉnh.

Giai đoạn thay đổi chủ trương và phát sinh vướng mắc (2019 đến nay):

- Tỉnh đã đơn phương ban hành chủ trương đầu tư Khu đô thị mới Phú Tân thay thế cho dự án Khu tái định cư Phú Tân thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, nhưng sau đó không tổ chức đấu thầu như cam kết.
 - Từ năm 2019, Công ty liên tục gửi nhiều văn bản báo cáo về các khó khăn và nguy cơ tổn thất vốn tại dự án, nêu rõ các bất cập từ việc thay đổi chủ trương đột ngột này.
 - Đến tháng 06/2023, Tỉnh tiếp tục thu hồi chủ trương đầu tư Khu đô thị mới Phú Tân nhưng không đưa ra phương án giải quyết cụ thể nào cho những vướng mắc và tổn thất mà Công ty đang gánh chịu.
 - Việc ban hành các quyết định đột ngột, thiếu tính kế thừa trong khi Công ty đã đổ nguồn lực lớn vào dự án đã gây ra rủi ro thất thoát vốn nghiêm trọng cho cả doanh nghiệp, Nhà nước và các bên liên quan; ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín, đẩy tài chính Công ty đến bờ vực phá sản.
 - Về giá trị đầu tư: Dự án này là hoạt động đầu tư lâu dài (từ năm 2008 đến nay), không phải hoạt động thi công đấu thầu. Vì vậy, ngoài các chi phí xây dựng trực tiếp, dự án còn gánh các chi phí quản lý, chi phí khấu hao, chi phí vốn và các chi phí khác được ghi nhận trong Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm. Giá trị chi phí bổ sung này ước tính sơ bộ đạt trên 200 tỷ đồng (được xác định theo các phương pháp, chuẩn mực thẩm định giá và giá trị dòng tiền theo thời gian).
 - Về hồ sơ, Công ty đã cung cấp hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan ban ngành.
 - Đối với Văn bản số 3893/UBND-TCĐT ngày 26/05/2025 của Phó Chủ tịch Nguyễn Trúc Sơn: Công ty khẳng định đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và nhận chuyển nhượng hợp pháp 4,91 ha đất Ao Sen để thực hiện chủ trương Khu dân cư Phú Tân. Việc Tỉnh sau đó ban hành quyết định đầu tư Khu tái định cư chồng lấn lên khu đất này là nguyên nhân dẫn đến việc Sở TN&MT từ chối giải quyết hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất tại Công văn số 721/STNMT-CCQLĐĐ.
 - *Vướng mắc hành chính hiện tại:* Do tiến trình sáp nhập địa giới hành chính, đến năm 2026, Sở Tài chính Tỉnh Vĩnh Long đã gửi nhiều văn bản đề nghị Công ty bàn giao lại khu đất Phú Tân (Ao Sen) nhưng lại không đề cập đến phương án bồi hoàn chi phí đầu tư thực tế cũng như các giá trị vô hình hợp pháp của Công ty. Việc tiếp tục yêu cầu bàn giao mà không có lộ trình giải quyết dứt điểm đang tạo thêm gánh nặng hành chính, gây trì trệ cho doanh nghiệp. Công ty luôn sẵn sàng phối hợp, nhưng kính đề nghị Quý Tỉnh xem xét tổng thể hồ sơ và chỉ đạo các cơ quan chức năng khẩn trương thẩm định để có phương án giải quyết cuối cùng.
- Đánh giá thực trạng thực tế của dự án:**
- Công ty đã có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 4,91 ha đất Ao Sen.
 - Công ty đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn 1 của dự án Khu tái định cư Phú Tân.
 - Quyết định chuyển đổi mục tiêu sang Khu đô thị mới Phú Tân và tổ chức đấu thầu kéo dài hơn 3 năm qua vẫn chưa được thực hiện.
 - Hiện tại, cổ phiếu Công ty đang bị hạn chế giao dịch nên rất khó huy động vốn qua thị trường chứng khoán, dẫn đến nguy cơ bị hủy niêm yết vào cuối năm

2026. Dự án kéo dài từ 2008 đến nay bị ách tắc là một trong những nguyên nhân trực tiếp gây tình trạng thua lỗ của Công ty.

