

**CÔNG TY CỔ PHẦN
VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Số: 54/2026/CBTT-VXB

Vĩnh Long, ngày 29 tháng 7 năm 2026

**“V/v Công bố thông tin tài liệu họp
Đại hội cổ đông thường niên 2026”**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội.

1. Tên công ty: Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre.
2. Mã chứng khoán: VXB.
3. Địa chỉ trụ sở chính: 207D, Nguyễn Đình Chiểu, Khu phố Phú Chiến, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long.
4. Điện thoại: 0275.3822315
5. Người thực hiện công bố thông tin: Đặng Văn Được – Người đại diện theo pháp luật.
6. Nội dung công bố thông tin: Các tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29 tháng 7 năm 2026 tại đường dẫn <https://vlxdbentre.com/news/quanhedong>.

Tài liệu đính kèm:

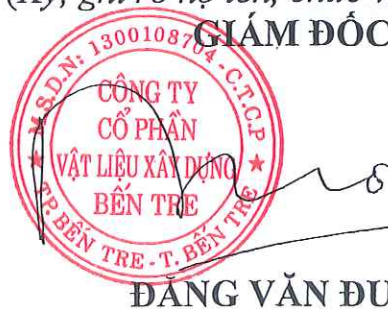
- Danh mục tài liệu;
- Chương trình đại hội đồng cổ đông thường niên 2026;
- Báo cáo Ban Giám đốc Công ty;
- Đề án tái cơ cấu toàn diện Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre (Giai đoạn 2026-2030);
- Báo cáo hoạt động Hội đồng quản trị;
- Báo cáo hoạt động Ban kiểm soát Công ty;
- Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán 2025;
- Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch thù lao năm 2026;
- Tờ trình phân phối lợi nhuận 2025;
- Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026;
- Tờ trình sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre;
- Tờ trình thông qua phương án tái cơ cấu của CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/ Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

**CÔNG
TY CỔ
PHẦN
VẬT LIỆU
XÂY
DỰNG
BẾN TRE**

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU
XÂY DỰNG BẾN TRE
DN: C=VN, S=VĨNH
LONG, L=Phường Phú
Khương, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN VẬT LIỆU
XÂY DỰNG BẾN TRE,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:1300108704
Reason: I am the author
of this document
Location: your signing
location here
Date: 2026.07.29
08:50:02+07'00'
Foxit PDF Reader
Version: 11.1.0



ĐẶNG VĂN ĐƯỢC



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE
Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long
ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 07 năm 2026

THƯ MỜI HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2026

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre kính mời Quý cổ đông tham dự **Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026** với nội dung cụ thể như sau:

1. Thời gian tổ chức đại hội: 09g00, Thứ Năm – ngày 30/7/2026 (đón khách từ 08g30).

2. Địa điểm: Hội trường Khu Ẩm thực TTC (Địa chỉ: 547D, Nguyễn Đình Chiểu, Khu phố Phú Chiếu, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long).

3. Nội dung đại hội:

Tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026 được Công ty đăng tải tại website: www.vlxdbentre.com và gửi cho Quý cổ đông tại phiên họp.

4. Đăng ký dự họp:

Đại biểu, Quý cổ đông vui lòng Đăng ký dự Đại hội tại Văn phòng Công ty hoặc gửi giấy tham dự Đại hội về địa chỉ Công ty **trước 15g00 ngày 25/7/2026**.

5. Ủy quyền tham dự đại hội:

Nếu Quý Cổ đông ủy quyền cho người khác tham dự đại hội, Quý cổ đông vui lòng điền vào mẫu Giấy ủy quyền dự đại hội và gửi Giấy ủy quyền đã ký về địa chỉ dưới đây **trước 15g00 ngày 28/7/2026** hoặc xuất trình khi Người ủy quyền đến dự đại hội.

(Lưu ý: Giấy ủy quyền phải là bản chính, có chữ ký trực tiếp. Trường hợp nhận ủy quyền từ cổ đông tổ chức thì cần có dấu của tổ chức ủy quyền.)

6. Địa chỉ gửi văn bản và liên hệ hỗ trợ: Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre

- Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, Khu phố Phú Chiếu, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long.

- Điện thoại: (0275).3822315 Fax: (0275).3822319

Liên hệ: ông Nguyễn Tiến Tài (Di động: 0913 891 508)

Cổ đông hoặc người nhận ủy quyền đến dự Đại hội vui lòng mang theo các giấy tờ sau:

- Thông báo mời họp và Giấy ủy quyền (nếu có);
- Căn cước hoặc hộ chiếu.

Rất hân hạnh được đón tiếp Quý cổ đông tại **Đại hội đồng cổ đông thường niên 2026**.

Trân trọng./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

PHẠM TƯỜNG VI



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

GIẤY ĐĂNG KÝ DỰ HỌP HOẶC ỦY QUYỀN
THAM DỰ HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

Kính gửi: Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre

Tên cổ đông:

Người đại diện theo pháp luật (đối với tổ chức):

CMND/CCCD/CNĐKKD số: cấp ngày tại

Địa chỉ:

Tổng số cổ phần đại diện hoặc sở hữu: cổ phần

(Cổ đông chọn một trong hai mục dưới đây, đánh dấu vào ô thích hợp)

1. ĐĂNG KÝ DỰ HỌP ☐

2. ỦY QUYỀN CHO ÔNG/BÀ DƯỚI ĐÂY ☐

Ông/Bà: MSCĐ (nếu có)

CMND số: cấp ngày tại

Địa chỉ:

Số cổ phần ủy quyền:

Lưu ý: Trong trường hợp cổ đông không thể tham dự và không ủy quyền được cho người khác, quý cổ đông vui lòng ủy quyền cho thành viên HĐQT của công ty theo danh sách dưới đây:

STT	Họ và tên	Chức vụ	Đánh dấu chọn	Số CP ủy quyền
01	PHẠM TƯỜNG VI	Chủ tịch HĐQT		
02	LÊ VĂN HUY	Thành viên HĐQT		
03	PHẠM ĐỨC THẮNG	Thành viên HĐQT		

(Lưu ý: Vui lòng đánh dấu (X) bên cạnh tên thành viên mà quý cổ đông chọn ủy quyền, chỉ chọn ủy quyền cho một người toàn bộ số cổ phần sở hữu; trường hợp muốn ủy quyền cho nhiều người, đề nghị quý cổ đông ghi rõ số lượng cổ phần ủy quyền cho từng thành viên).

Nội dung ủy quyền:

- Bên nhận ủy quyền được thay mặt cho Bên ủy quyền tham dự và biểu quyết các vấn đề tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre để thực hiện mọi quyền lợi và nghĩa vụ tại Đại hội đồng cổ đông liên quan đến số cổ phần được ủy quyền.
- Chúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc ủy quyền này và cam kết tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật và của Điều lệ Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre và không có bất kỳ sự khiếu nại nào về sau.

Lưu ý:

- Bên nhận ủy quyền không được ủy quyền số lượng cổ phần sở hữu của mình và/hoặc của bên ủy quyền cho người khác, và phải mang theo CMND/CCCD/Hộ chiếu khi đi dự họp.
- Nếu bên ủy quyền hoặc bên nhận ủy quyền là tổ chức thì phải có chữ ký của đại diện pháp luật và dấu của tổ chức.
- Giấy ủy quyền này chỉ có giá trị khi là giấy ủy quyền Bản chính và có chữ ký sống của hai bên, nếu bên ủy quyền hoặc bên nhận ủy quyền là tổ chức thì phải có chữ ký của đại diện pháp luật và dấu của tổ chức. Giấy ủy quyền này sẽ hết giá trị khi buổi tổ chức Đại hội đồng cổ Đông thường niên năm 2026 của Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre kết thúc.

Ngày ____ tháng ____ năm 2026

Cổ đông/Bên ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)

Bên nhận ủy quyền
(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu có)



Vattieuxaydungbentre

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, Phường Phú Khương, Tỉnh Vĩnh Long
ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com



TÀI LIỆU

ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

NĂM 2026

Tháng 7/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long
ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com

DANH MỤC TÀI LIỆU

1. Chương trình Đại hội đồng cổ đông;
2. Báo cáo của Ban Giám đốc Công ty về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;
3. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026;
4. Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2025 và kế hoạch hoạt động năm 2026;
5. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2025;
6. Tờ trình thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2025 và Kế hoạch thù lao năm 2026;
7. Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2025;
8. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026;
9. Tờ trình sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Vật liệu xây dựng Bến Tre;
10. Tờ trình thông qua phương án tái cơ cấu toàn diện Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng Bến Tre (Giai đoạn 2026-2030).



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE
Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long
ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com

CHƯƠNG TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

(Bắt đầu lúc 9h00 ngày 30 tháng 7 năm 2026)

Thời gian	Nội dung
8h15 - 9h00	- Đón tiếp đại biểu và cổ đông. - Kiểm tra tư cách cổ đông, lập danh sách cổ đông tham dự.
9h00 – 9h15	- Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội. - Tuyên bố lý do, giới thiệu Chủ tịch đoàn. - Chủ tọa giới thiệu Ban thư ký, Ban kiểm tra tư cách cổ đông, Ban kiểm phiếu và xin Đại hội biểu quyết. - Chủ tọa thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội. - Chủ tọa thông qua chương trình Đại hội.
9h15 – 10h30	Các vấn đề thông qua tại Đại hội: - Báo cáo Kết quả hoạt động của HDQT năm 2025, và Kế hoạch hoạt động năm 2026; - Báo cáo của Giám đốc về Kết quả hoạt động SXKD năm 2025 và Kế hoạch năm 2026; - Báo cáo Kết quả hoạt động của BKS năm 2025 và Kế hoạch hoạt động năm 2026; - Báo cáo các vấn đề khác (nếu có). Các tờ trình: - Tờ trình Thông qua báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025; - Tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2025; - Tờ trình Thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát công ty năm 2025 và kế hoạch năm 2026; - Tờ trình Lựa chọn công ty kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026; - Tờ trình sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty; - Tờ trình thông qua đề án tái cơ cấu toàn diện Công ty (Giai đoạn 2026-2030).
	- Đại hội thảo luận các nội dung và tiến hành biểu quyết từng vấn đề. - Ban kiểm phiếu làm việc. - Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết.
10h30 – 11h	Nghỉ giải lao, Ban kiểm phiếu làm việc
11h – 11h15	- Công bố kết quả lấy ý kiến
11h15 – 11h30	- Thư ký đọc Biên bản Đại hội. - Chủ tọa đọc Nghị quyết Đại hội. - Đại hội biểu quyết thông qua. - Chủ tịch đoàn tuyên bố bế mạc Đại hội.



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 gồ - 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, danh tiếng 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.
- Gia 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 khôi phục 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 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

Báo cáo Ban Giám đốc

						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 hợp 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./.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG NĂM 2026

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

Hội đồng quản trị Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bến Tre (Công ty) xin gửi tới Quý Cổ đông báo cáo gồm các phần như sau:

- Đặc điểm và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025;
- Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động;
- Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban điều hành công ty;
- Kế hoạch định hướng của Hội đồng Quản trị năm 2026

I. ĐẶC ĐIỂM VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA NĂM 2025

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.

- Công ty bị hạn chế giao dịch trên sàn giao dịch Upcom và thuộc trường hợp doanh nghiệp bị giám sát tài chính đặc biệt của SCIC.
- Công ty mất khả năng thanh toán và khoản nợ đều quá hạn. Công ty không có nguồn lực để tái đầu tư, đa số các hoạt động sản xuất kinh doanh đều tạm dừng do không hiệu quả.
- Từ quý 2/2022, Công ty đã bị khởi kiện đòi nợ với gần 20 vụ án và thi hành án. Từ tháng 6/2023, Công ty đã bị cưỡng chế thi hành án, bị phong tỏa các tài khoản ngân hàng, cưỡng chế thi hành án thu hồi các khoản phải thu có khả năng thu hồi, cưỡng chế thu hồi ngay khi công ty có nguồn. Trong đó, vụ án khởi kiện của BIDV đòi nợ Công ty là đặc biệt nghiêm trọng, tháng 11/2024, Công ty nhận Quyết định thi hành án của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, theo đó, Công ty có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng BIDV toàn bộ số nợ gốc và nợ lãi. Trường hợp Công ty không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng được quyền yêu cầu xử lý các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Tháng 5/2025, Công ty đã bị kê biên một số tài sản để thi hành án. Công ty đứng trước rủi ro phá sản.

- Đa số nhân viên nghỉ việc, Công ty còn 6 nhân sự bao gồm Giám đốc.

HĐQT đã làm việc với Ban Điều hành Công ty nhằm đẩy mạnh việc thu hồi công nợ, tiết giảm chi phí hoạt động, tạm dừng hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng do không có hiệu quả, đề xuất phương án làm việc với Sở ban ngành địa phương về dự án Phú Tân, tìm phương án tái cơ cấu hoạt động và tái cơ cấu nợ, nguồn vốn của Công ty. Mặc dù đã nỗ lực tìm giải pháp để xử lý nhưng do khó khăn tồn tại quá lớn và kéo dài, dự án Phú Tân vẫn chưa thể triển khai và/hoặc chưa thống nhất được phương án đền bù, do đó Công ty vẫn đứng trước nhiều khó khăn và thách thức nghiêm trọng.

Trong quá trình triển khai các bước của dự án Phú Tân, Công ty đã gặp không ít khó khăn vướng mắc liên quan đến các chính sách mới ban hành (Luật Đất đai 2013, Luật Đấu thầu 2015, 2020). Tỉnh đã thu hồi Giấy phép đầu tư dự án khu tái định cư Phú Tân và chưa tiến hành thủ tục đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư. Trong khi Công ty huy động nguồn vốn vay để nộp tiền sử dụng đất và đầu tư cơ sở hạ tầng, do dự án chưa triển khai được nên ảnh hưởng nghiêm trọng đến nguồn vốn và nguồn lực cho các hoạt động sản xuất kinh doanh khác của Công ty.

1. Các cuộc họp của Hội đồng Quản trị (viết tắt là HĐQT) năm 2025:

- Tổng số thành viên HĐQT / nhiệm kỳ và biến động:

- ✓ Số thành viên: 03 TV
- ✓ Diễn biến trong năm: 03 TV gồm vị trí CT HĐQT, TV HĐQT-Giám đốc, 01 TV HĐQT
 - o Quý 3/2025, TV Đỗ Danh Chí và TV Phạm Đăng Khôi có đơn xin từ nhiệm.
 - o Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 bầu bổ sung TV Lê Văn Huy.
 - o Hiện hoạt động: 03 TV gồm vị trí CT HĐQT, 2 TV HĐQT.

- Số cuộc họp HĐQT: 07 cuộc họp (có phát hành Nghị quyết HĐQT)

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Ngày không là TV HĐQT	Số buổi tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Bà Phạm Tường Vi *	CT	16/07/2024		07	100%

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu là TV HĐQT	Ngày không là TV HĐQT	Số buổi tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
2	Đặng Minh Thừa	TV	16/07/2024	29/9/2025	00	00%
2	Phạm Đức Thắng	TV	16/07/2024		07	100%
3	Ông Phạm Đăng Khôi	TV	16/07/2024	29/9/2025	05	72%
4	Ông Đỗ Danh Chí	TV	16/07/2024	29/9/2025	00	00%
5	Ông Lê Văn Huy	TV	29/9/2025		02	28%

Ngoài các cuộc họp định kỳ, HĐQT còn có nhiều cuộc họp bất thường khác để thảo luận bàn bạc nhiều vấn đề của Công ty.

2. Những hoạt động chính của HĐQT năm 2025 :

a/ Hàng quý, HĐQT tiến hành họp định kỳ tối thiểu 1-2 lần, trong phiên họp, HĐQT nghe báo cáo và chỉ đạo chủ trương thực hiện các vấn đề :

- Báo cáo thực trạng, giải pháp và hướng thực hiện dự án Phú Tân.
- Phương án xử lý công nợ và tiến độ thu hồi công nợ.
- Báo cáo về các vụ kiện Công ty bị kiện và Công ty khởi kiện, đặc biệt là vụ kiện của ngân hàng BIDV liên quan thực hiện hợp đồng tín dụng của Công ty.
- Tìm phương án thực hiện tái cơ cấu hoạt động Công ty, tái cơ cấu nợ.
- Báo cáo tình hình nhân sự, thực hiện và kế hoạch sản xuất, kinh doanh, thực hiện Báo cáo tài chính kiểm toán.

b/ Ngoài các nội dung trên, HĐQT Công ty xem xét và thống nhất trình lên ĐHCĐ thường niên các vấn đề sau: Báo cáo HĐQT, Báo cáo Ban Kiểm soát, Báo cáo tài chính năm, Phương án phân phối lợi nhuận, Thù lao của HĐQT và BKS, Kế hoạch tài chính năm kế tiếp và các nội dung khác thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông (viết tắt là ĐHCĐ).

3. Các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT :

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định.	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NQ-HĐQT	20/03/2025	- Hoàn thành BCTC 6 tháng 2024 và cả năm 2024 do Công ty lập: trước 30/3/2025; - Ban Điều hành đơn đốc đơn vị kiểm toán hoàn thành kiểm toán Báo cáo tài chính 2023, 2024: trước 30/4/2025; - Ban Điều hành chủ động phối hợp DATC sớm có đề xuất và/hoặc phương án tái cơ cấu nợ; - Ban Điều hành chuẩn bị tổ chức, dự thảo nội dung trình ĐHCĐ, báo cáo lại HĐQT; - Ban Điều hành rà soát lại quy định những nội dung cần công bố thông tin và thực hiện công bố thông tin kịp thời, đúng quy định; - HĐQT sớm tổ chức buổi làm việc để thảo luận và tìm giải pháp tháo gỡ khó khăn dự án Phú Tân.	100%
2	02/2025/NQ-HĐQT	28/04/2025	- Kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty dự kiến tổ chức trước ngày 30/6/2025 bằng hình thức họp trực tiếp. Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 là: 19/5/2025. - Giao giám đốc khẩn trương hoàn thiện các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thông qua, bố trí nhân sự để tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2025 hoàn thiện trước 20/5/2025.	100%
3	03/2025/NQ-HĐQT	29/07/2024	- Kế hoạch Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty dự kiến tổ chức trước ngày 15/9/2025 bằng hình thức họp trực tiếp. Thông qua ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 là: 19/8/2025. - Giao giám đốc khẩn trương hoàn thiện các tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thông qua, bố trí nhân sự để tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2025.	100%
4	04/2025/NQ-HĐQT	11/08/2025	- Gia hạn thời gian bổ nhiệm Giám đốc Công ty đối với ông Phạm Đức Thắng đến hết ngày 31/12/2025;	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định.	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			- Không tiếp tục bổ nhiệm chức danh Phó giám đốc đối với ông Phạm Đăng Khôi; - Không tiếp tục bổ nhiệm chức danh Kế toán trưởng đối với bà Đỗ Thị Thu Hà. Bà Đỗ Thị Thu Hà có trách nhiệm hoàn thành các công việc liên quan lập và kiểm toán BCTC năm 2023 và năm 2024 của Công ty trước ngày 15/8/2025; - Ban điều hành phối hợp đơn vị kiểm toán hoàn thành Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023, 2024 trước ngày 15/8/2025, trình ĐHCĐ theo quy định; - Trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty về việc đôn xin từ nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị và bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2023-2028 theo đúng quy định.	
5	05/2025/NQ-HĐQT	25/09/2025	- Thông qua tài liệu trình ĐHCĐ thường niên năm 2025, cụ thể: + Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán 2023, 2024: Ban Điều hành bổ sung văn bản giải trình và phản hồi về cơ sở từ chối đưa ra ý kiến của đơn vị kiểm toán và đề xuất giải pháp xử lý theo quy định. + Báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và kế hoạch kinh doanh năm 2025, kế hoạch kinh doanh 2025-2027 của Ban Điều hành và Hội đồng quản trị: HĐQT chỉ đạo Ban điều hành tiếp tục xây dựng đề án tái cơ cấu toàn diện hoạt động Công ty, trình HĐQT để trình xin ý kiến ĐHCĐ tại cuộc họp bất thường. + Tờ trình thù lao HĐQT và BKS + Tờ trình Phân phối lợi nhuận năm 2023, 2024 + Tờ trình về sửa Điều lệ Công ty + Tờ trình lựa chọn công ty kiểm toán cho năm tài chính 2025 + Tờ trình nhiệm nhiệm Thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2023-2028 + Tờ trình bầu bổ sung Thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2023-2028	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định.	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
			- Các nội dung khác: + 2.1. Giao Ban Điều hành hoàn thành lập Báo cáo tài chính 6 tháng 2025 trước ngày 30/9/2025. + 2.2. Giao Ban Điều hành trình phương án nhân sự kế toán trưởng Công ty trước ngày 30/9/2025.	
6	06/2025/NQ-HĐQT	26/12/2025	- Thôi chức vụ Giám đốc, người đại diện theo pháp luật, chủ tài khoản, người công bố thông tin Công ty đối với ông Phạm Đức Thắng kể từ ngày 01/01/2026.	100%
7	07/2025/NQ-HĐQT	26/12/2025	- Ký hợp đồng lao động vị trí Giám đốc Công ty, người đại diện theo pháp luật Công ty đối với ông Đặng Văn Được kể từ ngày 01/01/2026.	100%

Ngoài ra, HĐQT cũng tổ chức nhiều cuộc họp để thảo luận về phương án tái cơ cấu nợ, tái cơ cấu hoạt động Công ty, phương án xử lý các vụ kiện của Công ty, tìm giải pháp làm việc dự án Phú Tân, thúc đẩy tiến độ việc lập và thực hiện kiểm toán BCTC.

4. Về hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Giám đốc (viết tắt là BGĐ):

HĐQT thường xuyên giám sát việc thực hiện các Nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ và HĐQT, giám sát các hoạt động của Ban giám đốc. Nhìn chung, HĐQT đã thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty.

