

Dự thảo

PHƯƠNG ÁN SÁP NHẬP DOANH NGHIỆP

**CÔNG TY TNHH KINH DOANH GẠCH ÓP LÁT VIGLACERA
(Công ty bị sáp nhập)**

VÀO

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIÊN SƠN
(Công ty nhận sáp nhập)**

Bắc Ninh, tháng 5 năm 2026

PHẦN 1 – GIỚI THIỆU VỀ CÁC CÔNG TY THAM GIA SÁP NHẬP

I. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIÊN SƠN

1. Thông tin chung về công ty

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn
- Tên viết tắt: VIT
- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn
- Tên giao dịch tiếng Anh: Viglacera Tien Son joint stock company
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu Công nghiệp Tiên Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam
- Điện thoại: 0222839390
- Website: <https://viglaceratienson.com/>
- Vốn điều lệ: 688.016.620.000 đồng (Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi tám tỷ không trăm mười sáu triệu sáu trăm hai mươi nghìn đồng)
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số cổ phần đang lưu hành: 68.801.326 cổ phần (Bằng chữ: Sáu mươi tám triệu tám trăm linh một nghìn ba trăm hai mươi sáu cổ phần)
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 336 cổ phiếu

Theo danh sách cổ đông chốt tại ngày 15/04/2026 (*), trong đó:

- Số lượng cổ phần tự do chuyển nhượng: 68.801.326 cổ phần
- Số lượng cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 0 cổ phần
- Các loại chứng khoán khác đang lưu hành: Không
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 2300317851 ngày 01/11/2007, thay đổi lần thứ 15 ngày 30/03/2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến Dũng – Tổng giám đốc.

2. Danh sách cổ đông tại thời điểm ngày 15/04/2026

2.1. Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

STT	Đối tượng	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Cổ đông trong nước	1.097	68.724.231	99,89
	- Tổ chức	9	46.969.009	68,27
	- Cá nhân	1.084	21.755.222	31,62
2	Cổ đông nước ngoài	19	77.431	0,11
	- Tổ chức	3	33.758	0,05
	- Cá nhân	16	43.673	0,06

(Nguồn: Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn)

2.2 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CCCD/ ĐKKD	Số lượng cổ phiếu nắm giữ (Cổ phiếu)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Tòa nhà Viglacera - Số 1 Đại lộ Thăng Long, Thành phố Hà Nội	0100108173	35.096.160	51,01%
2	Công ty Cổ phần chứng khoán VIX	Tầng 22, số 52 Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, TP Hà Nội, Việt Nam	0102576064	9.197.240	13,37%
3	Nguyễn Minh Tuấn	A24, BT1A, KĐT Mỹ Đình 2, TDP 12, Mỹ Đình 2, Nam Từ Liêm, Hà Nội	001059008537	3.750.322	5,45%
Tổng cộng				48.043.722	69,83%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn)

(*) Danh sách cổ đông chốt tại thời điểm gần nhất

3. Danh sách công ty mẹ và công ty con của tổ chức, những công ty mà tổ chức đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức

3.1. Danh sách công ty mẹ của VIT

STT	Tên công ty mẹ	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ cổ phần sở hữu	Quyền biểu quyết
1	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Tòa nhà Viglacera - Số 1 Đại lộ Thăng Long, Thành phố Hà Nội	Sản xuất vật liệu xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam	51,01%	51,01%

Nguồn: Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn

3.2. Danh sách công ty con của VIT (**)

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty TNHH kinh doanh Gạch Ốp lát Viglacera	Hà Nội	Kinh doanh các sản phẩm gạch Granite	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn

*Ghi chú: (**) Sau khi nhận chuyển nhượng cổ phần thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội và Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera theo Hợp đồng sáp nhập, phương án sáp nhập theo nội dung tờ trình số.....đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn thông qua, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn đã nâng tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera từ 40% lên 100% vốn điều lệ. Theo đó, ngày.....VIT đã hoàn thành việc chuyển đổi Công ty Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera từ công ty liên kết thành công ty con và chuyển đổi mô hình hoạt động sang Công ty TNHH.*