Kiến nghị của Ban điều hành:

- **Phương án 1:** Kính đề nghị UBND Tỉnh và các Sở, ban, ngành tạo điều kiện để Công ty tiếp tục thực hiện và hoàn thành đầu tư dự án Phú Tân nhằm khai thác hiệu quả nguồn lực đã đầu tư, tránh lãng phí xã hội.
- **Phương án 2:** Trong trường hợp không thể tiếp tục thực hiện, đề nghị Tỉnh và Công ty tiến hành thương thảo thiện chí để thống nhất phương án bồi thường giá trị dự án một cách công bằng, tuân thủ pháp luật và theo giá thị trường. Giá trị bồi thường phải bao gồm: quyền sử dụng đất, giá trị hạ tầng đã đầu tư, chi phí thường xuyên, chi phí cơ hội và các tổn thất do thay đổi chủ trương kéo dài. Nguồn tiền bồi thường có thể trích từ việc đấu giá quyền sử dụng đất của chính dự án, phần thặng dư sẽ nộp vào ngân sách.

2.7.2 Dự án chợ Mỹ Thạnh An:

- **Giai đoạn 1:** Từ năm 2019 đến nay, do nhu cầu thực tế tại địa phương không còn phù hợp, Công ty đã nhiều lần gửi văn bản đề xuất chấm dứt đầu tư xây dựng chợ, đồng thời xin điều chỉnh cục bộ quy hoạch từ đất chợ sang đất thương mại dịch vụ. UBND Thành phố đã giao Phòng Quản lý đô thị hỗ trợ phương án nâng cấp từ mô hình chợ truyền thống lên mô hình dịch vụ thương mại nhằm phù hợp với định hướng phát triển trục đường trung tâm hành chính trong tương lai. Đến tháng 11/2020, Công ty tiếp tục có văn bản gửi các sở ngành địa phương xin chấp thuận chủ trương chuyển mục đích sử dụng đất chính thức.
- **Giai đoạn 2:** Công ty triển khai phương án cho thuê và tìm kiếm đối tác hợp tác tài chính hoặc kinh doanh dài hạn nhằm tối ưu hóa hiệu quả. Thực tế, Ban điều hành đã làm việc, giới thiệu và thảo luận với nhiều đối tác nhưng chưa thể đi đến kết quả cuối cùng do các tài sản này đang bị cơ quan thi hành án kê biên liên quan đến vụ kiện của ngân hàng BIDV.

2.7.3. Các hoạt động khác (Nguồn thu duy trì chi phí thường xuyên)

- Cho thuê và hợp tác kinh doanh trên hạ tầng bất động sản và phương tiện sẵn có của Công ty.
- Giá công vật liệu xây dựng tại kho cảng nội bộ.

II. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026:

- **Định hướng chung:** Tập trung hợp tác hiệu quả, quyết liệt thực hiện tái cơ cấu toàn diện để Công ty tồn tại, từng bước ổn định và phát triển an toàn.
- **Nhiệm vụ trọng tâm đột phá:** Tập trung thu hồi vốn đầu tư tại các dự án Phú Tân, Mỹ Thạnh An và các khoản công nợ lớn từ các tổ đội thi công nhằm cơ cấu lại các khoản nợ, đảm bảo nghĩa vụ tài chính đối với ngân hàng BIDV, các chủ nợ thi hành án và các nghĩa vụ khẩn cấp khác.
- **Nhiệm vụ phối hợp:** Triển khai đồng bộ tái cơ cấu tài chính (vốn, nợ và tài sản),

tái cơ cấu tổ chức bộ máy nhân sự gọn nhẹ và tái cơ cấu các hoạt động sản xuất kinh doanh lõi.

- **Nhiệm vụ thường xuyên:** Thích ứng linh hoạt với trạng thái bị cưỡng chế thi hành án, phong tỏa tài khoản và kê biên tài sản; triệt để khai thác nguồn thu từ hoạt động cho thuê, hợp tác hạ tầng; đồng thời khẩn trương tìm kiếm đối tác để khôi phục quyền khai thác các mỏ cát đã hết hạn (đây được xác định là nguồn sống còn của Công ty).

Phân tích tình hình của doanh nghiệp.

1. Điểm mạnh:

- Có lợi thế sẵn có về hạ tầng kho cảng, bến bãi.
- Ban điều hành đã nhận diện rõ thực trạng và quyết tâm thực hiện tái cơ cấu.
- Đội ngũ cán bộ, nhân viên còn lại có sự đoàn kết cao.