Do những khó khăn vướng mắc quá lớn và kéo dài, mặc dù đã nỗ lực tìm kiếm giải pháp tái cơ cấu toàn diện Công ty, tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn lở lững kế và chưa thực hiện tái cơ cấu Công ty như kỳ vọng. Công ty chưa đề xuất giải pháp, chưa thống nhất được với cơ quan ban ngành địa phương về phương án thực hiện dự án và/hoặc nhận đền bù dự án Phú Tân; chưa đề xuất được phương án sử dụng hiệu quả các nguồn lực sẵn có của Công ty. Việc lập và kiểm toán Báo cáo tài chính còn chậm.

5. Báo cáo chi phí thù lao của HĐQT Công ty:

- Thù lao của chủ tịch HĐQT, các thành viên HĐQT: 0 đồng
- Thù lao của Ban Kiểm soát: 0 đồng

6. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025:

(ĐVT: tỷ đồng)

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
DT thuần	226.72	131.28	96.88	62.56	11.74	0.25	0.83	0,936
LN gộp	21.86	5.78	3.42	-0.99	0.95	0.15	0.40	0.046
LN từ HĐKD	1.97	-15.36	-18.68	-34.65	-14.57	-9.19	-8.82	-19,17
LNST	2.36	-12.42	-18.04	-35.02	-16.05	-15.47	-12.58	-23,33

Lưu ý người đọc: Lỗ chủ yếu bởi chi phí trả lãi BIDV và trích lập dự phòng các khoản trước 2021.

Sơ bộ một số công việc phát sinh trong 06 tháng đầu năm 2026:

Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long có Công văn gửi Công ty v/v phối hợp bàn giao đất Ao Sen phường Phú Tân cho UBND phường Phú Tân quản lý theo quy định theo Quyết định 1342/QĐ-UBND ngày 23/6/2023 của UBND tỉnh Bến Tre.

Tuy nhiên, Công ty có Văn bản gửi Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long. Một lần nữa, Công ty khẳng định đã nhận chuyển nhượng QSDĐ Ao Sen đã tiến hành san lấp đầu tư cơ sở hạ tầng để thực hiện dự án tái định cư theo chủ trương ban đầu đã được phê duyệt. Nay yêu cầu Công ty bàn giao đất nhưng chưa hoàn trả giá trị tiền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và bồi thường chi phí cho Công ty sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Do đó, Công ty sẽ tiến hành bàn giao khu đất cho UBND phường sau khi nhận được quyết định hoàn trả tiền và bồi thường chi phí đầu tư cho Công ty. Đồng thời, Công ty cũng đã cung cấp lại một số hồ sơ giấy tờ pháp lý liên quan dự án Phú Tân theo yêu cầu của Sở Tài chính tỉnh.

Ngoài ra, cơ quan thi hành án đã có văn bản thông báo việc lựa chọn đơn vị thẩm định giá tiến hành định giá tài sản kê biên của Công ty.

Những mặt chưa đạt được:

- Nợ phải thu lớn tồn tại kéo dài từ các nhiệm kỳ trước, mặc dù đã tích cực đôn đốc thu hồi nhưng nhiều khoản nợ vẫn chưa thu hồi được.

- Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đều tạm dừng do không hiệu quả, thực hiện tiết giảm chi phí, tuy nhiên, Công ty chưa đề xuất được phương án sử dụng hiệu quả các nguồn lực sẵn có của Công ty.

- Mặc dù đã đề xuất giải pháp nhưng chưa thống nhất được với cơ quan ban ngành địa phương về phương án thực hiện và/hoặc nhận đền bù dự án Phú Tân.

III. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2026:

1. Cơ sở và định hướng chung :

- Cơ sở xây dựng kế hoạch:
 - ✓ Dự báo bối cảnh trong nước và quốc tế thuận lợi và khó khăn, thời cơ và thách thức đan xen. Các tổ chức quốc tế dự báo trật tự thế giới, kinh tế thế giới đối mặt khủng hoảng, lạm phát tăng, lãi suất tăng và thương mại toàn cầu khó khăn lớn
 - ✓ Đảng và chính phủ đang quyết liệt trong hoạt động tái cơ cấu nền kinh tế, tái cơ cấu hệ thống tài chính ngân hàng chứng khoán, tái cơ cấu các tập đoàn tổng công ty. Quốc hội đặt mục tiêu tăng trưởng GDP ở mức cao so với mức tăng trưởng GDP toàn cầu (hai con số và kỷ nguyên vươn mình) và kiểm soát lạm phát dưới mức tăng trưởng GDP; Chính sách tài khóa mạnh mẽ; Chính sách tiền tệ điều hành chủ động để kiểm soát chi phí hệ thống ngân hàng và hỗ trợ doanh nghiệp.
- Định hướng chung: Hợp tác hiệu quả thực hiện tái cơ cấu công ty để tồn tại và từng bước ổn định.
 - ✓ Nhiệm vụ trọng tâm là thu hồi vốn đầu tư dự án Phú Tân và tiếp tục tìm giải pháp thu hồi các khoản phải thu để tái cơ cấu nợ ngân hàng và các chủ nợ khác.
 - ✓ Nhiệm vụ phối hợp tái cơ cấu nợ: Tái cơ cấu tài chính (vốn, nợ và tài sản), tái cơ cấu tổ chức bộ máy và tái cơ cấu hoạt động sản xuất kinh doanh
 - ✓ Nhiệm vụ thường xuyên: tiếp tục giải quyết xử lý và thích ứng ở trạng thái bị cưỡng chế thi hành án, cưỡng chế kê biên tài sản, cưỡng chế thu hồi công nợ, tìm phương án kinh doanh từ nguồn lực sẵn có của Công ty nhằm có nguồn thu trang trải chi phí hoạt động.
- Phân tích SWOT:
 - ✓ Điểm mạnh
 - Đã là thương hiệu trên thị trường Bến Tre trong lĩnh vực kinh doanh- sản xuất VLXD, thi công xây dựng-san lắp mặt bằng; Đã có mạng lưới cửa hàng, đại lý và đối tác rộng khắp trên địa bàn toàn tỉnh
 - Có lợi thế hạ tầng kho cảng, bến bãi, phương tiện vận tải, thiết bị thi công
 - ✓ Điểm yếu:
 - Năng lực tài chính kém, chưa trả nợ đúng hạn dẫn tới BIDV khởi kiện kê biên tài sản, bị cưỡng chế phong tỏa tài khoản để

thi hành án; Nhân sự kinh doanh, mạng lưới cửa hàng đại lý đã ngừng hoạt động nhiều năm gần đây; Nhân sự thi công và hạ tầng tiêu chuẩn không đáp ứng đấu thầu và tổ chức thi công nhiều năm.

✓ Cơ hội:

- Dự báo chính sách tài khóa đẩy mạnh phát triển hạ tầng.

✓ Nguy cơ

- Công ty bị phá sản do bị cưỡng chế kê biên và bán giải chấp toàn bộ tài sản.

2. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NHIỆM KỲ 2023-2028:

2.1. Chỉ tiêu tài chính:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Thực hiện 2023	Thực hiện 2024	Thực hiện 2025	KH 2026	KH 2027
1	Tổng doanh thu	250	832	936	1,450	1,650
2	LNTT không bao gồm chi phí tài chính				-500	-320
	LNTT bao gồm chi phí tài chính	-15.470	-12.580	-23.330	-7.200	-7.020
3	Cổ tức		0%	0%	0%	0%

KH 2026: Công ty duy trì hoạt động để tìm giải pháp tái cơ cấu nợ và hoạt động của Công ty, đồng thời, tiếp tục tìm giải pháp làm việc với địa phương về dự án Phú Tân, tiếp tục công tác thu hồi công nợ.

KH 2027-2028: Phần đầu đạt được phương án bồi thường với UBND Tỉnh về dự án Phú Tân, trả nợ vay ngân hàng và giúp Công ty thoát khỏi tình trạng khó khăn tài chính, có phương án khai thác hiệu quả các lợi thế sẵn có của Công ty.

2.2. Hoạt động kinh doanh chung:

- Tìm giải pháp sớm đạt được thỏa thuận với UBND Tỉnh về phương án bồi thường và/hoặc hợp tác đầu tư dự án, nhằm thu hồi vốn đầu tư, hoàn trả nợ vay ngân hàng, phần đầu thực hiện trong năm 2027.

- Tiếp tục chỉ đạo, kiểm tra giám sát hoạt động của Ban Điều hành theo quy định, tổ chức họp định kỳ để thảo luận và đưa ra chỉ đạo kịp thời cho hoạt động điều hành.

- Đôn đốc thu hồi công nợ phải thu: tìm giải pháp thu hồi công nợ, khởi kiện ra tòa án.

- Thực hiện đề án tái cơ cấu Công ty, trong đó bao gồm tái cơ cấu nợ và tái

cơ cấu hoạt động Công ty, sử dụng, khai thác hiệu quả các tài sản bất động sản, các dự án của Công ty.

- Đánh giá và chỉ đạo việc giải quyết tồn tại, khó khăn của năm 2025 như đã báo cáo ở phần trên.

Trên đây là báo cáo về Hoạt động của HĐQT về thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2025, và phương hướng hoạt động năm 2026 và nhiệm kỳ 2023-2028.

Kính trình với Đại hội !

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 7 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



PHẠM TUỜNG VI



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE
Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu – Phường Phú Khương - Tỉnh Vĩnh Long
ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com



BÁO CÁO BAN KIỂM SOÁT NĂM 2025

Nhiệm kỳ 2023 – 2028

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

Căn cứ Điều lệ Công ty cổ phần Vật Liệu Xây dựng Bến Tre (Công ty);

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban kiểm soát (BKS) được quy định tại Điều lệ của Công ty cổ phần Vật Liệu Xây dựng Bến Tre;

Ban kiểm soát xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty năm 2026 các nội dung như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Nhân sự BKS trong năm, như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đỗ Thị Kim Anh	Trưởng ban	18-7-2024	
Ông Nguyễn Minh Lương	Thành viên	16-7-2024	
Ông Huỳnh Minh Đại	Thành viên	16-7-2024	

Ban kiểm soát đã thực hiện nhiệm vụ:

Thực hiện lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 của Công ty là Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam (“CPA”), theo ủy quyền của ĐHĐCĐ thường niên ngày 29/09/2025.

Rà soát và có ý kiến, kiến nghị đối với BCTC năm 2025 của Công ty ban hành ngày 12/6/2026, Công ty đã thực hiện công bố thông tin ngày 16/6/2026.

Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị (HĐQT), và Ban điều hành của Công ty về tình hình nhân sự kế toán, đơn đốc hoàn thành BCTC, tham gia đóng góp đối với các vụ việc, các vấn đề Công ty đề nghị có ý kiến hoặc tham dự của Ban kiểm soát.

1. Kết quả kinh doanh năm 2025 đã được kiểm toán

BCTC năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam “CPA” được ký phát hành ngày 12/06/2026, CPA đã từ chối đưa ra ý kiến đối với BCTC.

Ý kiến từ chối của CPA:

- Do cách thức quản lý, theo dõi hàng tồn kho của Công ty, CPA không thể thu thập các tài liệu và không thực hiện được các thủ tục thay thế cần thiết để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu đối với số dư hàng tồn kho tại ngày 31/12/2025 tương đương 11,68 tỷ đồng và đơn vị kiểm toán không thể xác định liệu có cần phải điều chỉnh số liệu này hay không.

- Các số dư công nợ chưa được đối chiếu, do đó, đơn vị kiểm toán không thể xác định được các số dư công nợ này và các khoản trích lập dự phòng.

- Đơn vị kiểm toán cũng lưu ý các khoản nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn tương đương 131,61 tỷ đồng, kết quả kinh doanh năm 2025 ghi nhận lỗ tương đương 23,34 tỷ đồng, lỗ lũy kế đến 31/12/2025 là 131,81 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu âm tương đương 73,1 tỷ đồng.

- Đối với bản án thi hành: Ngày 14/6/2023, Chi cục thi hành án dân sự TP. Bến Tre gửi Văn bản số 436/CCTHADS về việc phối hợp thi hành án, đề nghị phong tỏa tài khoản ngân hàng của Công ty và ngày 11/4/2025 Chi cục thi hành án dân sự TP. Bến Tre có Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty theo bản án tại Ngân hàng BIDV như trình bày tại thuyết minh số 7.1- Thuyết minh Báo cáo tài chính và các thông tin trình bày tại thuyết minh số 7.2 và 7.3 - Thuyết minh Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến việc sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

Công ty chưa thể hiện đầy đủ đánh giá đối với hàng hóa tồn kho, do trong hàng hóa tồn kho bao gồm hàng hóa và giá trị tập hợp từ các công trình thi công dở dang chưa hoàn thành quyết toán; không thực hiện việc xác nhận công nợ với các bên liên quan, không thực hiện đánh giá khả năng, kế hoạch thu hồi và trả nợ; Đối với tình hình tài chính và khả năng hoạt động liên tục: do có nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn đã kéo dài từ năm 2019 đến nay, HĐQT và Ban điều hành chưa có phương án khắc phục, BKS tiếp tục, kiến nghị HĐQT và Ban điều hành cần nỗ lực hơn nữa để cải thiện được năng lực tài chính của Công ty.

1.1. Thẩm định kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

Đơn vị: đồng

Stt	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025 (kiểm toán)	%TH/KH
I	TỔNG DOANH THU	500,000,000	983,988,842	197%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	500,000,000	935,579,091	187%
2	Doanh thu hoạt động tài chính		243,990	
3	Thu nhập khác		48,165,761	
II	TỔNG CHLPHÍ	13,500,054,835	24,321,327,453	180%
1	Giá vốn hàng bán		889,839,102	
2	Chi phí bán hàng			
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2,033,505,579	12,457,964,122	613%
	Lương và các khoản trích theo lương, tiền ăn, điện thoại		1,042,615,894	
	Khấu hao TSCĐ		332,574,934	
	Chi phí dự phòng		10,495,070,438	
	Tiền thuê đất (điều chỉnh)		(88,940,066)	
	Chi phí dịch vụ mua ngoài (chi phí công tác, điện, nước, chi phí thường xuyên, ...)		330,161,441	
	Kiểm toán		231,481,481	
	Dịch vụ tư vấn		115,000,000	
4	Chi phí tài chính- lãi vay	7,491,153,942	6,753,699,081	90%

5	Chi phí khác	3,975,395,314	4,219,825,148	106%
III	TỔNG LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	(13,000,054,835)	(23,337,338,611)	180%

Doanh thu năm 2025: các mảng hoạt động chính là kinh doanh vật liệu xây dựng và thi công công trình đều không có doanh thu. Doanh thu chủ yếu từ việc cho thuê kho, mặt bằng, tuy nhiên, hoạt động cho thuê cũng bị gián đoạn do các tranh chấp đối với vụ kiện của ngân hàng BIDV, vì các tài sản cho thuê đều là tài sản thế chấp các khoản vay nợ tại ngân hàng BIDV. Đối với số liệu Doanh thu đã ghi nhận năm 2025, chưa hoàn thành các hóa đơn chứng từ theo quy định.

Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 ngày 29/9/2025 không thông qua Báo cáo kết quả SXKD năm 2024 và Kế hoạch năm 2025 của Công ty. Kết quả kinh doanh thực hiện năm 2025 Công ty đã ghi nhận khoản lỗ vượt kế hoạch tương đương 10 tỷ đồng.

Đối với số liệu Chi phí đã ghi nhận của năm 2025, Công ty chưa hoàn thành giải trình và cung cấp đầy đủ hồ sơ chứng từ hạch toán kế toán: khoản chi bằng tiền mặt, tài sản thiếu chờ xử lý, trích lập dự phòng, các bút toán ghi nhận trên tài khoản 138, và một số chứng từ ghi nhận chi phí.

=> Kết quả kinh doanh trong năm 2025 tiếp tục lỗ tương đương 23,3 tỷ đồng, tổng lỗ lũy kế tương đương 132 tỷ đồng, vốn điều lệ của Công ty là 40,49 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu âm 73,10 tỷ đồng.

1.2. Thẩm định Báo cáo tài chính

1.2.1. Các số liệu về tài sản, nguồn vốn tại thời điểm 31/12/2025

Đvt: đồng

<u>TÀI SẢN</u>	<u>31/12/2024</u> <u>(kiểm toán)</u>	<u>31/12/2025</u> <u>(kiểm toán)</u>	<u>+/-</u> <u>31/12/2025</u>
A. Tài sản ngắn hạn	31,425,537,169	17,984,436,381	(13,441,100,788)
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	15,275,246	22,030,027	6,754,781
2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	24,581,703,336	23,902,709,709	(678,993,627)
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6,886,497,401	6,903,847,401	17,350,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	27,907,836,615	25,557,371,187	(2,350,465,428)
5. Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(38,236,076,146)	(48,731,146,584)	(10,495,070,438)
6. Hàng tồn kho	9,809,109,758	9,790,944,253	(18,165,505)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	124,653,035	124,653,035	-
8. Tài sản ngắn hạn khác	336,537,924	414,027,353	77,489,429
B. Tài sản dài hạn	59,136,080,051	58,512,177,130	623,902,921)
1. Các khoản phải thu dài hạn	2,258,571,332	2,303,237,093	44,665,761
2. Tài sản cố định	4,967,515,518	4,298,946,836	(668,568,682)
3. BĐS đầu tư	8,899,887,402	8,899,887,402	-
4. Tài sản dở dang dài hạn	43,010,105,799	43,010,105,799	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	90,561,617,220	76,496,613,511	(14,065,003,709)
NGUỒN VỐN	-	-	-

A. Nợ phải trả	140,325,669,970	149,598,004,872	9,272,334,902
1. Phải trả người bán ngắn hạn	10,117,812,895	9,577,863,702	(539,949,193)
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	323,933,080	580,433,080	256,500,000
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	1,663,467,015	1,784,121,990	120,654,975
4. Phải trả người lao động	136,404,000	670,512	(135,733,488)
5. Chi phí phải trả ngắn hạn khác	40,316,916,456	50,575,779,064	10,258,862,608
6. Phải trả ngắn hạn khác	1,166,010,778	874,010,778	(292,000,000)
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	84,888,625,438	84,492,625,438	(396,000,000)
8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	1,712,500,308	1,712,500,308	-
B. Vốn chủ sở hữu	(49,764,052,750)	(73,101,391,361)	(23,337,338,611)
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	40,490,060,000	40,490,060,000	-
Thặng dư vốn cổ phần	4,067,762,000	4,067,762,000	-
Quỹ đầu tư phát triển	14,152,369,189	14,152,369,189	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(108,474,243,939)	(131,811,582,550)	(23,337,338,611)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	90,561,617,220	76,496,613,511	(14,065,003,709)

Công ty đang mất cân đối về tài chính giữa tỷ số Nợ ngắn hạn lớn hơn tài sản ngắn hạn năm 2025 tương đương 132 tỷ đồng, khả năng thanh toán của Công ty ngày càng khó khăn, áp lực dòng tiền kéo dài.

Phải thu khách hàng, trong năm 2025 số giảm tương đương 678 triệu đồng chủ yếu là bù trừ công nợ phải thu và phải trả.

Số dư khoản mục trả trước cho người bán tương đương 6,9 tỷ đồng (chủ yếu từ việc chi trả cho CT TNHH MTV Xây dựng Bến Tre 1 5,6 tỷ đồng và các đơn vị khác tương đương 1,3 tỷ đồng), tại các kỳ báo cáo trước BKS đã đề cập nội dung: Đề nghị Công ty có văn bản yêu cầu CT TNHH MTV Xây dựng Bến Tre cung cấp hóa đơn chứng từ (để điều chỉnh giảm chi phí phải trả tương đương 9,5 tỷ đồng cho 2 công trình trên), đồng thời, gửi văn bản kiến nghị Đơn vị thi hành án đối với nội dung này, tuy nhiên đến nay Công ty chưa ghi nhận hạch toán dứt điểm số liệu đối với giao dịch này. Trong năm 2025, phát sinh trích lập dự phòng cho các khoản trả trước cho người bán tương đương 1,2 tỷ đồng (khoản trả trước cho người bán, theo quy định về trích lập dự phòng chưa đề cập đến việc Công ty ứng trước tiền để mua hàng hóa/dịch vụ khi chưa nhận được hàng hóa/dịch vụ thì sẽ phải trích lập dự phòng), chứng từ hạch toán chưa lưu trữ đầy đủ và không lập xác nhận đối chiếu công nợ.

Phải thu ngắn hạn khác: (1) các khoản chi ứng cho CBNV có số dư tại 31/12/2025 là 2,7 tỷ đồng (lưu ý: xử lý thu hồi số dư nợ phải thu đối với CBNV không còn là người lao động của Công ty), (2) Nợ phải thu các đội, từ việc cho tạm ứng vượt giá trị giao khoán 22,57 tỷ đồng.

Tài sản thiếu chờ xử lý 124 trđ: một số máy móc thiết bị với nguyên giá 1,148 tỷ đồng không hiện hữu tại thời điểm kiểm kê gồm: (i) một số trang thiết bị tại phân xưởng tôn 926 triệu đồng đã khấu hao hết và được Công ty thực hiện bán thanh lý cho Công ty TNHH MTV Nhân

¹ Theo Quyết định thi hành án tại 02 bản án Hợp đồng thi công tại Trường Tiểu học Minh Đức và Trường THCS Bến Tre (GD4) số tiền thi hành án tương đương 6,8 tỷ đồng, theo Thông báo số 693/CTTHADA ngày 23/8/2023.

Đức với số tiền thu được ghi nhận trên sổ sách là 430 triệu đồng trong tháng 12/2022, Công ty chưa hoàn thành thủ tục bán thanh lý và chưa ghi nhận thu nhập khác; (ii) thiếu ghe tải 93 T BTR 3286, nguyên giá 149 triệu đồng giá trị còn lại 124,6 triệu đồng; (iii) 02 máy photocopy nguyên giá 73,5 triệu đồng đã hết khấu hao. BKS đã lưu ý từ tại Báo cáo BKS trình ĐHĐCD thường niên năm 2024, Đề nghị Công ty rà soát xử lý theo quy định đối với khoản mục này.