Danh sách chi nhánh trực thuộc của VIT

STT	Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Nhà máy Viglacera Thái Bình	Khu Công nghiệp Tiền Hải, xã Đồng Châu, Tỉnh Hưng Yên	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
2	Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A, phường Phú Mỹ, Thành Phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
3	Nhà máy Gạch Viglacera Eurotile	Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A, phường Phú Mỹ, Thành Phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
4	Nhà máy Viglacera Hà Nội	KCN Yên Phong, Xã Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
5	Nhà máy Viglacera Thăng Long	Số 1 Hai Bà Trưng, Phường Phúc Yên, tỉnh Phú Thọ	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
6	Nhà máy Viglacera Hải Dương	Số nhà 108, Đường Nguyễn Thị Duệ, Phường Lê Thanh Nghị, thành Phố Hải Phòng	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát
7	Chi nhánh Eruotile	KCN Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh gạch ốp lát

Nguồn: Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn

4. Hoạt động kinh doanh

4.1. Mô tả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

a. Hoạt động chính

- Sản xuất và kinh doanh các loại gạch ốp lát ceramic, granite và các loại vật liệu xây dựng khác;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng
- Sản phẩm: Sản phẩm gạch Viglacera Tiên Sơn có chất lượng tốt đảm bảo các thông số kỹ thuật cao. Một số sản phẩm điển hình như: Gạch ốp tường, gạch lát nền, gạch lát viền, gạch ngoại thất, gạch Decor...

b. Phạm vi hoạt động

- Sản xuất kinh doanh trong nước và xuất khẩu

4.2. Doanh thu theo nhóm sản phẩm

Bảng cơ cấu Doanh thu

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025		Quý I/2026	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu bán các sản phẩm gạch ốp lát	2.130.246.854.197	98,89	2.261.394.843.483	96,96	862.488.342.670	99,94
Doanh thu bán các sản phẩm gia công CNC từ gạch ốp lát	20.841.783.815	0,97	68.236.598.807	2,93	-	-
Doanh thu khác	2.909.587.910	0,13	2.936.878.040	0,13	490.897.804	0,06
Tổng	2.153.998.225.922	100	2.332.568.320.330	100	863.664.444.866	100

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của VIT)

5. Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% thay đổi	Quý I/2026
Tổng tài sản	2.115.245.920.031	2.118.833.245.482	0,17%	2.957.370.726.582
Vốn chủ sở hữu	630.562.501.822	651.506.996.058	3,32%	839.696.404.582
Tổng Doanh thu	2.153.998.225.922	2.332.568.320.330	8,29%	874.155.705.553
Doanh thu thuần	2.143.144.908.456	2.307.297.722.459	7,66%	863.488.342.670
Doanh thu tài chính	622.817.342	970.169.254	55,95%	511.460.649
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	63.120.761.722	92.281.305.951	-99,85%	331.286.963
Lợi nhuận khác	993.578.608	5.452.802	-99,50%	(117.142)
Lợi nhuận trước thuế	64.114.340.330	92.286.758.753	43,94%	331.169.821
Lợi nhuận sau thuế	52.435.098.912	73.464.959.255	40,10%	264.935.857

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và BCTC Quý I năm 2026 của VIT)

6. Chính sách đối với người lao động

6.1. Cơ cấu lao động tại thời điểm 15/4/2026

STT	Tiêu chí	Công ty và các công ty con	
		Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
1	Trên đại học	37	1.9
2	Đại học	403	20.8
3	Cao đẳng, Trung cấp	361	18.6
4	Trung Cấp	483	24.9
5	Lao động có nghề khác	-	-
6	Lao động phổ thông	657	33.8
Tổng cộng		1.941	100