2. Điểm yếu:

- Doanh nghiệp đang khủng hoảng ở mức cận kề phá sản, năng lực tài chính yếu, nợ quá hạn dẫn đến việc bị BIDV khởi kiện bán giải chấp và bị phong tỏa tài khoản thi hành án.
- Nhân sự kinh doanh và hệ thống đại lý đã ngừng hoạt động nhiều năm.
- Nhân sự và hạ tầng kỹ thuật không đủ tiêu chuẩn để tham gia đấu thầu hoặc tổ chức thi công công trình.

3. Cơ hội:

- Các chính sách tài khóa của Nhà nước đang đẩy mạnh đầu tư phát triển hạ tầng, tạo nhu cầu lớn cho ngành vật liệu xây dựng.

4. Nguy cơ:

- Công ty đứng trước nguy cơ bị tuyên bố phá sản chính thức, bị cưỡng chế kê biên và bán giải chấp toàn bộ các tài sản cốt lõi.

Các nội dung đề xuất ĐHĐCĐ và HĐQT phê duyệt:

Ban điều hành kính đề nghị HĐQT và ĐHĐCĐ khẩn trương thông qua chủ trương tái cơ cấu Công ty với các nội dung sau:

1. **Cơ cấu lại tài sản:** Tiến hành thanh lý các tài sản không còn nhu cầu sử dụng (như tòa nhà văn phòng cũ tại Mỹ Thạnh An); đẩy mạnh hợp tác phát triển/kinh doanh đối với dự án Phú Tân và một số tài sản tại xã Phú Hưng.
2. **Cơ cấu lại nợ:** Thuê tổ chức tài chính chuyên nghiệp độc lập để xây dựng và thực hiện phương án tái cấu trúc nợ và vốn chủ sở hữu.
3. **Cơ cấu lại hoạt động kinh doanh:** Chuyển dịch mạnh mẽ sang hướng hợp tác tài chính và các mô hình liên kết đảm bảo tính an toàn, dòng tiền ổn định.
4. **Khai thác mỏ cát:** Tìm kiếm nhà đầu tư tiềm năng để khơi thông lại giấy phép và tổ chức khai thác các mỏ cát thuộc quyền sở hữu của Công ty.
5. **Cơ chế ủy quyền:** Ủy quyền cho Ban điều hành quyết định và triển khai khẩn

trương các hoạt động tái cơ cấu theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thông qua, dưới sự giám sát chặt chẽ của HĐQT và BKS nhằm đảm bảo tính tối ưu, tuân thủ nghiêm ngặt quy định nội bộ và pháp luật hiện hành.

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

ĐVT: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm			Tỷ lệ % (KH2026/TH 2025)
	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	Kế Hoạch 2026	
I. Tổng doanh thu:	1,398,394,063	983,988,842	1,450,000,000	147.4%
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	832,231,728	935,579,091	0	-
2. Doanh thu hoạt động tài chính:	546,162,335	243,990	0	-
3. Thu nhập khác	20,000,000	48,165,761	1,450,000,000	
II. Tổng chi phí	13,978,471,214	24,321,327,453	8,650,000,000	36.4%
1. Giá vốn hàng bán	427,903,519	889,839,102	0	-
2. Chi phí bán hàng	0	0	0	-
3. Chi phí tài chính	6,810,139,946	6,753,699,081	6,700,000,000	-
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	2,392,359,505	12,457,964,122	1,950,000,000	16.9%
5. Chi phí khác	4,348,068,243	4,219,825,148	0	-
III. Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	(12,580,077,151)	(23,337,338,611)	(7,200,000,000)	-31%

Mục đích cốt lõi của việc tái cấu trúc tài sản trong năm 2026: Thực hiện cơ cấu nợ với ngân hàng, đảm bảo nguồn chi phí thường xuyên tối thiểu để tập trung giải quyết dứt điểm các vướng mắc pháp lý tại dự án Phú Tân.

Trên đây là Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và Kế hoạch SXKD năm 2026 của Ban Giám đốc Công ty cổ phần VLXD Bến Tre. Năm 2026 Công Ty mặc dù không đi vay ngân hàng nhưng phải gánh khoản lãi dự kiến phải trả ngân hàng 6,7 tỷ từ khoản nợ vay trước đây.

Kính trình Đại hội xem xét và có ý kiến chỉ đạo thực hiện.

Trân trọng cảm ơn!