Tài sản cố định bị tổn thất: hạch toán giảm toàn bộ giá trị 02 tài sản là xe ô tô 71XA – 0331 và 71XA – 0248, nguyên giá tương đương 739 triệu đồng, chưa đầy đủ hồ sơ chứng từ chứng minh kèm theo, không thể hiện trên BCTC tại mục “tài sản thiếu chờ xử lý”, chưa thực hiện theo quy định về việc xử lý tổn thất. Việc hạch toán kế toán nội dung này, chưa có đầy đủ chứng từ kế toán, chưa có phê duyệt của HĐQT theo thẩm quyền xử lý.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản: (1) chi phí thi công của Công ty TNHH MTV ĐT XD Bến Tre tại 02 công trình Trường Tiểu học Minh Đức và Trường THCS Bến Tre (GD4) tương đương 9,5 tỷ đồng, đến nay, chưa có đầy đủ chứng từ; (2) lãi vay dự tính qua các năm.

Vốn chủ sở hữu âm tương đương 73,1 tỷ đồng năm 2025, tổng lỗ lũy kế tương đương 132 tỷ đồng

Tổng tài sản năm giảm tương đương 14 tỷ đồng.

1.2.2. Nội dung ý kiến từ chối của đơn vị kiểm toán đối với BCTC năm 2025

Báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam (“CPA”) được ký phát hành ngày 12/06/2026, CPA đã từ chối đưa ra ý kiến đối với BCTC này.

Ý kiến từ chối của CPA:

- **Hàng tồn kho:** Do cách thức quản lý, theo dõi hàng tồn kho của Công ty, CPA không thể thu thập các tài liệu và không thực hiện được các thủ tục thay thế cần thiết để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu đối với số dư hàng tồn kho tại 31/12/2025.

- **Nợ phải thu, phải trả, trích lập dự phòng:** Các số dư công nợ phải thu, phải trả chưa được Công ty thực hiện công tác đối chiếu, đơn vị kiểm toán chưa thể xác định được các số dư công nợ này cùng các khoản trích lập dự phòng phải thu khó đòi có cần thiết phải điều chỉnh trên số liệu BCTC kết thúc tại ngày 31/12/2025.

- **Chỉ tiêu tài chính và kết quả kinh doanh:** Nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn tương đương 132 tỷ đồng, kết quả kinh doanh năm 2025 lỗ 23 tỷ đồng, lỗ lũy kế 131,8 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu âm 73 tỷ đồng.

- **Đối với bản án thi hành:** Ngày 14/6/2023, Chi cục thi hành án dân sự TP. Bến Tre gửi Văn bản số 436/CCTHADS về việc phối hợp thi hành án, đề nghị phong tỏa tài khoản ngân hàng của Công ty và ngày 11/4/2025 Chi cục thi hành án dân sự TP. Bến Tre có Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS về cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của Công ty theo bản án tại Ngân hàng BIDV như trình bày tại thuyết minh số 7.1- Thuyết minh Báo cáo tài chính và các thông tin trình bày tại thuyết minh số 7.2 và 7.3 - Thuyết minh Báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến việc sử dụng giả định hoạt động liên tục trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính năm 2025 của

Công ty.

Nguyên nhân: đơn vị kiểm toán đã không thể thu thập đủ bằng chứng cho việc kiểm toán đối với các khoản mục hàng tồn kho, nợ phải thu, nợ phải trả, theo thu thập từ Đơn vị kiểm toán thì kể từ 2023 đến năm 2025 không có đối tượng thực hiện xác nhận công nợ.

Bảng tổng hợp số liệu từ chối đưa ra ý kiến của Đơn vị kiểm toán

Đvt: đồng

Khoản mục từ chối ý kiến của CPA	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Hàng tồn kho (toàn bộ hàng tồn kho: nguyên liệu, hàng hóa, chi phí dở dang công trình thi công)	11,676,303,322	11,679,053,322	11,679,053,322
Tài sản cố định hữu hình (nguyên giá)	24,021,763,605	24,021,763,605	
Phải thu ngắn hạn	60,899,893,222	59,376,037,352	54,441,597,879
Phải thu khách hàng	24,597,840,336	24,581,703,336	23,902,709,709
Trả trước người bán	6,948,597,401	6,886,497,401	6,903,847,401
Phải thu khác	29,353,455,485	27,907,836,615	23,635,040,769
Nợ phải trả	11,291,765,753	11,607,756,753	11,032,307,560
Phải trả người bán	9,750,484,895	10,117,812,895	9,577,863,702
Người mua trả tiền trước	378,270,080	323,933,080	580,433,080
Các khoản phải trả khác	1,163,010,778	1,166,010,778	874,010,778

1.3. Tình hình tiền lương

Tổng chi phí tiền lương và các khoản trích theo lương năm 2025 là 1,043 tỷ đồng.

Tính đến 31/12/2025, Công ty có 06 nhân sự gồm: Giám đốc, nhân sự Kế toán thuế ngoài, Phòng xây dựng: 01 nhân sự, nhân viên lái cầu, nhân viên thời vụ: bảo vệ và hành chính.

Công ty đã thực hiện thanh toán các khoản tiền lương và nghĩa vụ BHXH năm 2025.

2. Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025

- BCTC năm 2023 và 2024 đơn vị kiểm toán đã đưa ý kiến từ chối do không thể thu thập được bằng chứng kiểm toán cho các số liệu hàng tồn kho, tài sản cố định, nợ phải thu, nợ phải trả, cùng với giả định khả năng hoạt động liên tục từ việc thi hành án của hợp đồng tín dụng với ngân hàng BIDV Chi nhánh Bến Tre.

ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 (ngày 29/9/2025) đề nghị Công ty tiếp thu và thực hiện các kiến nghị của BKS để xử lý vấn đề kiểm toán từ chối đưa ý kiến đối với BCTC 2023 và 2024.

ĐHĐCĐ không thông qua Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2024 và kế hoạch của năm 2025, đề nghị HĐQT xây dựng lại kế hoạch kinh doanh 2025 – 2027 trên cơ sở xây dựng Đề án tái cơ cấu toàn diện hoạt động của Công ty.

- Tập hợp các chỉ tiêu kết quả kinh doanh thực hiện năm 2025 chênh lệch lỗ vượt 180% so với kế hoạch, cụ thể:

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	KH 2025	TH 2025 (kiểm toán)	% TH/KH
I	TỔNG DOANH THU	500,000,000	983,988,842	197%
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	500,000,000	983,988,842	
II	TỔNG CHI PHÍ	13,500,054,835	24,321,327,453	180%
1	Giá vốn hàng bán	-	889,839,102	
2	Chi phí bán hàng	-	-	
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2,033,505,579	12,457,964,122	613%
4	Chi phí tài chính- lãi vay	7,491,153,942	6,753,699,081	90%
5	Chi phí khác	3,975,395,314	4,219,825,148	106%
III	TỔNG LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	(13,000,054,835)	(23,337,338,611)	180%

Trong đó: chi phí trích lập dự phòng và một số chi phí khác BKS lưu ý chưa đầy đủ chứng từ.

- Thù lao HĐQT, BKS sẽ được thực hiện: trong trường hợp Công ty đạt hoặc vượt kế hoạch, HĐQT sẽ trình ĐHCĐ năm 2026 về việc chi thù lao HĐQT, BKS năm.

- Trong năm 2025, Giám đốc Công ty đã thực hiện ký kết Hợp đồng thuê đơn vị kiểm toán là Công ty TNHH kiểm toán CPA Việt Nam thực hiện kiểm toán BCTC năm 2025 theo đề nghị từ BKS.

=> Năm 2025, Công ty chưa triển khai được các kiến nghị của ĐHCĐ và chưa đưa ra được các giải pháp nhằm tháo gỡ những vấn đề cấp bách của Công ty, Công ty vẫn trong tình trạng thua lỗ kéo dài, tính đến 31/12/2025 số lỗ lũy kế là 131,8 tỷ đồng (tăng 22% so với năm trước), vốn chủ sở hữu âm 73,1 tỷ đồng (tăng 47% so với năm trước).

3. Kiểm soát hoạt động của Hội đồng Quản trị (HĐQT)

3.1 HĐQT có các thành viên như sau:

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Phạm Tường Vi	Chủ tịch	20/9/2024	
Bà Phạm Tường Vi	Thành viên	16/7/2024	20/9/2024
Ông Phạm Đức Thắng	Thành viên	16/7/2024	
Ông Đặng Minh Khôi	Thành viên	16/7/2024	29/9/2025
Ông Đỗ Danh Chí.	Thành viên	16/7/2024	29/9/2025

3.2 HĐQT đã thực hiện:

HĐQT đã triển khai thực hiện các chỉ đạo đối với các công tác sau trong năm 2025:

- Báo cáo tài chính: Đơn đốc Ban điều hành hoàn thành BCTC 6 tháng và cả năm 2024, và BCTC kiểm toán. Tuy nhiên, đến ngày 23/4/2026 thì BCTC năm 2025 mới cung cấp đến BKS; BCTC kiểm toán năm 2025 đã được đơn vị kiểm toán CPA phát hành ngày 12/6/2026, cùng ngày Công ty đã thực hiện công bố thông tin.

- Phương án phối hợp DATC để sớm có đề xuất và/hoặc phương án tái cơ cấu nợ.

- Triển khai tổ chức ĐHCĐ thường niên ngày 29/9/2025.

- Rà soát triển khai công tác công bố thông tin kịp thời, đúng quy định.

- Thảo luận và tìm giải pháp tháo gỡ khó khăn dự án Phú Tân
- Chủ động gửi văn bản đến Cơ quan thi hành án dân sự Thành phố Bến Tre để đề nghị tạm hoãn cưỡng chế kê biên QSDĐ và tài sản trên đất của Công ty.
- Đề nghị rà soát ban hành Quy chế tiền lương của Công ty phù hợp tình hình thực tế.
- Xây dựng đề án tái cơ cấu Công ty, dự kiến trình ĐHCĐ thường niên 2026.
- Nhân sự: Gia hạn thời hạn bổ nhiệm Giám đốc Công ty đối với Ông Phạm Đức Thắng đến hết ngày 31/12/2025; không tiếp tục bổ nhiệm chức danh Phó giám đốc đối với Ông Phạm Đăng Khôi, trình ĐHCĐ miễn nhiệm chức danh HĐQT đối với Ông Phạm Đăng Khôi và Ông Đỗ Danh Chí, bầu bổ sung thành viên HĐQT, không tiếp tục bổ nhiệm chức danh kế toán trưởng đối với Bà Đỗ Thị Thu Hà có trách nhiệm hoàn thành BCTC 2023 và 2024 trước ngày 15/8/2025, Ban điều hành đề xuất phương án thay thế kế toán trưởng.

Thông chức vụ Giám đốc, Người đại diện pháp luật, Chủ tài khoản, Người công bố thông tin đối với Ông Phạm Đức Thắng và ký Hợp đồng lao động với Ông Đặng Văn Được kể từ ngày 01/01/2026 với vị trí Giám đốc, Người đại diện pháp luật, Chủ tài khoản, Người công bố thông tin, về việc bàn giao giữa Ông Thắng và Ông Được thực hiện theo quy định (căn cứ Biên bản họp ngày 26/12/2025 và Nghị quyết của HĐQT số 06+07/2025/NQ-HĐQT ngày 26/12/2025 và đã được công bố thông tin ngày 31/12/2025; Biên bản họp ngày 11/8/2025 và Nghị quyết của HĐQT số 04/2025/NQ-HĐQT ngày 11/8/2025 và đã được công bố thông tin ngày 12/8/2025).

HĐQT đã tổ chức họp định kỳ theo quy định, tuy nhiên, những khó khăn kéo dài của Công ty nằm ở vấn đề nợ phải thu, phải trả, dự án và các vụ kiện vẫn chưa được cải thiện thông qua kết quả kinh doanh, số liệu tài chính đã nêu tại mục 1.

4. Hoạt động của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc có các thành viên như sau :

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm	Ghi chú
Ông Phạm Đức Thắng	Giám đốc	11-8-2025	01/01/2026	
Ông Phạm Đức Thắng	Giám đốc	17-7-2024	30-7-2025	
Ông Phạm Đức Thắng	Giám đốc	27-4-2021		
Ông Đặng Minh Khôi	Phó giám đốc	30-7-2024	31-7-2025	

- Về thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025:

Kết quả kinh doanh năm 2025 tiếp tục lỗ 23,3 tỷ đồng, tính đến 31/12/2025 lỗ lũy kế tương đương 131,81 tỷ đồng, vốn điều lệ của Công ty là 40,49 tỷ đồng, vốn chủ sở hữu âm 73,10 tỷ đồng. (đã nêu tại I mục 1.1).

- Về công tác quản lý điều hành:

+ Trụ sở Công ty tại 207D Nguyễn Đình Chiểu - Xã Phú Hưng - Tp. Bến Tre, đang được sử dụng làm văn phòng làm việc, kho bãi.

+ Việc thu hồi công nợ trong năm 2025 không có tiến triển, tổng dư nợ phải thu đến 31/12/2025 tương đương 49,46 tỷ (trong đó trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi tương

đương 47,5 tỷ đồng, chiếm 96% trong tổng nợ phải thu), như sau:

Đvt: triệu đồng

TT	Khoản mục – Nợ phải thu	Dư nợ phải thu					Trích lập dự phòng đến 31/12/2025
		31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	
1	Kinh doanh VLXD (TK 131)	12,047	8,017	8,122	8,106	7,857	7,857
2	Thi công công trình (TK 131)	30,122	23,181	16,476	16,476	16,045	16,045
3	Nợ phải thu nội bộ (TK 138+TK 141)	311	2,247	6,400	4,952	2,724	1,235
4	Nợ phải thu các đội, từ việc cho tạm ứng vượt giá trị giao khoán (TK 138)	20,901	22,259	22,570	22,570	22,834	22,371
	Cộng	63,382	55,704	53,568	52,104	49,460	47,509

Năm 2023 và 2024, Công ty đã thu hồi được công nợ của hạng mục thi công xây dựng công trình, chủ yếu thu hồi nợ của Công An tỉnh Bến Tre đối với một phần giá trị thi công tại công trình Trại tạm giam.

Năm 2025, số công nợ giảm so với năm 2024 chủ yếu từ việc bù trừ giữa các tài khoản công nợ nội bộ và các khoản mục có cùng đối tượng công nợ.

Thi công xây dựng công trình: việc quyết toán các công trình thi công chậm, kéo dài so với thời hạn Hợp đồng giao khoán. Khi quyết toán các công trình thi công với Đội, thì đa số Công ty đều cho Đội tạm ứng vượt so với giá trị Hợp đồng giao khoán, và việc thu hồi công nợ từ các Đội chậm trễ và khó thu hồi, ảnh hưởng nhiều đến áp lực thanh toán của Công ty. Cho đến nay, thì Công ty cũng chưa có các giải pháp

Số dư nợ phải thu do tạm ứng vượt cho các Đội thi công tương đương 22,8 tỷ đồng, dự kiến còn 9,4 tỷ đồng phải thu từ Đội hiện đang còn nằm tại hàng tồn kho chưa được kết chuyển thành công nợ.

+ Nợ gốc vay tại ngân hàng phục vụ hoạt động sản xuất kinh Doanh đến 31/12/2025 là 84,49 tỷ đồng, áp lực nợ gốc và lãi vay quá hạn với số tiền lớn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bến Tre (“**BIDV Bến Tre**”).

Theo bản án Phúc thẩm ngày 26/08/2024 của Tòa án Nhân dân tỉnh Bến Tre, đến ngày 11/04/2025, Cục Thi hành án Dân sự Thành phố Bến Tre đã ban hành Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, đối với nội dung này đơn vị kiểm toán cũng đã đưa ra giả định về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

Công ty thực hiện các khoản nợ vay ngắn hạn từ BIDV Bến Tre phục vụ bổ sung vốn lưu động trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, công tác này được Công ty duy trì kéo dài qua nhiều năm, tuy nhiên, Công ty đã không kiểm soát được công nợ phải thu, tạm ứng vượt giá trị thi công nhiều công trình với số tiền nợ phải thu tương đương 49,46 tỷ đồng, công

nợ kéo dài tồn đọng qua nhiều năm gây tổn hại nghiêm trọng tình hình tài chính của Công ty, ảnh hưởng lớn tới dòng tiền để thanh toán các khoản nợ.

Hiện nay, Phòng thi hành án dân sự khu vực 5 Vĩnh Long đang tiến hành thuê đơn vị thẩm định giá trị tài sản thế chấp của Công ty cho các khoản vay tại BIDV Bến Tre.

Liên quan đến nợ vay, BKS đã đề nghị Ban điều hành rà soát đối chiếu các khoản nợ vay, thực hiện theo đúng các cam kết về việc thanh toán các khoản nợ vay khi Công ty có nguồn tài chính, đồng thời đảm bảo tuân thủ theo quy định đối với các tài sản thế chấp tại ngân hàng.

+ **Dự án Phú Tân:** ngày 23/12/2022 Công ty tiếp tục gửi văn bản 178 gửi các Sở ban ngành tỉnh Bến Tre đề kiến nghị tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư, trường hợp Công ty và/hoặc liên doanh nhà đầu tư không trúng thầu hoặc không tham gia đấu thầu, thì công ty được nhận tiền đền bù tương ứng theo khung giá đất cùng chi phí cơ hội và giá trị Công ty đã bỏ ra đầu tư từ năm 2009.

Ngày 23/6/2023 UBND tỉnh Bến Tre đã ban hành Quyết định số 1342/QĐ-UBND về việc thu hồi Quyết định số 208/QĐ-UBND ngày 29/01/2010 của UBND tỉnh Bến Tre về việc chuyển quyền sử dụng đất Ao Sen, lý do: việc chuyển quyền sử dụng đất Ao Sen cho Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre không đúng qui định ("**Quyết định 1342**").

Ngày 30/5/2024, Sở Tài Chính chủ trì cuộc họp với các Sở ban ngành và Công ty đối với việc xác định giá trị đầu tư của Công ty vào Dự án, Công ty vẫn bảo lưu quan điểm về giá trị đầu tư vào Dự án và các tài liệu trọng yếu liên quan đã gửi đến các Sở ngành liên quan. Về phía các Sở ngành vẫn tiếp tục đề nghị Công ty cung cấp đầy đủ hồ sơ liên quan đến việc đầu tư xây dựng trên khu đất, phương án tính toán chi phí một cách hợp lý và một số ý kiến gây bất lợi cho Công ty, gần đây nhất tiếp tục có cuộc họp vào ngày 18/04/2025, tuy nhiên, sau cuộc họp này Công ty chưa được cung cấp Biên bản cuộc họp.

Trong năm 2023 cho đến tháng 01/2024, giữa Công ty và Sở Tài Chính có nhiều văn bản gửi và phúc đáp liên quan đến việc Sở Tài chính yêu cầu Công ty cung cấp một số tài liệu liên quan chi phí đầu tư và giá trị quyền sử dụng đất, Công ty đã có văn bản phản hồi và cung cấp những tài liệu cơ bản liên quan đến dự án, tuy nhiên, những tài liệu Công ty cung cấp chưa đáp ứng được theo yêu cầu của Sở Tài Chính, gần đây nhất là văn bản số 2742/STC-QLG&CS ngày 29/05/2025 của Sở Tài Chính.

Trong năm 2025, Cổ đông SCIC cũng đã trực tiếp có văn bản gửi UBND tỉnh để đề xuất các giải pháp cụ thể và phương án đền bù đối với dự án Phú Tân, tuy nhiên, Sở Tài chính tiếp tục có văn bản đề nghị công ty cung cấp hồ sơ tài liệu tại văn bản số 3239/STC-QLG&CS ngày 27/10/2025, Công ty đều đã có văn bản phúc đáp.

Trong đầu năm 2026, Sở Tài chính tiếp tục có các văn bản đề nghị về việc phối hợp bàn giao đất và cung cấp hồ sơ gần đây nhất là văn bản số 5880/STC-QLGCS ngày 23/06/2026, tuy nhiên, Sở tài chính chưa đề cập đến phương án bồi hoàn cho Công ty. Đối với những văn bản yêu cầu từ Sở Tài chính, Công ty đã có công văn phúc đáp và cung cấp các hồ sơ theo các yêu cầu trước đây của Sở Tài chính.

+ **Việc tranh chấp một số thửa đất nằm trong Dự án Phú Tân** mà Công ty đã nhận chuyển nhượng từ cá nhân giai đoạn năm 2010 nhưng chưa được chuyển tên Công ty: Ngày 14/4/2020, Công ty đã có đơn khởi kiện Ông Phạm Văn Chương đối với việc Ông Chương đã

thực hiện chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với những lô đất đã bán cho Công ty. Mặc dù, Công ty hiện đang lưu giữ toàn bộ giấy chứng nhận bản chính và kèm theo chứng từ thanh toán đối với những thửa đất mà Ông Chương đã thực hiện bán cho Công ty. Công ty đã thuê đơn vị tư vấn Công ty Luật TNHH Global VietNam Lawyers (Công ty Luật GV) từ tháng 11/2020 để đảm bảo quyền lợi sở hữu của Công ty đối với những lô đất đã nhận chuyển nhượng.

Ngày 23/06/2023, Tòa án đã có bản án Phúc thẩm tuyên bố không chấp thuận yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc thu hồi lại các thửa đất mà Ông Chương đã tiếp tục chuyển nhượng lần 2 cho đối tượng khác, và yêu cầu Ông Chương và bà Thu người có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho Công ty số tiền 4,59 tỷ đồng (bao gồm tiền chuyển nhượng 13 thửa đất 2,5 tỷ đồng và 2,1 tỷ đồng tiền bồi thường thiệt hại).

Hiện tại, Công ty chưa có phương án giải quyết: yêu cầu thi hành án hoặc kháng nghị Giám đốc thẩm.