6.2. Chính sách lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi

Năm	Năm 2024	Năm 2025	Dự kiến năm 2026
Thu nhập bình quân Người lao động cơ quan Tổng công ty (tr/người/năm)	15,6	16	19

7. Tình hình tài chính

7.1. Tình hình công nợ

a. Tình hình các khoản phải thu

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	64.570.831.150	190.499.337.495	336.538.021.156
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	66.089.253.058	188.282.810.859	239.900.360.492
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.731.717.489	6.217.811.671	51.968.123.168
3	Phải thu ngắn hạn khác	8.168.374.733	7.454.442.091	111.090.717.050
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.427.514.130)	(11.455.727.126)	(66.421.179.554)
II	Phải thu dài hạn	5.942.060.000	8.510.900.000	29.615.590.361
1	Phải thu dài hạn khác	5.942.060.000	8.510.900.000	29.615.590.361
	Tổng cộng	70.512.891.150	199.010.237.495	366.153.611.517

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính quý I/2026 của VIT)

b. Tình hình các khoản phải trả

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026
I	Nợ ngắn hạn	1.003.845.993.716	1.127.278.663.544	1.645.328.382.000
1	Phải trả người bán ngắn hạn	229.242.433.385	294.949.339.394	287.119.353.046

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025	31/03/2026
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	468.433.727	114.311.029.033	15.135.913.514
3	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	-	1.144.246.997
4	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	10.009.516.019	10.435.982.755	4.795.167.485
5	Phải trả người lao động	36.629.470.890	42.813.504.619	28.990.916.543
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	6.599.458.717	4.946.616.170	52.972.129.096
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn/ Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	1.443.312.343	161.675.530	26.590.616.557
8	Phải trả ngắn hạn khác	4.081.415.312	2.263.666.260	28.570.108.169
9	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	708.230.904.130	652.329.276.455	1.178.067.567.418
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	17.249.986.429
11	Quỹ khen thưởng phúc lợi	7.141.049.193	5.067.573.328	4.692.377.165
II	Nợ dài hạn	480.837.424.493	340.047.585.880	472.345.939.581
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn/ Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	161.675.654	-	42.103.053.763
2	Phải trả dài hạn khác	251.000.000	251.000.000	1.280.569.400
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	480.424.748.839	339.796.585.880	428.962.316.418
	Tổng cộng	1.484.683.418.209	1.467.326.249.424	2.117.673.939.581

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính quý I/2026 của VIT)

7.2. Dư nợ vay tính đến thời điểm 31/03/2026

- Dư nợ vay ngắn hạn tính tới thời điểm 31/03/2026 là 1.178.067.567.418 đồng

- Dư nợ vay dài hạn tính thời điểm 31/03/2026 là 580.591.843.630 đồng

(Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính được trình bày tại phụ lục 4 kèm theo Báo cáo tài chính Quý I năm 2026 của VIT và đã được công ty Công bố thông tin theo quy định)

8. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

• Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đoàn Hải Mậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Mai Xuân Đức	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Ông Đinh Quang Huy	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Ông Lê Tiến Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị
5	Bà Nguyễn Thị Thắm	Thành viên Hội đồng quản trị

• Ban Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Lê Tiến Dũng	Giám đốc
2	Ông Nguyễn Duy Trúc	Phó Giám đốc
3	Ông Mai Xuân Đức	Phó Giám đốc
4	Ông Nguyễn Chí Hòa	Phó Giám đốc
5	Ông Nguyễn Hồng Chiến	Phó Giám đốc

• Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Quang Hải	Trưởng Ban kiểm soát
2	Ông Phan Văn Huyền	Thành viên Ban kiểm soát
3	Ông Tạ Hồng Phương	Thành viên Ban kiểm soát

• Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Nguyễn Xuân Đồng	Kế toán trưởng

II. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY TNHH KINH DOANH GẠCH ỐP LÁT VIGLACERA

1. Thông tin chung về công ty

- Tên công ty: CÔNG TY TNHH KINH DOANH GẠCH ỐP LÁT VIGLACERA
- Tên giao dịch tiếng Việt: CÔNG TY TNHH KINH DOANH GẠCH ỐP LÁT VIGLACERA

- Tên giao dịch tiếng Anh: VIGLACERA CERAMIC TILES TRADING COMPANY LIMITED
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 2 Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, Phường Đại Mỗ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Vốn điều lệ: 30.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi tỷ đồng)

Theo danh sách thành viên góp vốn tại ngày .../05/2026, trong đó:

- Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn
- Số vốn góp: 30.000.000.000 đồng

Ngày 12/11/2025, Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn đã thông qua phương án sáp nhập Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội và Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn. Thực hiện theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn đã hoàn tất việc tiếp nhận toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội và Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long. Theo đó, các khoản đầu tư của hai công ty bị sáp nhập tại Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera cũng được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn, làm tăng tỷ lệ sở hữu của VIT tại Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera từ 30% lên 100%. Do đó, VIT đã thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động của Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera từ công ty cổ phần sang công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn làm chủ sở hữu theo quy định của pháp luật. Đến ngày....., VIT đã hoàn tất toàn bộ thủ tục chuyển đổi Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera từ Công ty cổ phần sang mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn tại cơ quan đăng ký kinh doanh.

2. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức, những công ty mà tổ chức đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức:

Danh sách công ty mẹ của Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera

STT	Tên công ty mẹ	Địa chỉ	Lĩnh vực kinh doanh chính	Tỷ lệ sở hữu
1	Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn	Khu Công nghiệp Tiên Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam	Sản xuất, kinh doanh gạch ốp lát và các loại vật liệu xây dựng	100%

3. Hoạt động kinh doanh

3.1 Hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

- Bán buôn vật liệu xây dựng, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh hoạt động thiết kế chuyên dụng, hoạt động trang trí nội thất; vận tải hàng hóa bằng đường bộ; xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh hoạt động thi công xây dựng; kinh doanh bất

động sản; bán buôn máy móc; thiết bị điện; bán buôn đồ điện gia dụng.

3.2 Doanh thu theo nhóm sản phẩm

- Ngày 27/08/2025, Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera – Công ty Cổ phần đã ban hành nghị quyết số 214/TCT-HĐQT về việc phê duyệt phương án chi tiết “Đổi mới và tinh gọn cách thức tổ chức hoạt động của mảng Gạch ốp lát” để triển khai nhiệm vụ thuộc định hướng Chiến lược phát triển của Tổng Công ty, trong đó chuyển chức năng và bộ phận nhân sự của Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera thành khối kinh doanh của VIT; sáp nhập Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera vào VIT. Hiện tại, VIT đã hoàn thành xong việc nhận chuyển nhượng cổ phần và chuyển đổi loại hình Doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera thành từ Công ty cổ phần sang Công ty TNHH 1 thành viên do VIT sở hữu. Trước thời điểm chuyển đổi này, Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera vẫn hoạt động dưới mô hình Công ty Cổ phần và có kết quả kinh doanh như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024		Năm 2025	
	Giá trị (Đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (Đồng)	Tỷ trọng (%)
Doanh thu từ bán các sản phẩm gạch ốp lát	3.652.534.578.668	95,66%	3.878.662.661.526	93,72%
Doanh thu bán các sản phẩm bê tông khí	134.266.469.283	3,52%	236.688.747.594	5,72%
Doanh thu bán các thiết bị điện, thiết bị vệ sinh	26.603.175.374	0,70%	15.461.445.468	0,37%
Doanh thu bán kệ gỗ, vỏ hộp, khác	4.922.795.400	0,13%	7.667.210.517	0,19%
Tổng cộng	3.818.327.018.725	100%	4.138.474.065.095	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera ¹)

¹ Hiện tại, Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera đã chuyển đổi thành Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera.

4. Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	% thay đổi
Tổng tài sản	596.620.724.903	556.391.340.231	-6,74%
Vốn chủ sở hữu	31.671.370.505	44.307.376.372	39,90%
Tổng Doanh thu	3.818.327.018.725	4.138.474.065.095	8,38%
Doanh thu thuần	3.818.638.513.796	4.124.150.409.612	8,00%
Doanh thu tài chính	17.754.500.653	11.649.234.191	-34,39%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.363.846.934	16.569.982.515	279,76%
Lợi nhuận khác	(973.648.620)	(755.475.648)	22,40%
Lợi nhuận trước thuế	3.390.198.214	15.814.506.831	366,49%
Lợi nhuận sau thuế	772.787.954	13.056.005.867	1591,19%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera¹)

Chính sách đối với người lao động

5.1 Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/12/2025

STT	Tiêu chí	Công ty	
		Số lượng (Người)	Tỷ trọng (%)
1	Trên đại học	15	7,2%
2	Đại học	134	64,5
3	Cao đẳng, Trung cấp	19	9,1
4	Trung Cấp	5	2,4
5	Lao động có nghề khác	30	14,4
6	Lao động phổ thông	5	2,4
Tổng cộng			208

5.2 Chính sách lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi

Năm	Năm 2024	Năm 2025
Thu nhập bình quân Người lao động cơ quan Tổng công ty (triệu/người/năm)	28,16	32,22

5. Tình hình tài chính

a. Tình hình các khoản phải thu

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	322.447.992.429	349.004.056.867
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	307.425.496.822	257.746.089.508
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	26.921.423.066	116.084.044.978
3	Phải thu ngắn hạn khác	10.316.274.536	1.916.218.183
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(22.215.201.995)	(26.742.295.802)
II	Phải thu dài hạn	7.515.053.200	4.703.400.000
1	Phải thu dài hạn của Khách hàng	10.206.191.525	8.539.549.709
2	Phải thu dài hạn khác	5.036.400.000	4.703.400.000
3	Dự phòng Phải thu Dài hạn khó đòi	(7.727.538.325)	(8.539.549.709)
	Tổng cộng	329.963.045.629	353.707.456.867

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera¹)

b. Tình hình các khoản phải trả

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
I	Nợ ngắn hạn	563.247.777.780	511.335.693.872
1	Phải trả người bán ngắn hạn	89.744.680.107	174.473.289.044
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	9.278.277.061	11.994.200.825
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	4.795.632.324	2.838.478.654
4	Phải trả người lao động	18.118.162.910	22.605.779.037
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	33.085.065.657	26.502.695.553

¹ Hiện tại, Công đi Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera đã chuyển đổi thành Công ty TNHH Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera.

STT	Chỉ tiêu	31/12/2024	31/12/2025
6	Phải trả dài hạn khác	3.693.305.480	524.903.018
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	403.835.090.000	271.698.783.500
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	697.564.241	697.564.241
II	Nợ dài hạn	1.701.576.618	748.269.987
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	759.263.500	-
2	Dự phòng phải trả dài hạn	942.313.118	748.269.987
	Tổng cộng	564.949.354.398	512.083.963.859

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera¹)

6. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Phụ trách kế toán

- Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Đoàn Hải Mậu	Chủ tịch Hội đồng quản trị
2	Ông Mai Xuân Đức	Thành viên Hội đồng quản trị
3	Ông Lê Tiến Dũng	Thành viên Hội đồng quản trị
4	Ông Nguyễn Chí Hòa	Thành viên Hội đồng quản trị

- Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Mai Xuân Đức	Tổng giám đốc
2	Ông Nguyễn Hồng Chiến	Phó Tổng Giám đốc
3	Ông Lê Đức tài	Phó Tổng giám đốc