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 7 năm 2026

TM. BAN GIÁM ĐỐC

GIÁM ĐỐC



Đặng Văn Được

Phụ lục 1: CÁC VĂN BẢN LIÊN QUAN THI HÀNH ÁN (tính đến nay)

ST T	Thời gian	Số/Ký hiệu Văn bản	Loại Văn bản	Cơ quan ban hành	Nội dung chính liên quan đến Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bến Tre	Ghi chú (Nếu có)
1	26/08/2022	03/2022/QĐST-LĐ	Quyết định Sơ thẩm Lao động	Tòa án nhân dân TP. Bến Tre	Là căn cứ cho Quyết định Thi hành án số 366/QĐ-CCTHADS.	Liên quan đến ông Đỗ Hải Tùng (nguyên đơn).
2	06/12/2022	366/QĐ-CCTHADS	Quyết định Thi hành án theo yêu cầu	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Cho thi hành án đối với Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bến Tre theo Quyết định số 03/2022/QĐST-LĐ.	Phân công Chấp hành viên Nguyễn Quốc Bảo.
3	15/06/2023	20/GGT-CCTHA	Giấy Triệu tập	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Triệu tập Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre đến làm việc tại Chi cục THADS.	Liên quan đến việc thi hành án.
4	03/04/2023	05/2023/KDTM-ST	Bản án Sơ thẩm	Tòa án nhân dân TP. Bến Tre	Vụ án kinh doanh thương mại giữa Công ty TNHH Một thành viên Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bến Tre và Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bến Tre,	Là căn cứ cho Quyết định THA số 1654/QĐ-CCTHADS.
	27/04/2024	893/QĐ-CCTHADS	Quyết định Thi hành án theo yêu cầu	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Xét yêu cầu thi hành án của Cty MTV XD Bến Tre	
	27/04/2023	894/QĐ-CCTHADS	Quyết định Thi hành án theo yêu cầu	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Xét yêu cầu thi hành án của Cty MTV XD Bến Tre	
5	05/07/2023	10/2023/KDTM-PT	Bản án Phúc thẩm	Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre	Vụ án kinh doanh thương mại giữa Công ty TNHH Một thành viên Tư vấn Đầu tư Xây dựng Bến Tre và Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bến Tre.	Là căn cứ cho Quyết định THA số 1654/QĐ-CCTHADS.
6	09/08/2023	636/CCTHADS	Thông báo	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Thực hiện công văn số 988/BIDV.BTE-KHDN ngày 7/8/2023 của BIDV Bến Tre phục hồi số tiền là 7.001.112.842 vào tài khoản của Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre theo bản án 04/2023/KDTM-PT và 05/2023/DS-PT	Quan điểm của Công ty là không công nhận

7	09/08/2023	636/CCTHADS	Biên bản	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Tiếp nhận công văn số 636/CCTHADS	Công ty cử cán bộ phụ trách P TCHC Nguyễn Tiến Tài làm việc.
8	18/08/2023	1654/QĐ-CCTHADS	Quyết định Thi hành án theo yêu cầu	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Thi hành án dựa trên Bản án số 05/2023/KDTM-ST và 10/2023/KDTM-PT, liên quan đến nghĩa vụ của Công ty CP-VLXD Bến Tre với Công ty TNHH MTV TVĐTXD Bến Tre.	
9	29/12/2023	1143/CCTHADS	Thông báo	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	(Nội dung chi tiết không rõ trong tài liệu, nhưng được nhắc đến là "thông báo ngày 29/12/2023")	Cần rà soát lại tài liệu gốc để có nội dung chính xác.
10	28/12/2023	0000270	Biên lai thu tiền	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Thu 500.000.000 VNĐ từ Chùa Tân Bửu. Số tiền này sau đó được kết chuyển sang tiền bồi hoàn của Công ty CP VLXD Bến Tre.	Đây là sự kiện bị Công ty CP VLXD Bến Tre khiếu nại.
11	22/01/2024	(Không số/ký hiệu)	Đơn Khiếu nại và Tổ cáo	Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bến Tre	Khiếu nại hành vi cưỡng chế thi hành án ngày 28/12/2023 của Chấp hành viên Nguyễn Quốc Bảo; Tổ cáo việc thu tiền từ Chùa Tân Bửu không đúng quy định và việc yêu cầu thanh toán khoản nợ cho Công ty TNHH MTV ĐTXD Bến Tre khi hồ sơ không có hóa đơn, nghiệm thu, quyết toán.	
12	26/02/2024	01/QĐ-CCTHADS	Quyết định Giải quyết Khiếu nại	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Không chấp nhận toàn bộ khiếu nại của Công ty CP VLXD Bến Tre về việc Chấp hành viên Nguyễn Quốc Bảo cưỡng chế ngày 28/12/2023 là chưa đúng trình tự, thủ tục.	Công ty CP VLXD Bến Tre có quyền khiếu nại tiếp đến Cục trưởng Cục THADS tỉnh Bến Tre.
13	27/05/2024	10/2024/KDTM-ST	Bản án Sơ thẩm	Tòa án nhân dân TP. Bến Tre	Buộc Công ty CP VLXD Bến Tre trả Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) số tiền 110.658.810.940 VNĐ và lãi suất chậm thi hành án.	Là bản án sơ thẩm trong vụ tranh chấp giữa BIDV và Công ty CP VLXD Bến Tre.
14	26/08/2024	11/2024/KDTM-PT	Bản án Phúc thẩm	Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre	Giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa BIDV và Công ty CP VLXD Bến Tre.	Là căn cứ chính cho Quyết định thi hành án của BIDV và đối tượng của đơn