+ **Dự án Chợ Mỹ Thạnh An:** đã tạm ngừng thi công, hiện đang trong giai đoạn tìm kiếm đối tác để hợp tác, với giá trị đầu tư 6,3 tỷ đồng (giá trị đất: 3,7 tỷ, xây dựng: 2,6 tỷ). Cho đến nay chưa tìm được đối tác cho thuê/hợp tác. Ban điều hành Công ty đã gửi văn bản đến Sở Công thương và UBND tỉnh Bến Tre về việc xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ Chợ sang đất thương mại dịch vụ, trong năm 2021 và 2022 chưa có thêm tiến triển mới.

Hiện nay, thửa đất Chợ Mỹ Thạnh An đã được kê biên phục vụ thi hành bản án tranh chấp Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng BIDV.

=> Liên quan đến hai dự án Phú Tân và Chợ Mỹ Thạnh An nêu trên đã được HĐQT có Nghị quyết vào ngày 5/5/2021 về việc xem xét tồn tại tài chính, BKS kiến nghị HĐQT và Ban điều hành xem xét tiếp tục nghiên cứu thực hiện, những giá trị tồn đọng tại 02 dự án này kéo dài qua nhiều năm cũng chính là nguyên nhân gây tổn hại nghiêm trọng tình hình tài chính của Công ty, ảnh hưởng lớn tới dòng tiền để thanh toán các khoản nợ.

+ Đối với hoạt động khai thác cát:

-  Các mỏ cát đều đã hết thời hạn khai thác từ cuối năm 2018, số tiền Công ty đã ký quỹ trước đây là 1,7 tỷ đồng để được cấp quyền khai thác, Công ty đã trích lập dự phòng toàn bộ theo qui định. Số tiền này, Công ty sẽ được nhận lại sau khi hoàn thành các thủ tục hoàn nguyên theo qui định.
-  Tháng 11/2019 đoàn Thanh tra chính phủ đến làm việc tại Công ty về hoạt động khai thác cát đối với các mỏ cát được cấp phép trên địa bàn tỉnh Bến Tre, do đó thủ tục đóng cửa mỏ của Công ty hiện nay đang được Sở tài nguyên môi trường tạm thời chậm lại tiến độ giải quyết hồ sơ.
-  Theo dự thảo kết luận của Đoàn thanh tra đã được UBND tỉnh Bến Tre công bố vào ngày 03/01/2020 trong đó kết luận: truy thu số tiền thuế Công ty phải nộp hơn 18 tỷ đồng, đồng thời chuyển hồ sơ vụ việc sang Cơ quan điều tra và truy cứu trách nhiệm hình sự về tội trốn thuế; giao UBND tỉnh triển khai thực hiện, xử lý các việc liên quan.
-  Ngày 28/02/2020, Công ty đã có văn bản số 60/BC-UBND để giải trình gửi Ủy ban Nhân dân tỉnh Bến tre và Đoàn Thanh tra Chính phủ, trong đó có đưa ra một số dẫn chứng đối với cơ sở kết luận của Đoàn Thanh tra là chưa phù hợp tại thời điểm Công

ty khai thác.

- ✎ Ngày 3/4/2021, Công ty nhận được văn bản số 924/STNMT-QLTN,B&KTTV ngày 31/3/2021 từ Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre đề nghị Công ty hoàn thành thủ tục đóng cửa các mỏ cát đã hết hạn, nếu không thì sẽ thực hiện sử dụng tiền ký quỹ của Công ty để thực hiện.
- ✎ Ngày 12/4/2021, Công ty đã thực hiện công bố thông tin đối với nội dung tại văn bản số 541/TB-TTCTP ngày 02/4/2021 (văn bản số 541) nội dung thông báo kết luận thanh tra chính phủ trong đó có nội dung liên quan đến tồn tại hạn chế trong việc khai thác cát, văn bản đã nêu Công ty không kê khai nộp thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và không hạch toán trên sổ kế toán gây thiệt hại ngân sách nhà nước với số tạm tính là 18.875.538.144 đồng. Theo đó, thanh tra chính phủ kiến nghị giao Công an Tỉnh điều tra, xử lý theo quy định của pháp luật đối với hành vi trốn thuế tại Công ty.
- ✎ Ngày 13/5/2021, Giám đốc Công ty đã gửi đơn đến Cơ quan điều tra Bộ Công An đối với một số sai phạm về hoạt động khai thác cát đối với Ông Phan Quốc Thông.
- ✎ Ngày 15/7/2021, UBND Tỉnh Bến Tre có kế hoạch số 4063/KH-UBND về việc thực hiện kết luận thanh tra số 496/KL-TTCTP ngày 29/3/2021, trong đó tại mục 3 phần II, liên quan việc khai thác cát, giao Công an tỉnh thực hiện kiểm tra tại Công ty.
- ✎ Ngày 16/9/2021, Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an tỉnh Bến Tre (Cơ quan CSĐT), đã có văn bản số 310 về việc đề nghị cung cấp chứng cứ, đồ vật, tài liệu, dữ liệu điện tử để xác minh ý kiến của Thanh tra Chính phủ về dấu hiệu trốn thuế đối với hoạt động khai thác cát của Công ty từ năm 2011 tới tháng 9/2019.
- ✎ Ngày 21/10/2021, giữa Công ty và Cơ quan CSĐT đã có Biên bản làm việc ghi nhận cách thức cung cấp tài liệu hồ sơ và cùng ngày Công ty đã bàn giao cho Cơ quan CSĐT các chứng từ liên quan. Cơ quan CSĐT đã có văn bản mời các nhân sự có liên quan đến làm việc, nhưng do diễn biến dịch Covid phức tạp dẫn đến buổi làm việc được dời lại.
- ✎ Ngày 25/12/2023, Ban điều hành gửi văn bản số 106/2023/CV-VLXD đến Cơ quan cảnh sát Điều tra – Công an tỉnh Bến Tre đề nghị cung cấp thông tin về kết quả xác minh ý kiến của Thanh tra Chính phủ về dấu hiệu trốn thuế đối với hoạt động khai thác cát của Công ty từ năm 2011 đến tháng 9/2019.
- ✎ Ngày 21/3/2024, Tại văn bản số 363/CSKT do Cơ quan Cảnh sát Điều tra tỉnh Bến Tre gửi đến Công ty có nêu nội dung “Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bến Tre đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với vụ việc nêu trên”.

Năm 2025 chưa có phát sinh mới đối với hoạt động này.

+ Các vụ kiện:

Công ty hiện đang tham gia nhiều các vụ việc bị khởi kiện tại Tòa án, do các đối tượng sau khởi kiện: người lao động, đơn vị cung cấp, tranh chấp hợp đồng thi công với Công ty TNHH MTV Đầu tư và Xây dựng Bến Tre, tranh chấp phân đất tại dự án Phú Tân, nợ vay với ngân hàng BIDV, việc này đã gây tổn hại nhiều chi phí và tốn kém nhiều thời gian trích lục hồ

sơ trong tình hình Công ty không còn đủ nguồn nhân lực và tài chính khó khăn. Ban điều hành Công ty nỗ lực phối hợp để đối chiếu và đàm phán với các bên để đạt được thỏa thuận hài hòa lợi ích phù hợp tình hình Công ty hiện nay.

Căn cứ sổ sách kế toán, thì các khoản công nợ phải thu đến 31/12/2025 của Công ty tương đương 49,46 tỷ đồng, tình trạng công nợ đã kéo dài nhiều năm. Theo Nghị quyết số 06A/2021/NQ-HĐQT ngày 5/5/2021 về việc xử lý một số nội dung tồn tại về tài chính của Công ty, BKS kiến nghị HĐQT và Ban điều hành xem xét tiếp tục nghiên cứu thực hiện.

II. PHỐI HỢP HOẠT ĐỘNG GIỮA BAN KIỂM SOÁT VỚI HĐQT, BAN ĐIỀU HÀNH:

Ban kiểm soát đã cử đại diện tham dự các cuộc họp của HĐQT, để nắm bắt kịp thời các quyết định và kế hoạch của Công ty, tại cuộc họp BKS cũng tham gia đóng góp ý kiến độc lập, tập trung vào các nội dung ĐHĐCĐ đã giao và triển khai tổ chức ĐHĐCĐ hàng năm theo quy định.

Mặc dù đã tham gia đóng góp ý kiến và đôn đốc, tuy nhiên, việc thực hiện Báo cáo tài chính năm 2023, năm 2024, năm 2025 của Công ty thực hiện chưa đúng thời gian quy định.

III. NHẬN XÉT VÀ KIẾN NGHỊ:

Tập trung tìm kiếm cơ hội kinh doanh theo hiện trạng thực tế của Công ty, đảm bảo đủ bù đắp và duy trì các hoạt động thường xuyên của Công ty.

Căn cứ vào BCTC kiểm toán năm 2025 của Công ty, BKS nhận thấy có một số tồn tại lớn, đặc biệt là việc kiểm toán từ chối đưa ra ý kiến đối với BCTC năm 2025 của Công ty, công nợ phải thu nội bộ của Ban điều hành và hồ sơ chứng từ ghi nhận số liệu kế toán trong năm 2025, BKS đã làm việc với Ban Điều hành, HĐQT và đưa ra các kiến nghị sau:

- Công ty cần thực hiện nghĩa vụ xuất đầy đủ hóa đơn chứng từ ghi nhận Doanh thu theo quy định.

- Tiếp tục xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh từ nay đến hết nhiệm kỳ năm 2028 (nhiệm kỳ 2023 – 2028) phù hợp thực trạng khả năng tài chính của Công ty.

Đề nghị Công ty có văn bản yêu cầu CT TNHH MTV Xây dựng Bến Tre cung cấp hóa đơn chứng từ (để điều chỉnh giảm chi phí phải trả tương đương 9,5 tỷ đồng cho 2 công trình trên), đồng thời, gửi văn bản kiến nghị Đơn vị thi hành án đối với nội dung này.

- Công nợ phải thu và phải trả:

- ✓ Đề nghị Ban điều hành tiếp tục đôn đốc và thu hồi các khoản đã chi sau ngày 31/12/2025 chưa đúng thẩm quyền và đối tượng chi từ Ban điều hành trước.
- ✓ Thực hiện đối chiếu, xác nhận công nợ phải thu và phải trả, tạm ứng nội bộ tại thời điểm 31/12. Đây là nội dung đã được đơn vị kiểm toán lưu ý nhiều lần kể từ năm 2021 đến nay và chưa được thực hiện đầy đủ.
- ✓ Tích cực triển khai các biện pháp thu hồi công nợ phải thu, để tạo nguồn tiền chi trả cho Đơn vị cung cấp và ngân hàng.

- ✓ Đề nghị Công ty ưu tiên chi trả các khoản có nghĩa vụ phải thanh toán ngay khi có nguồn tiền thu được.

- **Thực hiện kiểm kê tài sản cố định, công cụ dụng cụ, hàng hóa tồn kho tại thời điểm 31/12** theo quy định, lưu ý, tất cả những tài sản, hồ sơ tài liệu đảm bảo cho các khoản nợ vay, phải được thực hiện theo đúng quy định của tài sản thể chấp.

- **Thực hiện việc thanh lý tài sản** theo Quy chế tài chính, xử lý dứt điểm theo quy định, những tồn tại liên quan đến việc thanh lý tài sản với số tiền, cụ thể: (1) Tài sản thiếu chờ xử lý 124 trđ phát sinh từ năm 2022 đến nay chưa được xử lý dứt điểm theo ghi nhận trên sổ sách kế toán thì đến ngày 31/12/2025 Ông Phạm Đức Thắng đã chuyển khoản vào tài khoản cá nhân số tiền 480 triệu đồng (*chứng từ kế toán số BN 13/12PV ngày 31/12/2025*), mặc dù tại thời điểm ngày 01/01/2026, tức là sau đó 01 ngày là ngày bàn giao giữa Ông Phạm Đức Thắng và Ông Đăng Văn Được theo Biên bản họp và Nghị quyết HĐQT ngày 26/12/2025; (2) Xem xét trách nhiệm đối với tài sản cố định bị tổn thất với nguyên giá của 02 tài sản là 739 triệu đồng phát sinh năm 2025 (*chứng từ kế toán số CTK 23/12 ngày 31/12/2025*) (nêu tại I mục 1.2.1)

- **Lập đầy đủ chứng từ và hạch toán kế toán theo quy định** Lưu trữ đầy đủ hồ sơ, chứng từ theo quy định: rà soát một số chứng từ hạch toán kế toán chưa phù hợp và chưa kèm theo đầy đủ bộ chứng từ theo quy định như: tài sản cố định bị tổn thất; trích lập dự phòng năm 2025 khi chưa có đối chiếu với Ban quản lý các dự án và các khoản trả trước cho người bán khi chưa nhận được hàng hóa/dịch vụ đề nghị thực hiện đối chiếu công nợ và đưa ra phương án xử lý, khoản chi bằng tiền mặt có đối tượng chi chưa phù hợp, một số chứng từ chi phí chưa có đầy đủ hồ sơ chứng minh.

- **Công bố thông tin:** đề nghị Công ty thực hiện việc công bố thông tin theo quy định đối với công ty niêm yết, cho đến nay, Công ty chưa thực hiện công bố thông tin đối với Báo cáo thường niên năm 2025 (chưa công bố năm 2023 và năm 2024).

Cung cấp số liệu BCTC:

- Việc cung cấp số liệu BCTC không đúng quy định về thời gian, Công ty không lập BCTC 6 tháng năm 2025, BCTC năm 2025 cung cấp chưa đúng thời hạn, mặc dù, HĐQT và BKS đã đôn đốc nhiều bằng văn bản và email.

- Đề nghị Ban điều hành lập BCTC 6 tháng đầu năm 2026 cung cấp đến BKS.

- Thực hiện việc Quản lý vốn bằng tiền theo qui định tại Điều 23 Quy chế tài chính của Công ty ban hành tháng 3 năm 2019.

Các vụ kiện: Thực hiện theo đúng quy định đối với các Quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với việc xét xử và thi hành án. Bên cạnh đó, Công ty chủ động kiến nghị với Cơ quan thi hành án để được xem xét hỗ trợ giữa các quyết định phải thi hành án và được thi hành án tại Cơ quan thi hành án, như trường hợp Quyết định số 431/QĐ-CCTHADS ngày 22/01/2021 về việc Ông Lê Hoàng Dũng có trách nhiệm trả cho Công ty số tiền 6,3 tỷ

đồng do ứng vượt tại công trình Trường THCS An Ngãi Trung².

Đối với vụ kiện tranh chấp 1 phần đất tại dự án Phú Tân, Công ty tiếp tục theo dõi và thực hiện các thủ tục theo trình tự.

Dự án Phú Tân: Công ty tiếp tục bám sát các thông tin, văn bản của các Sở ban ngành, nhằm đảm bảo Quyền sở hữu các khu đất đã làm thủ tục chuyển quyền sở hữu cho Công ty, bám sát chủ Trương của Ủy ban tỉnh để sớm tạo nguồn thu cho Công ty từ dự án này (đã kéo dài từ năm 2008 cho đến nay). Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành để thuê đơn vị tư vấn luật hỗ trợ thủ tục pháp lý liên quan, đảm bảo quyền lợi cho Công ty.

Dự án Chợ Mỹ Thạnh An: Tiếp tục theo dõi tiến độ thi hành án từ các Cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Mở cát: Tiếp tục rà soát theo dõi và đánh giá ảnh hưởng ngay khi có kết luận từ các cơ quan ban ngành có thẩm quyền, rà soát các thủ tục cần thiết để có thể thu hồi được số tiền ký quỹ 2,3 tỷ đồng.

IV. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG KỲ

Đơn đốc cung cấp BCTC, thực hiện kiểm tra rà soát BCTC năm 2025, thẩm định kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo tài chính năm 2025.

Tình hình thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên.

Kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty

Trong năm, các thành viên Ban kiểm soát đã cố gắng để thực hiện nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty.

V. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2026

Thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Điều lệ Công ty và Pháp luật nhà nước hiện hành;

Tiếp tục kiểm soát hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

Trên đây là báo cáo của Ban Kiểm soát, kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông./..

² Đối với công trình này, Tòa Án Nhân dân Thành phố Bến Tre đã có Quyết định số 03/2021/QĐST-DS công nhận thỏa thuận về việc Ông Dũng có trách nhiệm trả cho Công ty số tiền 6,3 tỷ đồng từ số tiền sau Quyết toán tại công trình Trường THCS An Ngãi Trung và Chi cục Thi hành án đã có Quyết định số 431/QĐ-CCTHADS ngày 22/01/2022, tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa thu hồi được khoản tiền này do Ông Dũng không còn tài sản để thi hành án.

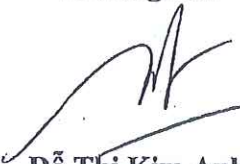
Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban điều hành;
- Lưu Công ty, BKS.

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 07 năm 2026

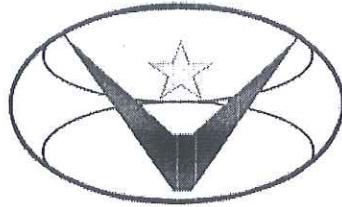
TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban



Đỗ Thị Kim Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE



Vatlieuxaydungbentre

ĐỀ ÁN

**TÁI CƠ CẤU TOÀN DIỆN CÔNG TY
CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE
GIAI ĐOẠN 2026–2030**

Vĩnh Long, tháng 7 năm 2026

MỤC LỤC:

PHẦN I: CƠ SỞ VÀ PHƯƠNG PHÁP TÁI CƠ CẤU – Trình bày ngắn gọn cách tiếp cận tái cơ cấu áp dụng cho Công ty, tập trung vào tài chính, quản trị và hoạt động kinh doanh.

PHẦN II: PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH HIỆN TẠI CỦA DOANH NGHIỆP – Phân tích tổng quan, tình hình tài chính theo Báo cáo tài chính kiểm toán 2025, nợ phải trả, tài sản, ý kiến kiểm toán và các vướng mắc hoạt động.

PHẦN III: ĐỀ ÁN TÁI CƠ CẤU CTCP VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE – Xác định mục tiêu, nguyên tắc và các phương án tái cơ cấu tài chính, tổ chức, quản trị, nhân sự và hoạt động kinh doanh.

PHẦN IV: GIẢI PHÁP THỰC HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ – Đưa ra lộ trình triển khai 2026–2030, vấn đề kiểm toán cần xử lý, nguồn tiền dự kiến, hồ sơ pháp lý cần chuẩn bị và các nội dung cần Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông thông qua.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ – Tóm tắt tính cấp thiết của đề án và kiến nghị đối với Hội đồng quản trị, Đại hội đồng cổ đông, SCIC, BIDV, cơ quan nhà nước, chủ nợ và nhà đầu tư tiềm năng.

TÓM TẮT ĐIỀU HÀNH

Đề án này được hoàn thiện để phục vụ việc báo cáo Hội đồng quản trị về phương án tái cơ cấu toàn diện CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre trong giai đoạn 2026–2030. Nội dung đề án được rà soát lại trên cơ sở Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và các thông tin cập nhật đến tháng 7/2026.

Tại ngày 31/12/2025, Công ty ở trong tình trạng tài chính đặc biệt khó khăn: tài sản ngắn hạn thấp hơn nợ ngắn hạn 131,614 tỷ đồng; nợ quá hạn lớn; lỗ năm 2025 là 23,337 tỷ đồng; lỗ lũy kế 131,812 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu âm 73,101 tỷ đồng; kiểm toán viên từ chối đưa ra ý kiến đối với Báo cáo tài chính năm 2025.

Vấn đề trọng yếu cần xử lý gồm: nghĩa vụ nợ tại BIDV và các chủ nợ khác; tài sản bị kê biên/thế chấp; hàng tồn kho và công nợ chưa đủ căn cứ xác nhận; vướng mắc pháp lý tại dự án Phú Tân và Chợ Mỹ Thạnh An; hệ thống kiểm soát nội bộ và quản trị cần được thiết lập lại.

Đề án đề xuất bốn nhóm giải pháp chính: tái cơ cấu nợ và tài chính; xử lý/tối ưu tài sản và dự án tồn đọng; tái thiết-quản trị và kiểm soát nội bộ; khôi phục dòng tiền từ hoạt động có tính khả thi như cho thuê tài sản, kho bãi, thu hồi công nợ và kinh doanh vật liệu xây dựng theo mô hình phù hợp.

Các nội dung cần Hội đồng quản trị xem xét gồm: thông qua chủ trương tái cơ cấu; thành lập Ban chỉ đạo tái cơ cấu; thuê tư vấn pháp lý, tài chính và định giá; làm việc với BIDV, SCIC và cơ quan nhà nước; chuẩn bị phương án trình Đại hội đồng cổ đông đối với các vấn đề vượt thẩm quyền Hội đồng quản trị.

PHẦN I: CƠ SỞ VÀ PHƯƠNG PHÁP TÁI CƠ CẤU DOANH NGHIỆP

1. Mục đích của phần cơ sở tái cơ cấu

Phần này xác định cách tiếp cận thực tế để tái cơ cấu CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre. Trọng tâm là xử lý các vấn đề đang đe dọa khả năng hoạt động liên tục của Công ty, đồng thời tạo cơ sở để Hội đồng quản trị, cổ đông, chủ nợ và nhà đầu tư xem xét phương án phục hồi.

2. Cách tiếp cận tái cơ cấu áp dụng cho Công ty

Tái cơ cấu cần được thực hiện đồng thời trên ba trụ cột: tài chính, quản trị và hoạt động kinh doanh. Về tài chính, Công ty cần xử lý nghĩa vụ nợ, cải thiện thanh khoản, làm rõ giá trị tài sản và tìm kiếm nguồn vốn phù hợp. Về quản trị, Công ty cần thiết lập lại cơ chế kiểm soát nội bộ, phân quyền, báo cáo và công bố thông tin. Về hoạt động kinh doanh, Công ty cần tập trung vào các hoạt động có khả năng tạo dòng tiền thực tế.