- Phụ trách kế toán

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Mai Quang Diệu	Phụ trách kế toán

PHẦN 2 – THÔNG TIN VỀ VIỆC SÁP NHẬP

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ VIỆC SÁP NHẬP

1. Căn cứ pháp lý của việc sáp nhập

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020
- Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự
- Luật số 76/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp; và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019, sửa đổi bởi Luật số 56/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán, luật kế toán, luật kiểm toán độc lập, luật ngân sách nhà nước, luật quản lý, sử dụng tài sản công, luật quản lý thuế, luật thuế thu nhập cá nhân, luật dự trữ quốc gia, luật xử lý vi phạm hành chính; và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định 245/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Quyết định 22/QĐ-HĐTV ngày 16 tháng 03 năm 2026 về việc ban hành quy chế niêm yết và giao dịch chứng khoán niêm yết của Hội đồng thành viên Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam.

2. Mục đích sáp nhập

Việc sáp nhập Công ty Cổ phần kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn nhằm thực hiện tái cấu trúc mô hình tổ chức theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả quản trị và năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp. Thông qua việc sáp nhập, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn sẽ tập trung quản lý hoạt động sản xuất, kinh doanh, tài chính và nhân sự một cách thống nhất, đồng thời thực hiện theo đúng định hướng chiến lược của Tổng công ty. Việc hợp nhất hoạt động cũng góp phần giảm chi phí quản lý, chi phí vận hành và các giao dịch nội bộ, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, tăng khả năng chủ động trong điều hành sản xuất kinh doanh, đáp ứng tốt hơn nhu cầu thị trường và định hướng phát triển lâu dài của doanh nghiệp trong ngành sản xuất gạch ốp lát.

3. Lợi ích của việc sáp nhập

3.1. Đối với hai bên công ty tham gia sáp nhập

- Giúp tăng cường việc điều hành tập trung, tối ưu hóa nguồn lực tài chính, nhân sự, máy móc và hệ thống phân phối, đồng thời giảm chi phí quản lý, chi phí vận hành và nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Việc sáp nhập giúp nâng cao khả năng cạnh tranh, giảm áp lực quản trị độc lập và bảo đảm việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính, thương mại và lao động một cách hiệu quả hơn.
- Việc sáp nhập cũng góp phần tạo ra một mô hình hoạt động thống nhất, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của doanh nghiệp sau sáp nhập.

3.2. Đối với Cổ đông

- Việc sáp nhập góp phần tinh gọn bộ máy tổ chức và tái cấu trúc mô hình hoạt động theo hướng quản trị tập trung, qua đó giảm sự chồng chéo về chức năng, nhiệm vụ giữa các đơn vị và nâng cao hiệu quả điều hành trong toàn hệ thống. Thông qua việc hợp nhất nguồn lực về tài chính, nhân sự, sản xuất, hệ thống phân phối và quản lý vận hành, doanh nghiệp có điều kiện tối ưu hóa chi phí quản lý, chi phí vận hành và chi phí giao dịch nội bộ, đồng thời nâng cao hiệu quả sử dụng tài sản và nguồn vốn. Trên cơ sở đó, giá trị doanh nghiệp được củng cố và phát triển bền vững hơn, tạo điều kiện gia tăng và đảm bảo lợi ích tối đa cho các cổ đông.

3.3. Đối với người lao động

- Khi hoạt động được tổ chức theo mô hình quản lý tập trung, doanh nghiệp có điều kiện tối ưu hóa nguồn lực, nâng cao hiệu quả sản xuất và mở rộng thị trường, từ đó tạo nền tảng ổn định về việc làm, thu nhập và các chế độ phúc lợi cho người lao động. Đồng thời, người lao động sẽ được kế thừa đầy đủ các quyền và lợi ích theo quy định của pháp luật lao động và các thỏa thuận đã ký kết, bao gồm tiền lương, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và các chế độ liên quan.
- Việc sáp nhập cũng tạo điều kiện nâng cao môi trường làm việc, cơ hội đào tạo, phát triển chuyên môn và khả năng gắn bó lâu dài với doanh nghiệp sau sáp nhập.