						đề nghị giám đốc thẩm.
15	25/10/2024	89/QĐ- CCTHADS	Quyết định Thi hành án theo yêu cầu	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Buộc Công ty CP VLXD Bến Tre trả BIDV số tiền 110.658.810.940 VNĐ và lãi suất chậm thi hành án.	Quyết định này phân công Chấp hành viên Nguyễn Quốc Bảo thi hành.
16	23/12/2024	24/QĐ- CCTHADS	Quyết định Thi hành án	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	(Nội dung chi tiết không rõ trong tài liệu, nhưng được nhắc đến cùng Công văn 1590/CCTHADS)	Có thể liên quan đến việc thu hồi khoản tiền bảo hành công trình Nguyễn Thị Định.
17	23/12/2024	1590/CCTHADS	Công văn	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Đề nghị Ban Quản lý dự án ĐTXD huyện Giồng Trôm chuyển số tiền tạm giữ bảo hành công trình Nguyễn Thị Định vào tài khoản Chi cục THADS để xử lý.	Căn cứ Quyết định số 24/QĐ- CCTHADS cùng ngày.
18	06/02/2025	86/QLDA-BP	Công văn	Ban Quản lý dự án ĐTXD huyện Giồng Trôm	Về việc xử lý khoản tiền tạm giữ còn lại sau bảo hành công trình Nguyễn Thị Định (82.513.000 VNĐ). Đề nghị Công ty CP VLXD Bến Tre và Chi cục THADS họp bàn phương án thanh toán.	Nhấn mạnh việc các bên chưa thống nhất phương án xử lý tiền bảo hành.
19	11/04/2025	43/QĐ- CCTHADS	Quyết định Cưỡng chế	Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Quyết định cưỡng chế liên quan đến việc kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty CP VLXD Bến Tre.	Là căn cứ cho Thông báo cưỡng chế số 467/TB- THADS.
20	22/04/2025	467/TB-THADS	Thông báo Cưỡng chế Kê biên	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Thông báo sẽ tiến hành kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty CP VLXD Bến Tre vào ngày 13 và 14/05/2025.	
21	29/04/2025	18/2025/CV- VXB	Công văn	Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bến Tre	Xin tạm hoãn cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã thế chấp Ngân hàng BIDV.	
22	13/05/2025	(Không hiệu)	số/ký Biên bản Kê biên	Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre	Kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 210, tờ bản đồ số... thuộc tài sản của Công ty CP VLXD Bến Tre.	Có dấu hiệu vi phạm trong việc lập biên bản (ghi nhận ý kiến, mô tả tài sản, ước

						tính giá trị).
23	14/05/2025	(Không hiệu)	số/ký	Biên bản Kế biên	Chi cục Thị hành án dân sự TP. Bến Tre	Kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa đất số 944, tờ bản đồ số 02 và thửa 1136, tờ bản đồ số 08 (nay thửa mới là 172, tờ... và 200, tờ 63...) thuộc tài sản của Công ty CP VLXD Bến Tre. Có dấu hiệu vi phạm trong việc lập biên bản (ghi nhận ý kiến, mô tả tài sản, ước tính giá trị).

Phụ lục 2: PHÂN TÍCH THÁCH THỨC VÀ CƠ HỘI ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP

I. THÁCH THỨC

1. Rủi ro từ bối cảnh kinh tế toàn cầu

- Xu hướng suy thoái: Nhiều tổ chức quốc tế dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu chậm lại dưới tác động của lạm phát, áp lực lãi suất neo cao và xung đột địa chính trị phức tạp, làm sụt giảm nhu cầu tiêu dùng nói chung.
- Gián đoạn chuỗi cung ứng: Rủi ro đứt gãy chuỗi cung ứng vật tư, nguyên liệu vẫn hiện hữu do biến đổi khí hậu và căng thẳng địa chính trị, trực tiếp gây khó khăn cho hoạt động sản xuất.
- Biến động tỷ giá: Sự biến động mạnh của đồng USD tạo áp lực lớn lên tỷ giá trong nước, làm tăng chi phí nhập khẩu máy móc, công nghệ và gián tiếp gây áp lực lạm phát nội địa.
- Rào cản bảo hộ: Xu hướng bảo hộ thương mại gia tăng tại các thị trường lớn làm thu hẹp cơ hội giao thương mở rộng của các doanh nghiệp vệ tinh.

2. Thách thức nội tại nền kinh tế quốc gia

- Áp lực lạm phát: Dù đang được kiểm soát tốt nhưng rủi ro lạm phát quay trở lại do giá năng lượng và nguyên liệu đầu vào tăng cao luôn là thách thức lớn đối với chi phí quản lý doanh nghiệp.
- Áp lực nợ xấu hệ thống: Tình hình nợ xấu tại các tổ chức tín dụng và khối doanh nghiệp còn ở mức đáng lo ngại, làm thắt chặt các điều kiện tiếp cận nguồn vốn mới.
- Hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng giao thông và năng lượng tại một số khu vực chưa đáp ứng kịp tốc độ phát triển, làm tăng chi phí logistics và vận tải bến bãi.
- Chất lượng nguồn nhân lực: Sự thiếu hụt nhân sự chuyên môn cao, đặc biệt trong các mảng quản trị khủng hoảng và chuyển đổi số kỹ thuật làm giảm năng lực cạnh tranh.
- Giai đoạn quá độ thể chế: Các chính sách, thủ tục hành chính liên quan đến quản lý đất đai, dự án đang trong giai đoạn sửa đổi, hoàn thiện, dễ gây tâm lý e ngại hoặc kéo dài thời gian phê duyệt hồ sơ của các cơ quan quản lý.

II. CƠ HỘI:

1. Động lực tăng trưởng từ chính sách:

- **Đẩy mạnh đầu tư công:** Chính phủ tiếp tục ưu tiên giải ngân vốn đầu tư công quy mô lớn vào hệ thống hạ tầng giao thông, đô thị; đây là cơ hội thị trường rất lớn cho mảng cung ứng vật liệu xây dựng và bến bãi cảng sông.

- **Chính sách tài khóa hỗ trợ:** Các gói chính sách hỗ trợ phục hồi doanh nghiệp, đơn giản hóa thủ tục đầu tư và khuyến khích liên kết dòng vốn FDI tạo điều kiện thuận lợi để tìm kiếm đối tác chiến lược.
- **Hiệu ứng từ các Hiệp định thương mại (FTA):** Tạo lập một môi trường kinh doanh thông thoáng, chuẩn mực, giúp doanh nghiệp dễ dàng tiếp cận các phương thức quản trị và công nghệ tiên tiến.

2. Xu hướng chuyển dịch thị trường toàn cầu và lợi thế nội địa

- **Đa dạng hóa chuỗi cung ứng quốc tế:** Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư giúp các khu công nghiệp địa phương phát triển, gián tiếp nâng cao giá trị các quỹ đất và hạ tầng kho cảng mà Công ty đang sở hữu.
- **Sự bùng nổ của Kinh tế xanh và Chuyển đổi số:** Tạo cơ hội để doanh nghiệp tái cấu trúc hoạt động sản xuất gạch bê tông không nung, khai thác cát theo hướng bền vững, tối ưu hóa chi phí vận hành bằng công nghệ trực tuyến.
- **Môi trường vĩ mô ổn định:** Nền tảng chính trị ổn định và sự gia tăng mạnh mẽ của tầng lớp trung lưu trong nước tạo ra một thị trường tiêu dùng nội địa có sức mua bền vững và lâu dài.
- **Lợi thế cạnh tranh sẵn có:** Chi phí lao động địa phương hợp lý và vị trí địa lý mang tính chiến lược (nằm tại trung tâm trung chuyển cảng sông) là những điểm tựa vững chắc để Công ty thu hút các đối tác liên doanh, liên kết trong chiến dịch tái cơ cấu sắp tới./.