3. Nguyên tắc thực hiện

Việc tái cơ cấu phải bảo đảm tính hợp pháp, minh bạch, khả thi và cân bằng lợi ích giữa các bên liên quan. Các giải pháp cần được triển khai theo thứ tự ưu tiên, trước hết xử lý các điểm nghẽn về nợ, tài sản thế chấp, công nợ và vấn đề kiểm toán; sau đó mới mở rộng hoạt động kinh doanh.

4. Nhóm giải pháp trọng tâm

Đề án tập trung vào bốn nhóm giải pháp: (i) tái cơ cấu tài chính và xử lý nợ; (ii) xử lý, khai thác hoặc chuyển nhượng tài sản và dự án tồn đọng; (iii) tái thiết tổ chức, nhân sự và kiểm soát nội bộ; (iv) khôi phục nguồn thu từ cho thuê tài sản, kho bãi, thu hồi công nợ, kinh doanh vật liệu xây dựng và các hoạt động khả thi khác.

Các nội dung phân tích và phương án đề xuất ở các phần sau được xây dựng trên cơ sở tình hình thực tế của Công ty, Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và các thông tin cập nhật phục vụ việc báo cáo Hội đồng quản trị.

PHẦN II: PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH HIỆN TẠI CTCP VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

1. Tổng quan về công ty

1.1. Thông tin cơ bản

Công ty cổ phần Vật liệu Xây dựng Bến Tre được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 1852/QĐ-UB ngày 24/5/2004 của UBND tỉnh Bến Tre. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1300108704 lần đầu ngày 01/9/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 19 ngày 10/3/2026. Một số thông tin chính hiện nay:

Vốn điều lệ: 40.490.060.000 đồng (40,49 tỷ đồng).

Mã chứng khoán: VXB – hiện giao dịch trên thị trường UPCoM.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 207D Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long.

Số lượng lao động: Quy mô nhân sự đã thu hẹp đáng kể, hiện chỉ còn bộ khung tối thiểu để duy trì hoạt động và xử lý các công việc pháp lý, tài chính, tài sản.

1.2. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của công ty (tính đến 2025) bao gồm:

Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (VND)	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
SCIC – Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	2.014.626	20.146.260.000	49,756%	Cổ đông lớn, dự kiến thoái vốn
Các cổ đông khác	2.034.380	20.343.800.000	50,244%	
Tổng cộng	4.049.006	40.490.060.000	100%	

SCIC hiện là cổ đông lớn nhất nắm gần 50% vốn và đã có kế hoạch thoái vốn. Ngày 24/6/2022, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM thông báo về việc đăng ký làm đại lý chào bán cạnh tranh lô hơn 2 triệu cổ phiếu VXB do SCIC sở hữu với giá khởi điểm 68.600 đồng/cổ phiếu. Tuy nhiên, đến nay việc thoái vốn Nhà nước vẫn chưa thành công do không có nhà đầu tư quan tâm.

1.3. Lịch sử hình thành và phát triển

- **1978:** Tiền thân là Công ty Vật liệu Xây dựng Bến Tre, doanh nghiệp nhà nước thành lập theo Quyết định số 30/TC-CQ ngày 17/01/1978 của UBND tỉnh Bến Tre.
- **1992:** Công ty được tổ chức lại theo Quyết định số 994/QĐ-UB ngày 02/12/1992 của UBND tỉnh Bến Tre.
- **2004:** Chuyển đổi thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1852/QĐ-UB ngày 24/05/2004.
- **Trước 2022:** Cổ phiếu VXB từng niêm yết trên HNX. Ngày 30/06/2022, Sở GDCK Hà Nội hủy niêm yết bắt buộc cổ phiếu VXB do báo cáo kiểm toán 2021 bị đơn vị kiểm toán từ chối đưa ra ý kiến.
- **11/07/2022:** Cổ phiếu VXB chuyển sang giao dịch trên UPCoM.
- **07/07/2023:** Sở GDCK Hà Nội thông báo về việc **cảnh báo và hạn chế giao dịch** đối với cổ phiếu VXB do tình hình tài chính và quản trị có vấn đề. Hiện cổ phiếu VXB chỉ được giao dịch vào thứ 6 hàng tuần trên UPCoM theo diện hạn chế.

2. Phân tích tình hình tài chính

2.1. Kết quả kinh doanh giai đoạn 2020–2025

Bảng tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh 2019–2024 của công ty như sau:

Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu thuần (triệu đồng)	96.875	62.559	11.743	249	832	935
Giá vốn hàng bán (triệu đồng)	93.451	63.552	10.791	1.189	428	890
Lợi nhuận gộp (triệu đồng)	3.424	(993)	952	(940)	404	46
Chi phí lãi vay (triệu đồng)	7.228	6.744	6.530	6.513	6.810	6.754
Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế (triệu đồng)	(18.035)	(35.020)	(16.045)	(15.471)	(12.580)	(23.337)

Doanh thu thuần đã giảm liên tục từ năm 2020 đến năm 2025, tương đương mức giảm **99,4%** trong vòng 5 năm. Công ty thua lỗ triền miên; tổng lỗ lũy kế đến năm 2025 lên tới khoảng **131,81 tỷ đồng**, âm vốn chủ sở hữu **73,10 tỷ đồng**. Chi phí lãi vay hàng năm khoảng 6,5–6,8 tỷ đồng vẫn phải gánh chịu dù doanh thu gần như không còn càng làm trầm trọng thêm khoản lỗ. Cho thấy tình trạng kinh doanh gần như đình trệ.

2.2. Tình hình tài sản và nguồn vốn

Bảng cân đối kế toán tóm tắt tại ngày 31/12/2025 cho thấy tình hình tài chính của công ty đang rất nguy cấp:

- **Tổng tài sản:** 76.497 triệu đồng. Trong đó, **Tài sản ngắn hạn:** 17.984 triệu đồng (tiền và các khoản tương tiền còn 22 triệu đồng); **Tài sản dài hạn:** 58.512 triệu đồng.
- **Tổng nợ phải trả:** 149.598 triệu đồng (100% là nợ ngắn hạn). Bao gồm: **Vay ngân hàng Chi phí phải trả, Phải trả người bán, Nợ quá hạn rất lớn.**
- **Vốn chủ sở hữu:** –73.101 triệu đồng (âm). Gồm: Vốn điều lệ 40.490 triệu đồng; Thặng dư vốn 4.068 triệu đồng; Quỹ đầu tư phát triển 14.152 triệu đồng; Lỗ lũy kế –131.811 triệu đồng.

Tài sản ngắn hạn (17.984 triệu) không đủ thanh toán nợ ngắn hạn (149.598 triệu), thiếu hụt tới khoảng 131.614 triệu đồng. Hệ số thanh toán ngắn hạn chỉ đạt 0,13, tức cứ 1 đồng nợ ngắn hạn thì công ty chỉ có 0,13 đồng tài sản ngắn hạn để trả nợ. Tình trạng mất cân đối này cho thấy công ty đã mất khả năng thanh toán và đứng trước nguy cơ phá sản nếu không có biện pháp tái cơ cấu kịp thời.

Vốn chủ sở hữu của công ty giảm mạnh từ 47,4 tỷ đồng năm 2019 xuống còn âm 73,101 tỷ đồng năm 2025. Từ cuối năm 2021, do lỗ lũy kế vượt quá vốn góp và các quỹ dự trữ, công ty bắt đầu rơi vào tình trạng âm vốn chủ sở hữu. Đến năm 2025, vốn chủ đã âm gần 73 tỷ đồng, đồng nghĩa toàn bộ vốn góp ban đầu và lợi nhuận tích lũy trước đây đã bị thua lỗ, báo hiệu nguy cơ phá sản rất lớn nếu không được tái cơ cấu.

2.3. Khoản nợ tại BIDV Bến Tre

Khoản nợ ngân hàng lớn nhất của Công ty là tại Ngân hàng BIDV – Chi nhánh Bến Tre. Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025, số dư vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là 84.492.625.438 đồng. Ngoài ra, Công ty còn ghi nhận chi phí phải trả ngắn hạn 50.575.779.064 đồng. **Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn theo Báo cáo tài chính 2025: 84.492.625.438 đồng.**

- **Chi phí phải trả ngắn hạn theo Báo cáo tài chính 2025: 50.575.779.064 đồng; cần đối chiếu chi tiết để xác định phần lãi/phạt và nghĩa vụ liên quan.**

Tài sản bảo đảm cho khoản nợ tại BIDV bao gồm cả bất động sản và động sản:

a. Bất động sản thế chấp:

- 3 quyền sử dụng đất thuộc sở hữu lâu dài tại xã Mỹ Thạnh An (TP. Bến Tre) và tài sản gắn liền trên đất:
 - + Thửa đất số 1136 (409,4 m²).
 - + Thửa đất số 120 (7.080,9 m²).
 - + Thửa đất số 944 – Khu Chợ Mỹ Thạnh An (1.816,5 m²).
- 3 đất thuê dài hạn:
 - + Phân xưởng gạch: 11.200,8 m² (đất thuê dài hạn đến năm 2054).
 - + Kho Phú Hưng: 6.374 m² (đất thuê dài hạn đến năm 2034).
 - + Kho Mỹ An: 1.713,7 m² (đất thuê dài hạn).
- Đất thuộc dự án Phú Tân: 59.050,30 m².

Đã thế chấp cho ngân hàng BIDV về tài sản hình thành trong tương lai.

- b. **Động sản thế chấp:** Toàn bộ hàng tồn kho, khoản phải thu, tài sản hình thành từ dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư Phú Tân (giai đoạn 1), máy móc thiết bị, cần trục bánh xích và 4 xe ô tô hiệu Hino thuộc sở hữu công ty cũng đã được thế chấp cho BIDV.

Ngày 27/5/2024, Tòa án Nhân dân TP. Bến Tre đã ban hành Bản án số 10/2024/KDTM-ST về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa BIDV và công ty. Ngày 11/4/2025, Chi cục Thi hành án dân sự TP. Bến Tre ban hành Quyết định số 43/QĐ-CCTHADS về **cưỡng chế, kê biên** quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của công ty để thi hành án. Điều này cho thấy khoản nợ BIDV đã chuyển sang giai đoạn xử lý pháp lý cưỡng chế, gây áp lực rất lớn buộc công ty phải có phương án giải quyết nợ.

Cập nhật sau ngày lập BCTC: Từ tháng 01/2026, Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long đã có các văn bản liên quan đến khu đất Phú Tân. Ngoài ra, ngày 22/6/2026, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long có Công văn số 3038/TB-THADS.KV5 về việc lựa chọn đơn vị thẩm định giá đối với khu đất tại Mỹ Thạnh An diện tích 7.080,9 m² để phục vụ việc thi hành án liên quan đến khoản nợ BIDV.

2.4. Ý kiến của kiểm toán độc lập

Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty bị kiểm toán viên từ chối đưa ra ý kiến do nhiều vấn đề trọng yếu được nêu trong Báo cáo kiểm toán độc lập:

- **Hàng tồn kho:** Kiểm toán viên không thể thu thập đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp về tính hiện hữu đối với số dư hàng tồn kho tại ngày 31/12/2025 là 11.679.053.322 đồng; theo đó không thể xác định liệu có cần điều chỉnh số liệu này hay không.
- **Công nợ phải thu/phải trả:** Công nợ phải thu ngắn hạn chưa được đối chiếu, xác nhận là 54,4 tỷ đồng; công nợ phải trả ngắn hạn chưa được đối chiếu, xác nhận là 11 tỷ đồng. Do đó, kiểm toán viên không có đủ bằng chứng về tính hiện hữu, khả năng thu hồi/nghĩa vụ thanh toán và các khoản dự phòng cần trích lập.
- **Nợ ngắn hạn vượt quá tài sản ngắn hạn** (như nêu ở phần trên).
- **Lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 131.811.582.550 đồng và vốn chủ sở hữu âm 73.101.391.361 đồng.** Các chỉ tiêu này đặt ra nghi ngờ trọng yếu về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.
- Kiểm toán viên không thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về việc công ty có khả năng hoạt động liên tục hay không, do đó từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính 2025. Tương tự các Báo cáo tài chính những năm trước bị từ chối hoặc có ý kiến **ngoại trừ nghiêm trọng**.

Tóm lại, tình hình tài chính của CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre cuối năm 2025 ở mức báo động: **thua lỗ liên tục, âm vốn chủ sở hữu, nợ ngắn hạn lớn và quá hạn, tài sản thế chấp bị kê biên, báo cáo tài chính bị từ chối đưa ra ý kiến và nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục.** Đây là những dấu hiệu của nguy cơ phá sản cận kề, đòi hỏi một kế hoạch tái cơ cấu toàn diện và khẩn cấp.

2.5. Các vấn đề khác

Công ty chưa thực hiện việc đóng mở khai thác cát theo quy định. Còn vương một số thủ tục hành chính để đóng lại các mã số thuế con, (mã số thuế khai thác cát).

Đến nay các vấn đề khác này vẫn chưa có nội dung nào được cơ quan có thẩm quyền kết luận, giải quyết.

3. Phân tích tình hình hoạt động kinh doanh

3.1. Các lĩnh vực hoạt động chính

CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre trước đây hoạt động trong nhiều lĩnh vực liên quan đến xây dựng và vật liệu xây dựng. Tuy nhiên đến nay hầu hết các mảng hoạt động đều **phải dừng hoạt động**. Cụ thể:

Kinh doanh Vật liệu xây dựng (VLXD): Đây là mảng kinh doanh truyền thống nhưng những năm gần đây hoạt động rất kém hiệu quả, doanh thu giảm mạnh và hiện tại đã ngừng hoạt động. *Định hướng:* Tập trung thu hồi các khoản công nợ cũ thay vì tiếp tục mở rộng kinh doanh VLXD mới do thiếu vốn và cạnh tranh cao.

Vận tải hàng hóa: Công ty có đội xe vận tải nhưng hoạt động không hiệu quả, công tác quản lý xe máy, thiết bị còn lỏng lẻo; nhiều xe, máy móc và thiết bị đã hư hỏng nặng, chi phí sửa chữa cao và hiện hoạt động này đã dừng. *Định hướng:* rà soát hiện trạng từng tài sản, xác định tài sản còn khả năng sửa chữa, hợp tác khai thác hoặc thanh lý; lưu ý toàn bộ xe đang thế chấp tại BIDV nên mọi phương án xử lý phải phù hợp hồ sơ thế chấp và thi hành án.

Khai thác cát: Mảng này đã dừng hoạt động từ năm 2018 sau khi Thanh tra Chính phủ kết luận công ty có dấu hiệu trốn thuế trong giai đoạn 2013–2019, nhưng đến 21/3/2024 Cảnh Sát Điều Tra Công An Tỉnh Bến Tre đã ra quyết định bằng văn bản là không khởi tố vụ án. Đây từng là mảng mang lại doanh thu. Công ty đang tìm nhà đầu tư tiềm năng để có thể khai thông mảng này.

Sản xuất gạch bê tông: Đã dừng hoạt động từ năm 2020 do thua lỗ và công nghệ lạc hậu.

Sản xuất tôn, xà gồ, đai thép: Đã dừng hoạt động từ năm 2021. Máy móc thiết bị đã thanh lý không còn nữa nhưng trong kê khai tài sản cố định vẫn còn ghi nhận giá trị.

Thi công công trình, san lấp mặt bằng, xây dựng: Đây từng là mảng mang lại doanh thu và lợi nhuận lớn trước đây. Tuy nhiên do quản trị yếu kém, không kiểm soát được chi phí đầu thầu, thi công và quyết toán công trình nên nhiều dự án bị lỗ, thất thoát. *Định hướng:* Hợp tác tài chính để thi công tiếp các công trình dở dang và tham gia đầu thầu dự án mới khi có đối tác; tập trung quyết toán các công trình đã hoàn thành để thu hồi tiền.

Hoạt động đầu tư dự án bất động sản: Công ty có tham gia 2 dự án lớn là Khu tái định cư (Khu đô thị mới) Phú Tân và Chợ trung tâm Mỹ Thạnh An:

- a. **Dự án Phú Tân:** Giá trị dở dang ghi sổ đến 31/12/2025 là 35.926.578.720 đồng. Công ty đã đầu tư hạ tầng giai đoạn 1. Tuy nhiên, dự án gặp vướng mắc pháp lý do đã ngừng hoạt động theo Quyết định số 90/QĐ-SKHĐT ngày 22/7/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre và hiện đang chờ cơ quan có thẩm quyền xem xét hướng xử lý. Công ty cần thuê tư vấn pháp lý để rà soát hồ sơ, xác định quyền và lợi ích hợp pháp, từ đó đề xuất phương án làm việc với cơ quan nhà nước hoặc phương án pháp lý khác nếu cần thiết.
- b. **Dự án Chợ Mỹ Thạnh An:** diện tích đất 1.816,5 m² (thửa 944 như đề cập ở phần tài sản thế chấp). Dự án chợ này thực tế không thu hút được tiêu thương, hiện bị bỏ trống. Công ty định hướng thương thảo với ngân hàng

BIDV chuyển đổi mục đích sử dụng đất chợ sang đất thương mại dịch vụ để gia tăng giá trị, hoặc tìm cách chuyển nhượng/cho thuê dự án.

Các hoạt động khác: Công ty có một số tài sản nhà kho, bến bãi có thể cho thuê. Tuy nhiên đóng góp doanh thu không đáng kể. Định hướng sắp tới sẽ tập trung khai thác tài sản cho thuê để tạo dòng tiền ổn định.

Từ phân tích trên, có thể thấy hoạt động kinh doanh của VXB hiện tại gần như **đóng băng**. Các mảng cốt lõi trước đây (VLXD, xây lắp) đều thua lỗ, những mảng phụ trợ thì đã dừng hoặc không hiệu quả. Công ty lại vướng mắc vào các dự án dở dang và nợ nần, do đó rất khó tự phục hồi nếu không có tái cơ cấu triệt để.

3.2. Thuận lợi, khó khăn và thách thức.

Thuận lợi: (Điểm mạnh nội tại)

- **Thương hiệu lâu năm tại địa phương:** CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre là doanh nghiệp lâu đời, có uy tín nhất định trong lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng và thi công công trình tại tỉnh Bến Tre (nay là Vĩnh Long). Thương hiệu địa phương có thể là lợi thế khi phục hồi hoạt động.
- **Cơ sở hạ tầng sẵn có:** Công ty sở hữu hệ thống nhà kho, bến bãi, phương tiện vận tải và một số máy móc thiết bị thi công mặc dù cũ kỹ và hư hỏng nặng nhưng có thể phục hồi. Đây là tài sản có thể khai thác sinh lợi (cho thuê, hợp tác khai thác) nếu được quản lý tốt.
- **Quỹ đất và dự án tiềm năng:** Công ty có quyền sử dụng một số lô đất vị trí tốt (ví dụ đất dự án Phú Tân, đất chợ Mỹ Thạnh An) với giá trị định giá khá cao. Nếu tháo gỡ được pháp lý, những tài sản này có thể mang lại nguồn thu đáng kể hoặc hợp tác phát triển sinh lợi trong tương lai.

Khó khăn: (Điểm yếu nội tại)

- **Kết quả kinh doanh kém và lỗ lũy kế lớn:** Như đã phân tích, công ty liên tục thua lỗ từ 2019 đến nay, làm âm vốn chủ sở hữu gần 73 tỷ. Uy tín tài chính suy giảm nghiêm trọng, khó thu hút đầu tư mới.
- **Thanh khoản rất yếu:** Tài sản ngắn hạn quá thấp so với nợ ngắn hạn, hệ số thanh toán 0,13 (năm 2025) cho thấy công ty **mất khả năng thanh toán**. Các khoản nợ đều quá hạn, bị chủ nợ kiện và tài sản bị phong tỏa, khiến công ty không thể vay mới hay xoay vòng vốn.
- **Quản trị doanh nghiệp yếu kém:** Báo cáo tài chính bị kiểm toán từ chối đưa ra ý kiến, cổ phiếu bị cảnh báo/hạn chế giao dịch và hệ thống kiểm soát nội bộ còn nhiều lỗ hổng. Công ty ghi nhận rủi ro nghiêm trọng về kiểm soát thu chi, chứng từ, phân quyền tài chính và trách nhiệm giải trình. Các nội dung có

dấu hiệu sai phạm cần được rà soát, xác minh và xử lý theo đúng quy định pháp luật.

- **Nhân sự mỏng và thiếu kinh nghiệm tái cơ cấu:** Công ty hiện chỉ còn 4 nhân viên, khó có đủ nhân lực và kỹ năng để triển khai tái cơ cấu nếu không có sự hỗ trợ bên ngoài.
- **Vướng mắc pháp lý ở dự án:** Dự án Phú Tân bị thu hồi giấy phép, nguy cơ mất khoản chi phí đã đầu tư; dự án Chợ Mỹ Thạnh An chưa chuyển đổi được công năng. Những vướng mắc này làm giảm giá trị tài sản và cần thời gian, sự hỗ trợ từ cơ quan chức năng để giải quyết.

Bên cạnh nội tại, CTCP Vật liệu xây dựng Bến Tre còn chịu tác động của môi trường bên ngoài:

Cơ hội:

- **Chính sách hỗ trợ tái cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước:** Vì SCIC nắm gần 50% vốn VXB, công ty nằm trong diện được SCIC quan tâm hỗ trợ tái cơ cấu.
- **Nhu cầu xây dựng địa phương sẽ phục hồi:** Kinh tế dần ổn định sau đại dịch, nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, nhà ở tại Vĩnh Long có thể tăng trở lại trong vài năm tới. Khi thị trường xây dựng và bất động sản phục hồi, công ty có cơ hội giành lại thị phần nếu đã tái cơ cấu thành công và có nguồn lực mới.
- **Nhà đầu tư chiến lược quan tâm tài sản Công Ty:** Giá trị sổ sách và định giá tài sản của VXB (đặc biệt các lô đất) khá cao so với vốn điều lệ. Đây có thể là cơ hội cho một nhà đầu tư chiến lược mua lại, để hưởng lợi từ giá trị tài sản.