4. Cách thức sáp nhập

Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera sẽ sáp nhập vào Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn bằng cách chuyển toàn bộ tài sản, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp sang Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn theo Hợp đồng sáp nhập. Sau sáp nhập, Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera sẽ chấm dứt tồn tại, chuyển toàn bộ quyền và lợi ích hợp pháp, trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, hợp đồng lao động và các nghĩa vụ tài sản khác cho Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn.

5. Các Nội dung chính về phương án Sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn

5.1 Thông tin về các doanh nghiệp tham gia sáp nhập

- Bên nhận sáp nhập: Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn, thông tin chi tiết về bên nhận sáp nhập được trình bày tại mục I thuộc phần I của phương án này
- Bên bị Sáp nhập: Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera, thông tin chi tiết về bên bị sáp nhập được trình bày tại mục II thuộc phần I của phương án này.

5.2. Thông tin của Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn sau khi hoàn thành việc sáp nhập

- Sau khi hoàn thành việc sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn, tên và địa chỉ của Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn được giữ nguyên, cụ thể:
 - Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIÊN SƠN
 - Địa chỉ trụ sở chính: Khu Công nghiệp Tiên Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam

- Sau khi hoàn thành việc sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn, vốn điều lệ của Công ty được giữ nguyên, cụ thể: 688.016.620.000 đồng
- Ngành nghề, phạm vi hoạt động kinh doanh của Công ty sáp nhập

STT	Tên ngành	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính (đánh dấu X để chọn một trong các ngành, nghề đã kê khai)
1	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673	X
2	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét	2392	
3	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4752	
4	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659	
5	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn hóa chất khác (trừ loại sử dụng trong nông nghiệp)	4679	
6	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932	
7	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933	
8	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận (Không bao gồm thông tin Nhà nước cấm)	7320	
9	Quảng cáo (Không bao gồm quảng cáo thuốc lá)	7310	
10	In ấn	1811	
11	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Bán buôn đồ nội thất	4649	
12	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330	
13	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230	

STT	Tên ngành	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính (đánh dấu X để chọn một trong các ngành, nghề đã kê khai)
	Chi tiết: Tổ chức, xúc tiến các sự kiện như triển lãm và hội chợ thương mại, sự kiện doanh nghiệp, hội nghị và hội thảo (Không bao gồm hợp báo, đấu giá tài sản)		
14	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225	
15	Dịch vụ liên quan đến in	1812	
16	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa (Điều 28 Luật Thương mại)	8299	
17	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Kiểm định xây dựng (Điều 108 Nghị định 175/2024/NĐ-CP) - Tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng (Điều 105 Nghị định 175/2024/NĐ-CP)	7110	

- Sau khi hoàn thành việc sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn: Người đại diện theo pháp luật, Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Giám đốc của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn sau sáp nhập không thay đổi so với thời điểm trước khi nhận sáp nhập.
- Cơ cấu tổ chức hoạt động và quản lý: Không thay đổi

5.3. Phương án sử dụng lao động

- Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn có trách nhiệm lập kế hoạch sử dụng và sắp xếp, giải quyết lao động trên cơ sở phù hợp với điều kiện hoạt động của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn sau sáp nhập, phù hợp với trình độ, năng lực của người lao động và phù hợp với các

quy định của pháp luật về lao động. Đối với người lao động không muốn làm việc tại Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn sẽ chấm dứt hợp đồng lao động với họ theo quy định pháp luật hiện hành. Đồng thời, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn sẽ đảm bảo chế độ làm việc, thu nhập và phúc lợi cho người lao động tối thiểu đạt mức hiện tại của họ trước thời điểm sáp nhập

- Toàn bộ người lao động của Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera sẽ trở thành người lao động của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn. Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn có nghĩa vụ thừa nhận, tôn trọng và cam kết tiếp tục kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng lao động của người lao động của Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera. Đồng thời, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn sẽ đảm bảo chế độ làm việc, thu nhập và phúc lợi cho người lao động tối thiểu đạt mức hiện tại của họ trước thời điểm sáp nhập.