Thách thức:

- **Môi trường kinh doanh bất lợi:** Ngành vật liệu xây dựng và xây lắp cạnh tranh gay gắt, nhiều đối thủ có tiềm lực mạnh hơn chiếm lĩnh thị trường. Thị trường bất động sản đóng băng giai đoạn 2020-2025 cũng ảnh hưởng nặng đến công ty. Nếu kinh tế vĩ mô hoặc ngành xây dựng tiếp tục suy thoái, nỗ lực phục hồi của công ty sẽ rất khó khăn.
- **Khó tìm nhà đầu tư cho doanh nghiệp yếu kém:** Một doanh nghiệp đang bên bờ phá sản, âm vốn, nợ nần nhiều như VXB không hấp dẫn trong mắt nhà đầu tư thông thường. Rất ít đối tác sẵn sàng rót vốn hoặc mua nợ trừ khi họ thấy triển vọng sinh lời rõ rệt hoặc tài sản đặc biệt giá trị. Nguy cơ không tìm được nhà đầu tư chiến lược là thách thức lớn.
- **Quá trình tái cơ cấu phức tạp:** Tái cơ cấu toàn diện liên quan đến nhiều bên (ngân hàng, cổ đông Nhà nước, cổ đông nhỏ, chính quyền địa phương, tòa án, khách hàng...). Thủ tục pháp lý kéo dài hoặc sự không hợp tác của bất kỳ bên nào

(ví dụ BIDV không đồng ý phương án cơ cấu nợ, không đồng ý giải chấp các tài sản thế chấp) đều có thể làm đề án thất bại.

Tóm lại, phân tích thuận lợi, khó khăn và thách thức cho thấy công ty có một số lợi thế về tài sản và thương hiệu có thể tận dụng, nhưng điểm yếu nội tại và thách thức bên ngoài lại rất lớn. Điều này đòi hỏi đề án tái cơ cấu phải cực kỳ khả thi, với giải pháp đột phá về tài chính.

PHẦN III: ĐỀ ÁN TÁI CƠ CẤU CTCP VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

1. Mục tiêu tái cơ cấu

1.1. Mục tiêu tổng quát

Thực hiện tái cơ cấu toàn diện CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre nhằm giải quyết tình trạng khủng hoảng tài chính, phục hồi khả năng thanh toán, lành mạnh hóa hoạt động kinh doanh và xây dựng nền tảng phát triển bền vững trong dài hạn. Đề án hướng đến bảo vệ tối đa quyền lợi hợp pháp của cổ đông, chủ nợ, người lao động và các bên liên quan. Đây là quá trình khó, kéo dài và cần nhiều điều kiện hỗ trợ, nhưng cần được triển khai kịp thời để tránh rủi ro phá sản và mất giá trị tài sản.

1.2. Mục tiêu cụ thể

❖ Về tài chính (ngắn hạn – 1-3 năm):

Xử lý dứt điểm khoản nợ tại BIDV Bến Tre – Mục tiêu trọng tâm là tháo gỡ khoản nợ lớn nhất đang làm tê liệt công ty, qua đó gỡ bỏ tình trạng phong tỏa tài sản và các biện pháp cưỡng chế thi hành án.

Tái cơ cấu nợ với các chủ nợ khác: Đàm phán gia hạn thời hạn trả nợ, giảm lãi suất và giãn nợ từ 1-3 năm đối với các khoản nợ ngắn hạn khác (nhà cung cấp,...) để giảm áp lực thanh khoản tức thời.

Cải thiện hệ số thanh khoản: Nâng hệ số thanh toán ngắn hạn từ 0,13 (cuối 2025) lên tối thiểu 0,5 trong 1-3 năm tới, đảm bảo tài sản ngắn hạn đủ trang trải nợ ngắn hạn.

Thu hồi công nợ phải thu: Tập trung thu hồi tối thiểu từ 1-2 tỷ đồng công nợ tồn đọng trong năm đầu tiên để bổ sung nguồn vốn lưu động. Có thể nhờ cơ quan pháp luật can thiệp đối với các khoản nợ trì trệ, con nợ không hợp tác.

❖ Về hoạt động kinh doanh (trung hạn – 2-3 năm):

Giảm lỗ và tiến tới hòa vốn: Phân đầu giảm thiểu chi phí, tìm nhà đầu tư hoặc đối tác hợp tác khai thác các lợi thế sẵn có để từng bước giảm lỗ. Mục tiêu hòa vốn hoặc có lợi nhuận sau thuế dương chỉ nên được xác định sau khi có tiến triển thực tế trong xử lý nợ, tài sản và dòng tiền.

Tăng trưởng doanh thu trở lại: Từ mức doanh thu 0,95 tỷ (năm 2025), đặt mục tiêu đạt ít nhất 1,6 tỷ đồng vào năm thứ 2 và khoảng 2-3 tỷ đồng vào năm thứ 3-5. Sự tăng trưởng này dựa trên việc khôi phục một số hoạt động kinh doanh cốt lõi (cho thuê tài sản, kinh doanh VLXD) và tạo doanh thu từ các dự án bất động sản.

Cơ cấu lại lĩnh vực kinh doanh: Tập trung phát triển 2-3 lĩnh vực kinh doanh cốt lõi: (i) Cho thuê bất động sản và dịch vụ kho bãi (dựa trên các tài sản đất đai, nhà kho sẵn có), (ii) Phân phối vật liệu xây dựng (theo mô hình đại lý thương mại, không tự sản xuất).

Giải quyết các vướng mắc pháp lý dự án: Hoàn tất việc rà soát hồ sơ với cơ quan chức năng đối với dự án Phú Tân và Chợ Mỹ Thanh An. Đối với Phú Tân, Công ty cần đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét phương án xử lý quyền lợi hợp pháp của Công ty. Đối với Chợ Mỹ Thanh An, Công ty xem xét phương án chuyển đổi mục đích sử dụng đất hoặc hợp tác/chuyển nhượng phù hợp quy hoạch và quy định pháp luật.

Quyết toán các công trình dở dang: Phối hợp với chủ đầu tư các công trình xây lắp trước đây để hoàn tất hồ sơ quyết toán, thu hết số tiền còn lại. Giảm thiểu tranh chấp và thu hồi tối đa công nợ từ các công trình đã thi công.

❖ Về quản trị doanh nghiệp (dài hạn – 3-5 năm):

Xây dựng hệ thống quản trị minh bạch, hiệu quả: Áp dụng các nguyên tắc quản trị công ty tốt nhằm đảm bảo minh bạch tài chính, ra quyết định hiệu quả và kiểm soát rủi ro. Cụ thể, xây dựng lại Điều lệ, các quy chế quản trị nội bộ; hoàn thiện hệ thống báo cáo, giám sát.

Thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ chặt chẽ: Đảm bảo các quy trình nghiệp vụ trọng yếu (mua bán hàng, thu chi tiền, quản lý công nợ, đầu tư dự án) đều có kiểm soát nhiều lớp. Mục tiêu đến năm thứ 3, báo cáo tài chính phải được kiểm toán chấp nhận (loại bỏ tình trạng bị từ chối ý kiến kiểm toán như hiện nay).

Xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực: Trong giai đoạn đầu, duy trì bộ máy tối thiểu khoảng 5-8 người, tập trung vào Giám đốc, Kế toán trưởng, tài chính – kế toán, pháp lý/tư vấn thuê ngoài và quản lý tài sản. Sau khi có dòng tiền ổn định, Công ty có thể tăng lên khoảng 10-15 người tùy nhu cầu thực tế. Không nên tuyển dụng ồ ạt khi doanh thu và dòng tiền chưa phục hồi.

Gỡ bỏ tình trạng cổ phiếu bị hạn chế và cảnh báo: Phần đầu đến năm thứ 3, công ty công bố được Báo cáo tài chính kiểm toán với ý kiến chấp nhận, qua đó Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội dỡ bỏ hạn chế giao dịch đối với cổ phiếu VXB. Về dài hạn (3-5 năm), nếu công ty phục hồi tốt, xem xét đưa cổ phiếu niêm yết trở lại sàn HNX.

Thoát khỏi diện kiểm soát đặc biệt của SCIC: Khi các chỉ tiêu tài chính được cải thiện (không còn lỗ lũy kế, đảm bảo khả năng thanh toán, hoạt động bình thường trở lại), SCIC gỡ bỏ chế độ giám sát đặc biệt.

2. Nguyên tắc tái cơ cấu

Để đảm bảo quá trình tái cơ cấu diễn ra thành công và bền vững, đề án tuân thủ các nguyên tắc cơ bản và nguyên tắc thực hiện sau:

2.1. Nguyên tắc cơ bản

Đảm bảo tính hợp pháp: Mọi hoạt động trong quá trình tái cơ cấu phải tuân thủ chặt chẽ các quy định của pháp luật Việt Nam (Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Phá sản, các quy định về đất đai, lao động...). Đề án sẽ tham vấn ý kiến pháp lý để tránh vi phạm pháp luật trong các bước xử lý nợ, chuyển đổi tài sản hay cắt giảm nhân sự.

Bảo vệ lợi ích các bên liên quan: Quá trình tái cơ cấu phải cân bằng lợi ích giữa các bên: cổ đông, chủ nợ, người lao động, khách hàng, đối tác và chính quyền địa phương. Nỗ lực tối đa để không bên nào chịu thiệt hại quá mức; ví dụ tìm giải pháp để chủ nợ thu hồi tối đa nợ, cổ đông không mất trắng, nhân viên giữ được việc làm...

Minh bạch và công khai: Thông tin về kế hoạch tái cơ cấu, tiến độ và kết quả sẽ được công bố đầy đủ, kịp thời cho các bên liên quan theo quy định và theo yêu cầu của cổ đông lớn. Minh bạch nhằm xây dựng lại niềm tin và huy động sự ủng hộ từ tất cả các bên trong quá trình tái cơ cấu.

Hiệu quả kinh tế: Các giải pháp đưa ra phải tính đến hiệu quả kinh tế tổng thể, tránh lãng phí nguồn lực.

Khả thi và thực tế: Đề án phải dựa trên phân tích thực trạng khả năng của công ty, tránh đề ra mục tiêu viển vông. Các giải pháp được lựa chọn đều phải có tính khả thi cao trong bối cảnh hiện tại của công ty.

2.2. Nguyên tắc thực hiện

Ưu tiên giải quyết vấn đề tài chính cấp bách: Trước tiên tập trung xử lý các vấn đề sống còn như: khoản nợ BIDV, các khoản nợ quá hạn, tài sản bị kê biên phong tỏa... Đây là những điểm nghẽn phải tháo gỡ để công ty có “đường thở” tài chính thì mới thực hiện được các bước tái cơ cấu khác.

Tái cơ cấu toàn diện và đồng bộ: Đề án bao trùm tất cả các mặt: tài chính, tổ chức, quản trị, kinh doanh, nhân sự, văn hóa doanh nghiệp. Tránh việc chỉ tái cơ cấu một phần vì sẽ không giải quyết tận gốc vấn đề.

Thực hiện từng bước, có lộ trình rõ ràng: Không thể tái cơ cấu tất cả một cách cùng lúc, cần chia thành các giai đoạn hợp lý (như trình bày ở phần trên – Lộ trình thực hiện). Mỗi bước đi có mốc thời gian và mục tiêu cụ thể, đánh giá kết quả trước khi chuyển bước tiếp theo. Điều này giúp kiểm soát rủi ro và điều chỉnh kịp thời nếu có sai lệch.

Thu hút nhà đầu tư chiến lược: Đây là nguyên tắc then chốt – công ty cần có sự tham gia của nhà đầu tư mới có tiềm lực tài chính mạnh và kinh nghiệm quản lý để dẫn dắt quá trình tái cơ cấu. Nhà đầu tư chiến lược vừa là nguồn vốn, vừa đem lại kỹ năng quản trị hiện đại, đảm bảo tái cơ cấu thành công.

Tận dụng tối đa tài sản hiện có: Trong quá trình tái cơ cấu, tìm cách khai thác hoặc chuyển đổi các tài sản của công ty để tạo nguồn vốn và dòng tiền. Ví dụ: chuyển nhượng

những lô đất không khai thác được, cho thuê tài sản nhàn rỗi, thu hồi triệt để công nợ... Mọi nguồn lực hiện có phải được sử dụng hiệu quả để phục vụ quá trình phục hồi.

3. Phương án tái cơ cấu tài chính

Đây là phần trọng tâm của đề án, bao gồm các giải pháp xử lý nợ xấu, tăng vốn và cải thiện thanh khoản để đưa công ty thoát khỏi tình trạng kiệt quệ tài chính hiện nay.

3.1. Giải pháp xử lý nợ tại BIDV Bến Tre

Khoản nợ BIDV là lớn nhất. Đề án đề xuất hai phương án chính để giải quyết dứt điểm khoản nợ này:

Phương án 1: Thuê đơn vị tư vấn pháp lý rà soát toàn bộ hồ sơ dự án Phú Tân, làm việc với các cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Vĩnh Long để đề xuất phương án xử lý quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty. Trường hợp không đạt được phương án phù hợp thông qua thương lượng/hành chính, Công ty xem xét khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý khác theo tư vấn của đơn vị pháp lý độc lập để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty và cổ đông.

Phương án 2: Chuyển nhượng hoặc khai thác tài sản để tạo nguồn thanh toán nợ. Công ty xem xét chuyển nhượng, đấu giá, cho thuê dài hạn hoặc hợp tác khai thác một số tài sản như dự án Chợ Mỹ Thạnh An, thửa đất 120 và các tài sản khác sau khi rà soát đầy đủ tình trạng pháp lý, thế chấp và thi hành án. Nguồn tiền thu được ưu tiên thanh toán nghĩa vụ nợ, chi phí pháp lý/tư vấn cần thiết và vốn lưu động tối thiểu cho hoạt động phục hồi. Việc chuyển nhượng/đấu giá cần có đơn vị thẩm định giá, tư vấn pháp lý và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đánh giá lựa chọn: Hai phương án nêu trên có thể được triển khai song song. Phương án pháp lý đối với Phú Tân có thể tạo nguồn thu nếu được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận hoặc có kết quả pháp lý thuận lợi; tuy nhiên thời gian và kết quả chưa chắc chắn. Phương án xử lý tài sản có tính thực tế hơn để tạo nguồn tiền ngắn/trung hạn.

3.3. Giải pháp tăng vốn chủ sở hữu

Kêu gọi cổ đông hiện hữu góp thêm vốn: Đề xuất SCIC và các cổ đông khác xem xét phương án góp thêm vốn hoặc hỗ trợ chủ trương tìm nhà đầu tư chiến lược. Khả năng cổ đông hiện hữu bổ sung vốn có thể không cao, số tiền góp vốn là bao nhiêu cần đưa ra đại hội đồng Cổ Đông quyết định, việc này có khó khăn nhưng vẫn cần được xem xét và báo cáo minh bạch để thể hiện trách nhiệm của các cổ đông trong quá trình tái cơ cấu.

3.4. Giải pháp cải thiện thanh khoản

Để đảm bảo công ty có tiền mặt hoạt động trong ngắn hạn, một số biện pháp nâng cao thanh khoản cần thực hiện quyết liệt:

Thu hồi công nợ: Như đã nêu trong mục tiêu, tập trung nhân lực thu hồi các khoản phải thu tồn đọng.

Quyết toán công trình hoàn thành: Nhiều công trình xây lắp công ty đã làm xong nhưng chưa quyết toán xong để thu đủ tiền (do hồ sơ thiếu, tranh chấp...). Thành lập tổ công tác xử lý quyết toán các công trình này với chủ đầu tư. Mục tiêu là chốt công nợ và thu về tối đa có thể, tránh kéo dài. Bước này vừa thu tiền, vừa giảm khoản phải thu trên sổ sách.

Thanh lý hàng tồn kho: Tồn kho vật tư, hàng hóa còn lại có giá trị ghi sổ lớn nhưng cần kiểm kê, phân loại và đánh giá lại khả năng sử dụng thực tế. Đối với hàng tồn kho kém phẩm chất, lỗi thời hoặc không còn khả năng sử dụng, Công ty cần lập phương án thanh lý theo đúng quy định, chấp nhận giá bán phù hợp thực trạng để thu hồi tiền mặt và giải phóng kho bãi.

Cho thuê tài sản nhàn rỗi: Lập phương án cho thuê các tài sản chưa dùng đến: nhà kho, bãi chứa, thậm chí văn phòng nếu dư thừa diện tích, cũng như đội xe vận tải (các tài sản này đã thế chấp NH nhưng chưa kê biên). Việc cho thuê kho bãi có thể mang lại dòng tiền hàng tháng tương đối ổn định. Mảng này dự kiến sẽ trở thành một trong những nguồn thu chính sau tái cơ cấu.

Cắt giảm chi phí hoạt động: Thực hiện chế độ thắt lưng buộc bụng trong những năm đầu. Giảm tối đa các chi phí quản lý, chi phí bán hàng không cần thiết (điện nước, văn phòng phẩm, tiếp khách...). Tạm thời chưa tuyển dụng ồ ạt ngay mà tận dụng nhân sự sẵn có kết hợp thuê ngoài từng phần để tiết kiệm chi phí nhân công.

Với các giải pháp trên, công ty kỳ vọng cải thiện hệ số thanh toán hiện hành được cải thiện theo chiều hướng tăng. Dòng tiền mặt cũng được củng cố, giúp công ty vận hành ổn định và tránh được áp lực nợ ngắn hạn dồn dập.

4. Phương án tái cơ cấu tổ chức và quản lý

Song song với tái cơ cấu tài chính, công ty sẽ tiến hành tái cơ cấu mạnh mẽ về tổ chức bộ máy, quản trị doanh nghiệp và nguồn nhân lực, nhằm tạo ra một cơ cấu vận hành tinh gọn, hiệu quả, phù hợp với quy mô và chiến lược mới sau tái cơ cấu.

4.1. Tái cơ cấu bộ máy tổ chức

Cơ cấu tổ chức mới (dự kiến): Tinh giản và hiệu quả hơn, gồm các thành phần chính:

- **Đại hội đồng cổ đông:** Giữ nguyên vai trò cơ quan quyền lực cao nhất, quyết định những vấn đề trọng yếu (theo luật định và Điều lệ).
- **Hội đồng quản trị:** Dự kiến 3-5 thành viên. Cơ cấu lại Hội đồng quản trị có sự tham gia của đại diện nhà đầu tư chiến lược mới (nếu có), chủ nợ, tiếp tục có đại diện của SCIC và các cổ đông khác. Hội đồng quản trị mới cần có thành viên giỏi chuyên môn và kinh nghiệm để dẫn dắt tái cơ cấu. Tăng cường chức năng giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Giám đốc.

- **Ban Kiểm soát (BKS):** Gồm 3 thành viên, trong đó ít nhất 1 người có chuyên môn kế toán – kiểm toán, 1 người có chuyên môn luật. Ban Kiểm soát sẽ hoạt động tích cực hơn, kiểm tra định kỳ các báo cáo và hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc.
- **Ban Giám đốc:** gồm Giám đốc và các Phó Giám đốc phụ trách chức năng nếu cần. Cơ cấu cụ thể dự kiến:
 - **Giám đốc:** Có thể do người của nhà đầu tư mới đảm nhiệm hoặc thuê từ bên ngoài. Yêu cầu kinh nghiệm quản lý DN và tâm huyết và gắn bó lâu dài với Công ty.
 - **Phó Giám đốc Tài chính – Kế toán:** Phụ trách tái thiết mảng tài chính, kế toán, làm việc với kiểm toán, ngân hàng.
 - **Phó Giám đốc Kinh doanh:** Phát triển thị trường VLXD, khách hàng thuê kho, đối tác dự án mới.
 - **Các phòng ban chức năng:** Sắp xếp lại thành các phòng với nhân sự kiêm nhiệm, tránh chồng chéo:
 - **Phòng Tài chính – Kế toán** (3-4 người): phụ trách kế toán, thu chi, lập Báo cáo tài chính, quản lý quỹ.
 - **Phòng Kinh doanh – Cho thuê** (2-3 người): phụ trách kinh doanh VLXD và khai thác cho thuê kho bãi.
 - **Phòng Quản lý Tài sản & Dự án** (2-3 người): quản lý tài sản, bảo trì kho bãi, theo dõi các dự án Phú Tân, Mỹ Thạnh An.
 - **Phòng Hành chính – Nhân sự** (1-2 người): phụ trách nhân sự, hành chính tổng hợp.
 - **Phòng Pháp chế** (1-2 người, có thể thuê ngoài không cần thành lập phòng): tư vấn pháp lý, xử lý hồ sơ pháp lý dự án, hợp đồng.
 - **Tổng số nhân sự dự kiến:** giai đoạn đầu khoảng 5–8 người để kiểm soát chi phí; khi dòng tiền phục hồi, có thể tăng lên khoảng 10–15 người tùy nhu cầu kinh doanh và khả năng tài chính.

Nguyên tắc tổ chức:

Tinh gọn, tránh chồng chéo: Mỗi phòng ban phải được thiết kế gọn nhẹ, một nhân viên có thể kiêm nhiều nhiệm vụ phù hợp năng lực. Tránh lập quá nhiều phòng chức năng làm tăng chi phí.

Rõ trách nhiệm, quyền hạn: Xây dựng mô tả công việc cho từng vị trí sau tái cơ cấu, đảm bảo mọi nhiệm vụ đều có người phụ trách rõ ràng. Xác định quyền quyết định tài chính, nhân sự ở mỗi cấp để tránh đùn đẩy.

Tăng cường kiểm soát nội bộ: Mặc dù tinh giản, nhưng phải đảm bảo nguyên tắc phân quyền trong xử lý nghiệp vụ (ví dụ: người đề xuất, người phê duyệt, người thực hiện, người kiểm tra phải tách bạch). Tránh để xảy ra sai phạm như giai đoạn trước do một cá nhân quá nhiều quyền hạn tự lập chứng từ chi và tự duyệt chi.

Tóm lại, bộ máy mới sau tái cơ cấu sẽ nhỏ nhưng **linh hoạt, chuyên môn hóa** cao hơn, có sự kết hợp nhân sự cũ hiểu rõ công ty và nhân sự mới có năng lực. Điều này tạo tiền đề để công ty vận hành trôi chảy khi các hoạt động kinh doanh được khôi phục.

4.2. Xây dựng hệ thống quản trị doanh nghiệp

Để khắc phục các yếu kém quản trị trước đây, công ty cần tái thiết lập hệ thống quản trị theo hướng **minh bạch, chuẩn mực và hiệu quả**:

Hoàn thiện Điều lệ công ty: Tiến hành rà soát, sửa đổi Điều lệ công ty cho phù hợp Luật Doanh nghiệp 2020 và tình hình mới sau tái cơ cấu. Bổ sung các quy định rõ ràng về quyền hạn, nghĩa vụ của cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc; cơ chế biểu quyết, thông qua quyết định quan trọng. Điều lệ mới cũng sẽ tạo khung pháp lý cho sự tham gia của nhà đầu tư chiến lược.

Xây dựng hệ thống quy chế nội bộ: Ban hành/củng cố các quy chế quản lý nội bộ nhằm kiểm soát tốt hơn các hoạt động:

- a. **Quy chế quản lý tài chính:** kiểm soát thu chi, đầu tư, vay nợ.
- b. **Quy chế quản lý tài sản:** quản lý việc mua sắm, sử dụng và thanh lý tài sản cố định.
- c. **Quy chế chi tiêu nội bộ:** định mức cho các khoản chi phí hành chính, tiếp khách...
- d. **Quy chế đầu tư dự án:** quy định quy trình thẩm định, phê duyệt dự án mới.
- e. **Quy chế tín dụng nội bộ:** nếu cho khách hàng nợ phải có hạn mức, thời hạn và phê duyệt rõ ràng.
- f. **Quy chế công bố thông tin:** đảm bảo tuân thủ quy định trên thị trường chứng khoán về báo cáo, công bố thông tin định kỳ và bất thường.
- g. **Quy chế quản lý rủi ro:** nhận diện, đánh giá rủi ro và phương án xử lý trong các hoạt động chính.

Thiết lập hệ thống kiểm soát nội bộ: Nhằm ngăn chặn sai sót và gian lận:

- a. **Đặt các điểm kiểm soát trong quy trình:** ví dụ, phiếu thu chi tiền phải có đủ chữ ký (người lập phiếu, kế toán, thủ quỹ, lãnh đạo duyệt).
- b. **Phân tách nhiệm vụ:** không để một cá nhân đơn lẻ phụ trách từ đầu đến cuối một nghiệp vụ tài chính.
- c. **Thiết lập chế độ báo cáo định kỳ:** Lập báo tài chính hàng quý, 6 tháng và hàng năm theo quy định.

d. **Ứng dụng phần mềm kế toán/phần mềm quản trị đơn giản:** giúp minh bạch số liệu và hạn chế việc sửa chữa sổ sách tùy tiện.

Nâng cao hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát:

- a. Trong giai đoạn tái cơ cấu, Hội đồng quản trị họp định kỳ theo quy định 04 lần/năm, tuy nhiên có thể họp đột xuất theo triệu tập của Chủ tịch HĐQT để giải quyết hoặc triển khai các chủ trương cấp bách.
- b. Tăng cường vai trò của Ban Kiểm soát: Ban Kiểm soát họp ít nhất hàng quý (theo quy định 02 lần/năm), và được mời dự các cuộc họp Hội đồng quản trị khi thảo luận vấn đề tài chính quan trọng. Ban Kiểm soát có quyền tiếp cận mọi hồ sơ kế toán, chứng từ để kiểm tra chéo.
- c. Đảm bảo thông tin đến Hội đồng quản trị/Ban Kiểm soát đầy đủ: Ban Giám đốc phải gửi báo cáo hoạt động định kỳ, bất kỳ vấn đề bất thường nào (ví dụ công ty nhận được triệu tập của tòa, hay phát sinh công nợ khó đòi lớn) phải báo cáo ngay cho Hội đồng quản trị/Ban Kiểm soát.

Minh bạch hóa thông tin:

- a. Thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định (báo cáo tài chính bán niên, năm; thông tin họp Đại hội đồng cổ đông; thông tin về thay đổi nhân sự, dự án, v.v.).
 - b. Xây dựng lại trang thông tin điện tử công ty, cập nhật thường xuyên thông tin doanh nghiệp, báo cáo tài chính, dự án để cổ đông và đối tác dễ dàng tra cứu.
 - c. Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên đầy đủ, đúng thời hạn hàng năm, tạo diễn đàn để cổ đông chất vấn và đóng góp ý kiến.
 - d. Thực hiện các nghĩa vụ báo cáo với cổ đông lớn theo yêu cầu, UBCKNN, Sở GD&ĐT và các cơ quan quản lý khác một cách nghiêm túc, đúng hạn.
- Những thay đổi về quản trị nhằm mục tiêu trong vài năm tới giúp Công ty từng bước cải thiện chất lượng báo cáo tài chính, giảm rủi ro bị kiểm toán từ chối ý kiến, khôi phục niềm tin với cổ đông, chủ nợ và nhà đầu tư. Mục tiêu về việc gỡ hạn chế giao dịch cổ phiếu chỉ nên xác định sau khi Công ty xử lý được các vấn đề trọng yếu về kiểm toán, công bố thông tin và điều kiện giao dịch theo quy định.

4.3. Xây dựng và phát triển nguồn nhân lực

Yếu tố con người là then chốt trong tái cơ cấu. Công ty sẽ thực hiện đồng bộ các giải pháp về nhân sự:

Tuyển dụng đội ngũ lãnh đạo và nhân sự chủ chốt chất lượng cao:

- a. Kiện toàn vị trí Giám đốc hoặc người điều hành có kinh nghiệm quản lý doanh nghiệp và xử lý tái cơ cấu.
- b. Tuyển **Phó Giám đốc Tài chính – Kế toán:** yêu cầu trình độ chuyên môn cao.
- c. Tuyển **Kế toán trưởng** và bổ sung 1-2 kế toán viên có năng lực, ưu tiên người có chứng chỉ hành nghề kế toán/kiểm toán để làm việc bài bản.

5. Phương án tái cơ cấu hoạt động kinh doanh

Trên nền tảng tài chính và tổ chức đã được cải tổ, công ty sẽ định hướng lại chiến lược kinh doanh, tập trung vào những mảng có tiềm năng sinh lời và phù hợp với nguồn lực mới. Các kế hoạch cụ thể theo từng giai đoạn cũng được xây dựng để đảm bảo công ty từng bước mở rộng hoạt động trở lại.

5.1. Tái định vị chiến lược kinh doanh

Định hướng chiến lược mới: Chuyển đổi mô hình kinh doanh đa ngành, dàn trải trước đây sang mô hình tập trung vào 2–3 lĩnh vực cốt lõi dựa trên thế mạnh tài sản sẵn có và nhu cầu thị trường địa phương:

Cho thuê bất động sản & dịch vụ kho bãi (lĩnh vực chính): Tận dụng hiệu quả các nhà kho, bến bãi, mặt bằng mà công ty sở hữu.

Dự án Khu đô thị Phú Tân: Khẩn trương thuê đơn vị tư vấn pháp lý rà soát hồ sơ, làm việc với cơ quan có thẩm quyền để xác định phương án xử lý quyền lợi hợp pháp của Công ty. Nếu cần thiết, Công ty xem xét biện pháp pháp lý phù hợp để bảo vệ quyền lợi của Công ty và cổ đông.

Dừng và thoái vốn các lĩnh vực không hiệu quả: Những mảng đã xác định không còn phù hợp như sản xuất gạch, sản xuất tôn xà gỗ và vận tải hàng hóa cần được rà soát để thanh lý tài sản hoặc chuyển hướng khai thác phù hợp. Đối với hoạt động khai thác cát, Công ty cần rà soát điều kiện pháp lý trước khi tìm đối tác có năng lực tài chính và kinh nghiệm để xem xét khả năng khôi phục.

5.2. Kế hoạch phát triển kinh doanh theo giai đoạn

Đề án xây dựng kế hoạch kinh doanh cụ thể cho các giai đoạn chính sau tái cơ cấu, gắn liền với các chỉ tiêu tài chính đã đề ra:

Giai đoạn tiền chuẩn bị (Q3–Q4/2026): Hoàn thiện đề án, rà soát hồ sơ pháp lý, kiểm kê tài sản, đối chiếu công nợ, chuẩn bị nội dung trình Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông và làm việc sơ bộ với các bên liên quan.

Năm 1 (2027) – Giai đoạn phê duyệt và xử lý nền tảng: Mục tiêu trọng tâm là thông qua đề án, thành lập Ban chỉ đạo tái cơ cấu, thuê tư vấn, làm việc với BIDV/SCIC/cơ quan nhà nước, xác định nhà đầu tư quan tâm và bắt đầu xử lý các vấn đề kiểm toán trọng yếu.

Mục tiêu 2027: Có nguồn doanh thu trở lại từ các hoạt động khả thi như cho thuê tài sản, thu hồi công nợ, thanh lý hàng tồn kho hoặc hợp tác khai thác tài sản. Doanh thu mục tiêu cần được điều chỉnh theo kết quả xử lý nợ và tài sản thực tế.

Nhiệm vụ trọng tâm: Đàm phán nguyên tắc với BIDV và các chủ nợ; chuẩn bị phương án tăng vốn/tìm nhà đầu tư; kiện toàn quản trị; rà soát và đối chiếu công nợ; kiểm kê tài sản, hàng tồn kho; làm việc với cơ quan có thẩm quyền về Phú Tân và Chợ Mỹ Thạnh An.

Năm 2 (2028) – Giai đoạn triển khai phương án nợ, tài sản và dòng tiền: Mục tiêu là từng bước xử lý nghĩa vụ nợ, triển khai phương án tài sản được phê duyệt, phục hồi nguồn thu và cải thiện chất lượng báo cáo tài chính.

Mục tiêu 2028: Doanh thu phân đấu đạt 2–5 tỷ đồng tùy khả năng khai thác tài sản, thu hồi công nợ và ký hợp đồng cho thuê/kho bãi; lợi nhuận sau thuế có thể vẫn chịu ảnh hưởng bởi chi phí tài chính và các khoản dự phòng.

Nhiệm vụ: Mở rộng hoạt động cho thuê kho bãi; phát triển mạng lưới phân phối VLXD (kết nối thêm 1-2 đại lý bán lẻ, tăng chủng loại VLXD phân phối); sửa chữa xe máy thiết bị tìm kiếm đối tác hợp tác kinh doanh, chuyển nhượng hoặc hợp tác dự án Chợ Mỹ Thạnh An sau khi chuyển đổi công năng; đảm bảo Báo cáo tài chính 2027 được kiểm toán với ý kiến Chấp nhận có ngoại trừ/Ý kiến ngoại trừ.

Năm 3–5 (2029–2030) – Giai đoạn ổn định và phát triển bền vững:

Mục tiêu: Duy trì doanh thu ổn định trên nền tảng các hoạt động đã được phục hồi; phân đấu có lợi nhuận trước thuế dương, cải thiện dần hệ số thanh khoản và chất lượng công bố thông tin.

Kế hoạch trên có thể điều chỉnh tùy tình hình thực tế, nhưng về tổng thể, trong 5 năm sau tái cơ cấu, công ty phân đấu chuyển đổi từ một doanh nghiệp bên bờ phá sản thành một doanh nghiệp ổn định, có lãi và phát triển.

5.3. Giải pháp xử lý các dự án đầu tư tồn đọng

Như phân tích, công ty còn hai dự án dở dang là Phú Tân và Chợ Mỹ Thạnh An. Giải quyết tốt hai dự án này là một phần quan trọng của tái cơ cấu để thu hồi vốn hoặc tạo cơ hội sinh lời mới:

Dự án Khu đô thị mới Phú Tân (giá trị dở dang ~35,9 tỷ đồng):

Vấn đề: Dự án bị thu hồi giấy phép đầu tư năm 2019, công ty đã đầu tư hạ tầng giai đoạn 1 nhưng chưa được công nhận kết quả. Hiện đang chờ quyết định từ UBND tỉnh về hướng xử lý (bồi thường cho công ty hoặc cho phép tiếp tục dự án với chủ đầu tư mới).

Giải pháp đề xuất:

Cử đơn vị tư vấn pháp luật làm việc chặt chẽ với UBND tỉnh, Sở Tài chính để làm rõ trách nhiệm bồi thường chi phí đã đầu tư. Công ty sẽ chuẩn bị hồ sơ chứng minh chi phí hợp lệ và yêu cầu được bồi thường thỏa đáng.

Trường hợp tỉnh cho phép công ty hoặc đối tác tiếp tục triển khai dự án: tìm **nhà đầu tư chiến lược có năng lực tài chính và kinh nghiệm BĐS** để hợp tác. Có thể theo hình thức công ty góp vốn bằng phần dự án đã đầu tư + quyền sử dụng đất đã đền bù, đối tác góp vốn thực hiện phần còn lại (hợp đồng hợp tác kinh doanh – BCC). Mục tiêu là dự án được hoàn thành và mang lại doanh thu, lợi nhuận trong tương lai.

Trường hợp không được tiếp tục dự án và không đạt được phương án xử lý quyền lợi hợp pháp thông qua làm việc với cơ quan có thẩm quyền, Công ty xem xét khởi kiện hoặc áp dụng biện pháp pháp lý khác theo tư vấn của đơn vị pháp lý độc lập. Đây là biện pháp cuối cùng và cần được Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông xem xét theo thẩm quyền.

Dự án Chợ Mỹ Thạnh An:

Vấn đề: Xây chợ xong nhưng không có tiêu thương kinh doanh, chợ bỏ trống; đất chợ (đất thương mại dịch vụ) có giá trị thấp nếu giữ nguyên. Nhu cầu thị trường thực tế muốn chuyển thành đất thương mại tổng hợp hoặc đất ở thương mại.

Giải pháp đề xuất:

Trước tiên, làm việc với UBND Vĩnh Long và các sở ngành để **chuyển đổi mục đích sử dụng đất** từ đất chợ sang đất thương mại dịch vụ (hoặc hỗn hợp thương mại – ở tùy quy hoạch). Quá trình này có thể phải nộp thêm tiền sử dụng đất, nhưng sẽ làm tăng đáng kể giá trị khu đất (Hội đồng quản trị có thể không làm nội dung này mà chuyển tiếp sang bước sau).

Sau khi chuyển đổi xong, công ty sẽ lựa chọn một trong 3 phương án: (i) Chuyển nhượng toàn bộ dự án cho nhà đầu tư khác. (ii) Hợp tác đầu tư: tìm đối tác để cùng phát triển dự án thành một trung tâm thương mại – dịch vụ. Công ty góp vốn bằng quyền sử dụng đất, đối tác bỏ tiền xây dựng trung tâm thương mại. Lợi nhuận sau này chia theo thỏa thuận hoặc công ty cho thuê mặt bằng thu tiền hàng năm; (iii) Cho thuê dài hạn: nếu chưa có đối tác mua ngay giá tốt, công ty có thể cho thuê đất + công trình trong 20-30 năm để khai thác. Ví dụ cho một đơn vị mở siêu thị hoặc kho trung chuyển, thu tiền thuê 1 lần hoặc hàng năm. Phương án này đảm bảo dòng tiền ổn định nếu tìm được khách thuê.

Định hướng ưu tiên là **bán hẳn dự án** để thu tiền một lần vì công ty cần vốn trước mắt. Tuy nhiên sẽ cân nhắc dựa trên đề nghị cụ thể từ thị trường. Thời gian mục tiêu: hoàn tất chuyển mục đích đất trong năm 2026-2027, và đến 2027-2028 giải quyết xong dự án này (bán hoặc cho thuê).

Bằng cách xử lý dứt điểm 2 dự án trên, công ty có thể **thu hồi một phần vốn đáng kể** đã chôn vào đây. Đồng thời giải tỏa được những vướng mắc pháp lý, tập trung hoàn toàn vào hoạt động kinh doanh chính. Đây là bước quan trọng để “cắt lỗ” quá khứ và nhẹ gánh tiến về phía trước.

PHẦN IV: GIẢI PHÁP THỰC HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ

4.1 Lộ trình thực hiện

và các vấn đề cần xử lý theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025.

Giai đoạn 0 – Q3-Q4/2026: Hoàn thiện đề án, rà soát hồ sơ pháp lý, kiểm kê tài sản, đối chiếu công nợ, cập nhật hồ sơ BIDV/thủ hành án, chuẩn bị nội dung trình Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông.

Giai đoạn 1 – Năm 2027: Phê duyệt đề án, thành lập Ban chỉ đạo tái cơ cấu, thuê tư vấn pháp lý/tài chính/định giá, làm việc với BIDV, SCIC và cơ quan nhà nước, tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược và bắt đầu xử lý các vấn đề kiểm toán trọng yếu.

Giai đoạn 2 – Năm 2028: Triển khai phương án nợ, tài sản và vốn sau khi được cấp có thẩm quyền thông qua; khôi phục nguồn thu từ cho thuê tài sản/kho bãi, thu hồi công nợ, thanh lý hàng tồn kho/tài sản không cần thiết; cải thiện chất lượng báo cáo tài chính.

Giai đoạn 3 – Năm 2029–2030: Ổn định hoạt động, duy trì kỷ luật tài chính, từng bước giảm lỗ lũy kế, cải thiện hệ số thanh khoản, nâng cao tính minh bạch Quá trình tái cơ cấu được đề xuất theo giai đoạn 2026–2030, phù hợp với tình trạng hiện tại của Công ty và xem xét lộ trình khôi phục điều kiện giao dịch cổ phiếu khi đáp ứng đầy đủ quy định.

4.2. Vấn đề kiểm toán trọng yếu và kế hoạch xử lý

Vấn đề kiểm toán	Số liệu/hiện trạng theo BCTC 2025	Kế hoạch xử lý đề xuất
Hàng tồn kho	Số dư hàng tồn kho 11.679.053.322 đồng; kiểm toán viên chưa đủ bằng chứng về tính hiện hữu.	Kiểm kê thực tế, phân loại, đánh giá khả năng sử dụng/thu hồi, lập biên bản xử lý và trích lập/hoàn nhập dự phòng phù hợp.
Công nợ phải thu	Công nợ phải thu ngắn hạn chưa đối chiếu/xác nhận 54,4 tỷ đồng.	Gửi thư xác nhận, đối chiếu từng đối tác, lập kế hoạch thu hồi, xử lý pháp lý hoặc trích lập dự phòng theo quy định.
Công nợ phải trả	Công nợ phải trả ngắn hạn chưa đối chiếu/xác nhận 11 tỷ đồng.	Đối chiếu từng chủ nợ, xác định nghĩa vụ thật, lập lịch thanh toán/đàm phán giảm nợ.

Hoạt động liên tục	Nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn 131,614 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu âm 73,101 tỷ đồng.	Hoàn thiện phương án nợ, vốn, tài sản và dòng tiền để chứng minh khả năng duy trì hoạt động.
Dự án/tài sản trọng yếu	Dự án Phú Tân có giá trị dở dang 35.926.578.720 đồng và còn vướng pháp lý.	Rà soát pháp lý, làm việc với cơ quan có thẩm quyền, chuẩn bị hồ sơ bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty.

4.3. Nguồn tiền dự kiến và nguyên tắc sử dụng tiền

Nguồn tiền dự kiến	Mục đích sử dụng ưu tiên	Lưu ý kiểm soát
Nhà đầu tư chiến lược/tăng vốn	Bổ sung vốn chủ sở hữu, xử lý một phần nghĩa vụ nợ, vốn lưu động tối thiểu	Cần được HĐQT/ĐHĐCĐ phê duyệt theo quy định.
Chuyển nhượng/đấu giá/hợp tác khai thác tài sản	Thanh toán nợ BIDV/chủ nợ, chi phí pháp lý, chi phí duy trì hoạt động	Phải định giá độc lập, kiểm tra thể chấp và thi hành án.
Thu hồi công nợ	Tăng dòng tiền ngắn hạn, giảm phải thu và giảm rủi ro dự phòng	Cần đối chiếu xác nhận với từng đối tác.
Thanh lý hàng tồn kho/tài sản không cần thiết	Giải phóng kho bãi, thu tiền mặt, giảm chi phí bảo quản	Phải kiểm kê, phân loại và phê duyệt giá thanh lý.
Doanh thu cho thuê kho bãi/tài sản	Duy trì chi phí hoạt động tối thiểu và tạo nguồn thu thường xuyên	Ký hợp đồng rõ trách nhiệm, giá thuê, thanh toán và bảo trì.

4.4. Danh mục hồ sơ pháp lý cần chuẩn bị

Nhóm hồ sơ	Tài liệu cần chuẩn bị/rà soát
Tài chính - kiểm toán	BCTC kiểm toán 2025; BCTC các năm trước; sổ chi tiết công nợ; hồ sơ hàng tồn kho; hồ sơ tài sản cố định; biên bản kiểm kê.
BIDV và thi hành án	Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, bản án, quyết định/công văn thi hành án, hồ sơ

Dự án Phú Tân

thẩm định giá, biên bản làm việc với BIDV.

Quyết định đầu tư/thu hồi, hồ sơ chi phí đầu tư, hồ sơ đất, văn bản làm việc với cơ quan nhà nước, tài liệu chứng minh quyền lợi hợp pháp của Công ty.

Chợ Mỹ Thạnh An và tài sản khác

Hồ sơ đất, tài sản gắn liền với đất, quy hoạch, hồ sơ chuyển đổi mục đích sử dụng đất, hồ sơ định giá/chuyển nhượng/hợp tác.

4.5. Nội dung cần Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua

STT	Nội dung cần xem xét	Cấp/thẩm quyền dự kiến
1	Thông qua chủ trương tái cơ cấu toàn diện giai đoạn 2026–2030	HĐQT/ĐHĐCĐ tùy nội dung cụ thể
2	Thành lập Ban chỉ đạo tái cơ cấu và cơ chế báo cáo tiến độ	HĐQT
3	Chủ trương thuê tư vấn pháp lý, tài chính, định giá, kiểm toán/soát xét hồ sơ	HĐQT
4	Chủ trương làm việc với BIDV, SCIC, cơ quan thi hành án và cơ quan nhà nước	HĐQT
5	Phương án tăng vốn, phát hành cổ phần, tìm nhà đầu tư chiến lược nếu có	ĐHĐCĐ theo quy định
6	Phương án chuyển nhượng, đấu giá, hợp tác khai thác tài sản/dự án trọng yếu	HĐQT/ĐHĐCĐ theo Điều lệ và pháp luật

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

I. Kết luận

CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre đang đối mặt với khủng hoảng tài chính nghiêm trọng: nợ ngắn hạn 149,598 tỷ đồng trong khi tài sản ngắn hạn chỉ 17,984 tỷ đồng, tức nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn 131,614 tỷ đồng; lỗ năm 2025 là 23,337 tỷ đồng; lỗ lũy kế 131,812 tỷ đồng; vốn chủ sở hữu âm 73,101 tỷ đồng; doanh thu năm 2025 chỉ đạt 0,936 tỷ đồng, giảm rất mạnh so với năm 2020. Bên cạnh đó, Báo cáo tài chính năm 2025 bị kiểm toán viên từ chối đưa ra ý kiến. Tình trạng này đặt Công ty trước rủi ro mất khả năng thanh toán và nguy cơ phá sản nếu không có phương án tái cơ cấu toàn diện, kịp thời và khả thi.

Đề án tái cơ cấu được xây dựng trên cơ sở tình hình thực tế của Công ty, Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 và các thông tin cập nhật phục vụ việc báo cáo Hội đồng quản trị. Trọng tâm của đề án gồm ba trụ cột chính:

- **Tái cơ cấu tài chính:** xử lý nghĩa vụ nợ, đặc biệt là khoản nợ tại BIDV; đàm phán cơ cấu nợ, xem xét khả năng khoan/giảm lãi/phạt, tìm nguồn vốn từ nhà đầu tư chiến lược và xử lý tài sản phù hợp để tạo nguồn thanh toán nợ và vốn lưu động tối thiểu.

- **Tái cơ cấu tổ chức và quản trị:** xây dựng hệ thống quản trị minh bạch, kiểm soát nội bộ chặt chẽ theo thông lệ tốt. Điều này bao gồm tái cấu trúc bộ máy tinh gọn, thay thế/điều chỉnh nhân sự chủ chốt, thiết lập các quy chế quản lý tài chính, rủi ro, và áp dụng công nghệ quản trị hiện đại. Mục tiêu là khắc phục triệt để những yếu kém quản trị đã dẫn đến khủng hoảng (như kiểm toán bị từ chối, cổ phiếu bị cảnh báo).

- **Tái cơ cấu hoạt động kinh doanh:** xác định lại lĩnh vực kinh doanh cốt lõi có tiềm năng (dịch vụ kho bãi, phân phối VLXD, phát triển dự án bất động sản) và chấm dứt các mảng không hiệu quả. Đồng thời tập trung thu hồi công nợ, quyết toán dự án, xử lý tồn kho để **lành mạnh hóa hoạt động**. Chiến lược kinh doanh mới chuyển hướng công ty thành doanh nghiệp dịch vụ, tận dụng lợi thế tài sản sẵn có và nhu cầu thị trường hiện tại thay vì tiếp tục mô hình cũ đã thất bại.

Phương án then chốt của đề án là tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược có năng lực tài chính, đồng thời xử lý có kiểm soát các tài sản và dự án tồn đọng để tạo nguồn thanh toán nợ và khôi phục hoạt động kinh doanh. Mô hình kinh doanh mới cần tập trung vào các hoạt động có khả năng tạo dòng tiền thực tế như cho thuê bất động sản – kho bãi, thu hồi công nợ, thanh lý tài sản/hàng tồn kho phù hợp và kinh doanh phân phối vật liệu xây dựng theo khả năng thị trường.

Tìm nhà đầu tư có tiềm năng tài chính cũng như có sức ảnh hưởng đến các cơ quan thẩm quyền, khơi lại việc khai thác mỏ cát.

Lộ trình thực hiện đề án được thiết kế theo giai đoạn 2026–2030: chuẩn bị và hoàn thiện hồ sơ trong Q3–Q4/2026; phê duyệt và xử lý nền tảng trong năm 2027; triển khai phương

án nợ, tài sản và dòng tiền trong năm 2028; ổn định và phát triển bền vững trong giai đoạn 2029–2030. Mỗi giai đoạn cần có chỉ số đánh giá hiệu quả và cơ chế báo cáo tiến độ cho Hội đồng quản trị.

Tóm lại, đề án tái cơ cấu là giải pháp cấp thiết nhằm bảo vệ tối đa giá trị còn lại của Công ty, quyền lợi hợp pháp của cổ đông, chủ nợ, người lao động và các bên liên quan. Nếu được triển khai nghiêm túc, minh bạch và có sự phối hợp của các bên, đề án có thể giúp Công ty từng bước khôi phục năng lực tài chính, cải thiện quản trị, tạo dòng tiền và xây dựng nền tảng phục hồi bền vững.

II. Kiến nghị

Để triển khai thành công đề án, ngoài nỗ lực của bản thân công ty, rất cần sự ủng hộ và phối hợp từ các bên liên quan. CTCP Vật liệu xây dựng Bến Tre xin đưa ra một số kiến nghị cụ thể như sau:

1. Đối với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc công ty

Khẩn trương triển khai tìm kiếm nhà đầu tư chiến lược: Đây là nhiệm vụ ưu tiên số một, **quyết định sự sống còn** của công ty. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc cần huy động mọi nguồn lực, tận dụng mọi kênh quan hệ để tiếp cận các nhà đầu tư tiềm năng. Có thể chủ động liên hệ các tập đoàn VLXD, BĐS, quỹ đầu tư, thậm chí cá nhân có tiềm lực. Thời gian rất gấp, cần đặt mục tiêu trong 6 tháng hoặc 1 năm phải tìm được đối tác đàm phán.

Thành lập Ban chỉ đạo tái cơ cấu: Gồm các thành viên có năng lực và được giao quyền hạn, trách nhiệm, phạm vi công việc và cơ chế báo cáo rõ ràng. Ban chỉ đạo cần họp định kỳ hoặc đột xuất khi có vấn đề cấp bách, lập biên bản và báo cáo tiến độ cho Hội đồng quản trị.

Thuê tư vấn chuyên nghiệp: Thuê các đơn vị tư vấn tài chính, pháp lý, định giá và quản lý có kinh nghiệm để hỗ trợ lập, rà soát và thực thi đề án. Chi phí tư vấn cần được dự toán, phê duyệt và kiểm soát theo khả năng dòng tiền của Công ty.

Minh bạch hóa thông tin: Cam kết công khai minh bạch tình hình công ty với cổ đông, chủ nợ và các bên liên quan. Trong quá khứ, sự thiếu minh bạch đã làm mất lòng tin; nay lãnh đạo cần đảo ngược điều đó bằng cách chia sẻ đầy đủ thông tin tài chính, tiến độ tái cơ cấu. Có thể tổ chức gặp gỡ cổ đông định kỳ, gửi báo cáo cập nhật cho BIDV, SCIC... Sự minh bạch sẽ giúp các bên đồng hành và tin tưởng hơn.

2. Đối với SCIC (Cổ đông lớn nhất)

Với vai trò cổ đông lớn nhất, nắm gần 50% vốn điều lệ, kiến nghị SCIC tham gia sâu sát vào quá trình tái cơ cấu trong phạm vi thẩm quyền và quy định pháp luật. SCIC có thể hỗ trợ về định hướng quản trị, làm việc với các bên liên quan và xem xét các phương án phù hợp để bảo vệ vốn Nhà nước tại Công ty.

Trong trường hợp không tìm được nhà đầu tư bên ngoài, **SCIC nên cân nhắc đầu tư thêm vốn** để cứu doanh nghiệp. Theo đánh giá của Công ty thì việc này là khó khả thi,

tuy nhiên Công ty vẫn đề xuất để SCIC xem xét vì tình trạng của Công ty hiện nay đã rất nguy cấp.

3. Đối với BIDV Bến Tre (Chủ nợ chính)

Đối với khoản nợ BIDV, kiến nghị Công ty chủ động làm việc với BIDV và cơ quan thi hành án thông qua tư vấn pháp lý để đề xuất phương án xử lý phù hợp. Các phương án có thể bao gồm đàm phán tạm hoãn xử lý tài sản trong thời gian ngắn để hoàn thiện đề án, cơ cấu thời hạn thanh toán, xử lý tài sản theo giá trị hợp lý hoặc sử dụng nguồn thu hợp pháp từ tài sản/dự án để thanh toán nợ. Mục tiêu là tối đa hóa khả năng thu hồi nợ cho ngân hàng, đồng thời hạn chế việc bán gấp tài sản dưới giá trị hợp lý.

Đề xuất BIDV có thể áp dụng các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp khó khăn mà Chính phủ và NHNN khuyến khích, như **giảm lãi suất** cho khoản nợ hiện hữu, **xóa lãi phạt** để tạo điều kiện cho công ty phục hồi. Những hỗ trợ này tuy giảm lợi nhuận BIDV chút ít nhưng tăng khả năng thu hồi gốc.

Đề xuất BIDV và cơ quan thi hành án xem xét các biện pháp phù hợp theo quy định pháp luật để tạo điều kiện cho Công ty hoàn thiện phương án tái cơ cấu, với điều kiện Công ty cung cấp được kế hoạch khả thi, minh bạch và có tiến độ cụ thể.

4. Đối với các chủ nợ khác

Kiến nghị các nhà cung cấp, chủ nợ nhỏ hợp tác bằng cách đồng ý giãn thời hạn thanh toán các khoản nợ hiện tại theo lộ trình công ty đề xuất, và xem xét giảm một phần lãi phạt hoặc lãi suất để hỗ trợ công ty phục hồi. Thỏa thuận này có thể thông qua việc ký bổ sung phụ lục hợp đồng công nợ.

Kiến nghị các chủ nợ **phối hợp với nhau** và với công ty trong đàm phán tái cơ cấu, tránh tình trạng mạnh ai nấy đòi dẫn tới tranh chấp và đổ vỡ. Có thể thành lập một nhóm chủ nợ hoặc chọn đại diện để làm việc tập thể với công ty, đảm bảo sự công bằng về tỷ lệ trả nợ giữa các chủ nợ. Điều này tránh việc vài chủ nợ nhỏ gây khó dễ làm hỏng cả kế hoạch chung.

5. Đối với cơ quan nhà nước

Ủy ban Nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Hỗ trợ giải quyết vướng mắc pháp lý dự án Phú Tân và Chợ Mỹ Thạnh An: Đề nghị UBND tỉnh chỉ đạo các sở, ngành liên quan xem xét tích cực và nhanh chóng các kiến nghị của công ty về hai dự án này. Cụ thể, hỗ trợ thủ tục chuyển đổi mục đích đất Chợ Mỹ Thạnh An; đối với Phú Tân, phối hợp các bên để đưa ra hướng giải quyết (tiếp tục dự án hoặc bồi thường) càng sớm càng tốt, tránh để kéo dài gây thiệt hại cho doanh nghiệp.

Xem xét phương án xử lý quyền lợi hợp pháp liên quan dự án Phú Tân: Trường hợp cơ quan có thẩm quyền xác định Công ty không thể tiếp tục dự án, đề nghị xem xét phương án xử lý chi phí đã đầu tư và quyền lợi hợp pháp của Công ty trên cơ sở hồ sơ, quy định pháp luật và kết quả làm việc giữa các bên.

Cơ quan thuế và thanh tra:

Đề xuất cơ quan thuế, cơ quan công an nhanh chóng **hoàn tất các cuộc thanh tra, điều tra** liên quan đến công ty. Sau khi có kết luận, xử lý dứt điểm các sai phạm quá khứ

(nếu có) để công ty an tâm tập trung cho hoạt động mới. Đồng thời, nếu có khoản phạt hay truy thu thuế, kiến nghị cho công ty được giãn nộp trong thời gian tái cơ cấu.

Ngân hàng Nhà nước và các bộ ngành:

Đề xuất NHNN và các cơ quan trung ương hỗ trợ theo các chính sách chung như: cho phép ngân hàng BIDV Bến Tre cơ cấu lại thời hạn trả nợ, xem xét **xóa lãi phạt** cho doanh nghiệp tái cơ cấu (VXB). Ngoài ra, nếu công ty cần vay vốn lưu động nhỏ sau tái cơ cấu, kiến nghị có bảo lãnh tín dụng hoặc cơ chế hỗ trợ lãi suất để doanh nghiệp phục hồi nhanh hơn.

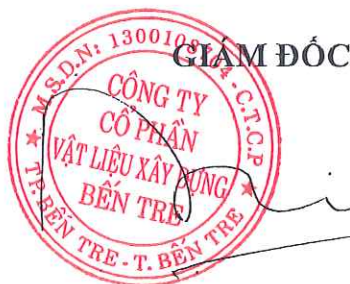
6. Đối với nhà đầu tư tiềm năng

Xem xét cơ hội đầu tư trên cơ sở thẩm định đầy đủ: Nhà đầu tư tiềm năng cần đánh giá Công ty trên cơ sở giá trị tài sản, nghĩa vụ nợ, tình trạng pháp lý, khả năng xử lý dự án tồn đọng và triển vọng tạo dòng tiền sau tái cơ cấu.

Thẩm định kỹ lưỡng trước khi quyết định: Khuyến nghị nhà đầu tư tiến hành thẩm định chi tiết về tài sản, đất đai, kho bãi, tình trạng pháp lý dự án, cơ cấu cổ đông, nghĩa vụ thuế, nghĩa vụ nợ và các rủi ro kiểm toán. Công ty cần cam kết cung cấp hồ sơ minh bạch và tạo điều kiện cho quá trình thẩm định.

Đề án tái cơ cấu này là lộ trình toàn diện nhằm bảo vệ giá trị còn lại của CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre, xử lý các tồn tại tài chính – pháp lý – quản trị và tạo nền tảng phục hồi trong giai đoạn 2026–2030. Sự thành công của đề án phụ thuộc vào quyết tâm của Công ty, sự phối hợp của cổ đông, chủ nợ, cơ quan nhà nước, nhà đầu tư và việc thực hiện nghiêm túc các giải pháp đã được cấp có thẩm quyền thông qua.

Đề án này được chuẩn bị dựa trên các tài liệu của Công ty, Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025, các thông tin tài chính – pháp lý cập nhật và các tài liệu liên quan. Kế hoạch và kiến nghị trong báo cáo có thể cần điều chỉnh theo tình hình thực tế, ý kiến tư vấn chuyên môn và quyết định cuối cùng của Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông Công ty.



Đặng Văn Đước

CĂN CỨ VÀ DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO CỦA ĐỀ ÁN

1. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.
2. Báo cáo tài chính các năm trước và các thuyết minh, sổ chi tiết kế toán có liên quan.
3. Hồ sơ tín dụng, thế chấp, bản án, quyết định/công văn thi hành án và hồ sơ làm việc với BIDV Bến Tre.
4. Hồ sơ pháp lý dự án Phú Tân, Chợ Mỹ Thạnh An và các tài sản/dự án tồn đọng khác của Công ty.
5. Điều lệ Công ty, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết Hội đồng quản trị, hồ sơ công bố thông tin và các tài liệu nội bộ có liên quan.
6. Các văn bản, tài liệu cập nhật từ cơ quan nhà nước, SCIC, cơ quan thi hành án, kiểm toán viên, tư vấn pháp lý/tài chính và các bên liên quan.



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long
ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công Ty Cổ Phần Vật liệu xây dựng Bến Tre

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 14 Điều lệ Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre quy định quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm của Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (đính kèm toàn văn Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.

Xin chân thành cảm ơn!

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 7 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



Phạm Tường Vi



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE
Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long
ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com

TỜ TRÌNH

**V/v: Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025 và
Kế hoạch thù lao năm 2026**

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

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các vấn đề sau:

1. Quyết toán thù lao, lương Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2025:

- Tổng mức thù lao HĐQT, BKS là: **0 đồng**.

2. Kế hoạch thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2026:

Trong trường hợp Công ty đạt hoặc vượt kế hoạch, Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông năm tiếp theo về việc chi thù lao HĐQT, BKS.

Nay kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Xin chân thành cảm ơn!

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 7 năm 2026

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**

Phạm Tường Vi



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long

ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com

TỜ TRÌNH

V/v: Phân phối lợi nhuận năm 2025

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Vật liệu xây dựng Bến Tre

Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025 của CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua việc không chia cổ tức năm 2025 do Công ty thua lỗ.

Xin chân thành cảm ơn!

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 7 năm 2026

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



Phạm Tường Vi



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE
Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu, phường Phú Khương, tỉnh Vĩnh Long
ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdbentre.com



TỜ TRÌNH

V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2026

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

Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua vấn đề sau:

- Ủy quyền cho Ban Kiểm soát lựa chọn đơn vị kiểm toán có năng lực, trình độ và đội ngũ kiểm toán chuyên nghiệp nằm trong danh sách các Công ty được kiểm toán Báo cáo tài chính các công ty niêm yết do Ủy ban chứng khoán nhà nước chấp thuận kiểm toán BCTC năm 2026.

- Ủy quyền cho Giám đốc Công ty ký hợp đồng kiểm toán BCTC năm 2026 với đơn vị kiểm toán đã được Ban kiểm soát lựa chọn.

Nay kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Xin chân thành cảm ơn!

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 7 năm 2026

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

ĐỖ THỊ KIM ANH



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu – Phường Phú Khương – Tỉnh Vĩnh Long

ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxd bentre.com

TỜ TRÌNH

(V/v: Sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre)

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/03/2020 và Luật sửa đổi bổ sung Luật Doanh nghiệp 2025;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và Luật sửa đổi bổ sung Luật chứng khoán 2024;
- Căn cứ Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 hướng dẫn một số điều về quản trị công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre;

Trên cơ sở rà soát Điều lệ và thực tế tình hình hoạt động của CTCP Vật liệu xây dựng Bến Tre, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung sửa đổi, bổ sung Điều lệ CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre, cụ thể như sau:

Điều lệ hiện hành	Điều lệ sửa đổi
Sửa đổi Khoản 8 Điều 29 Điều lệ:	
8. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tiến hành khi có ít nhất ba phân tư (3/4) tổng số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc thông qua người đại diện (người được ủy quyền) nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận. Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lần thứ hai được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.	8. Các cuộc họp của Hội đồng quản trị được tiến hành khi có ít nhất ba phân tư (3/4) tổng số thành viên Hội đồng quản trị có mặt trực tiếp hoặc thông qua người đại diện (người được ủy quyền) nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận. Trường hợp không đủ số thành viên dự họp theo quy định, cuộc họp phải được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn ba (03) ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp triệu tập lần thứ hai được tiến hành nếu có hơn một nửa (1/2) số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

Lý do sửa đổi các nội dung trên: Để Hội đồng quản trị kịp thời họp, chỉ đạo các vấn đề cấp bách của Công ty.

Giao Hội đồng quản trị chỉ đạo Ban điều hành chủ động rà soát, sửa đổi, bổ sung và ban hành các quy chế, quy định, quy trình nội bộ hiện hành của Công ty theo thẩm quyền để bảo đảm phù hợp, thống nhất với nội dung sửa đổi nêu trên.

Các quy định của Điều lệ Công ty được sửa đổi, bổ sung có hiệu lực áp dụng từ ngày được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

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

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 7 năm 2026



Phạm Tường Vi



CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE

Địa chỉ: 207D Nguyễn Đình Chiểu - Xã Phú Hưng - Tp. Bến Tre, Tỉnh Bến Tre

ĐT: (0275) 3822 315 Fax: (0275) 3822 319 Website: www.vlxdvientre.com

TỜ TRÌNH

(V/v: Thông qua phương án tái cơ cấu của CTCP Vật liệu Xây dựng Bến Tre)

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

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/03/2020 và Luật sửa đổi bổ sung Luật Doanh nghiệp 2025;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre;

Nhằm tổ chức triển khai có hiệu quả, tạo chuyển biến mạnh mẽ trong công tác tái cơ cấu lại doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Bến Tre đã xây dựng dự thảo Đề án tái cơ cấu toàn diện Công ty, bao gồm các nội dung chính như sau:

PHẦN I: CƠ SỞ VÀ PHƯƠNG PHÁP TÁI CƠ CẤU – Trình bày ngắn gọn cách tiếp cận tái cơ cấu áp dụng cho Công ty, tập trung vào tài chính, quản trị và hoạt động kinh doanh.

PHẦN II: PHÂN TÍCH TÌNH HÌNH HIỆN TẠI CỦA DOANH NGHIỆP – Phân tích tổng quan, tình hình tài chính theo Báo cáo tài chính kiểm toán 2025, nợ phải trả, tài sản, ý kiến kiểm toán và các vướng mắc hoạt động.

PHẦN III: ĐỀ ÁN TÁI CƠ CẤU CTCP VẬT LIỆU XÂY DỰNG BẾN TRE – Xác định mục tiêu, nguyên tắc và các phương án tái cơ cấu tài chính, tổ chức, quản trị, nhân sự và hoạt động kinh doanh.

PHẦN IV: GIẢI PHÁP THỰC HIỆN VÀ ĐÁNH GIÁ – Đưa ra lộ trình triển khai 2026–2030, vấn đề kiểm toán cần xử lý, nguồn tiền dự kiến, hồ sơ pháp lý cần chuẩn bị và các nội dung cần Hội đồng quản trị/Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Công ty báo cáo, xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định thông qua Đề án tái cơ cấu lại doanh nghiệp giai đoạn 2026-2030.

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

Vĩnh Long, ngày 07 tháng 7 năm 2026



Phạm Tường Vi