5.4. Thông tin về các mối liên hệ giữa các tổ chức bị sáp nhập

- Công ty Cổ phần Viglacera Tiên sơn (Công ty nhận sáp nhập) là Công ty mẹ của Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera (Công ty bị sáp nhập).

5.5. Nội dung chính của Hợp đồng Sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn

- Phụ thuộc vào các điều khoản của Hợp đồng Sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn, Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera đồng ý sáp nhập vào Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn và Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn đồng ý nhận sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera theo quy định của luật doanh nghiệp và pháp luật liên quan. Theo đó, toàn bộ tài sản, các khoản nợ, quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera sẽ được chuyển sang VIT, đồng thời tại thời điểm hoàn thành việc sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera sẽ chấm dứt sự tồn tại và VIT.
- Sau khi hợp đồng sáp nhập có hiệu lực, Các bên sẽ tiến hành kiểm kê để chuyển giao toàn bộ tài sản, các khoản nợ, quyền và nghĩa vụ khác của Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera cho VIT. Biên bản kiểm kê sẽ được lập và ký bởi người đại diện có thẩm quyền của mỗi Bên.
- Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera và VIT sẽ phối hợp để chuyển giao các tài sản, nợ, quyền và nghĩa vụ khác, toàn bộ tài liệu, hồ sơ, chứng từ, số liệu, dữ liệu của Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera sang VIT một cách hợp pháp, theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi hoàn thành, các bên sẽ lập biên bản ghi nhận việc hoàn thành bàn giao, ký bởi người đại diện có thẩm quyền của mỗi bên.

5.6. Quy trình thực hiện

- HĐQT VIT trình ĐHCĐ thường niên năm 2026 thông qua tờ trình về việc Sáp nhập, phương án, hợp đồng sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn và Dự thảo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn.

- Trên cơ sở phê duyệt của ĐHCĐ, VIT sẽ triển khai các thủ tục pháp lý có liên quan để tiến hành thực hiện sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào VIT.
- VIT thực hiện việc Sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera theo các quy định pháp luật hiện hành. Trên cơ sở được Ủy quyền, HDDQT VIT sẽ xem xét, quyết định phương án quản lý, sử dụng lao động và phương án sử dụng tài sản của Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera

PHẦN 3 – PHƯƠNG ÁN BẢO VỆ QUYỀN LỢI, LỢI ÍCH CỦA CÁC TỔ CHỨC, CÁ NHÂN CÓ LIÊN QUAN

1. Đối với Cổ đông

- Việc sáp nhập Công ty TNHH kinh doanh gạch ốp lát Viglacera vào Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn không làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông.

2. Đối với người Lao động

- VIT đảm bảo thực hiện theo đúng phương án sử dụng lao động đã được thông qua chi tiết tại mục 5.3

3. Đối với chủ nợ và các đối tác

- VIT nhận chuyển giao và kế thừa toàn bộ nghĩa vụ tài chính, đảm bảo thanh toán các khoản nợ đến hạn không làm ảnh hưởng quyền lợi của chủ nợ và kế thừa, tiếp tục thực hiện các hợp đồng với các khách hàng, nhà cung cấp, ngân hàng...

4. Nghĩa vụ thuế với cơ quan nhà nước

- Đảm bảo kế thừa quyền và nghĩa vụ pháp lý của Công ty bị sáp nhập, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thuế

Bắc Ninh, ngày ... tháng ... năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN
VIGLACERA TIÊN SƠN
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT