

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ PHÁT HÀNH CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300317851 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 01/11/2007, Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 18/12/2025)



VIGLACERA

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI THEO HỢP ĐỒNG SÁP NHẬP

(Giấy chứng nhận đăng ký phát hành số/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày tháng năm)

CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA THẮNG LONG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2500224026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần đầu ngày 29/01/2004, Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 14/11/2025)

CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA HÀ NỘI

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100774247 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/05/2008, Sở Tài chính TP. Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 19/08/2025)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày/...../..... tại:

➤ CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN

Trụ sở chính : Khu công nghiệp Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh

Điện thoại : (0222) 839390 Fax: (0222) 838917

Website : www.viglaceratienson.com

➤ CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Trụ sở chính: Khu vực 1-Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Hà Nội

Điện thoại : (024) 7304 5688 Fax: (024) 3726 2601

Website : www.mbs.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Bà Nguyễn Thị Thúy Hà

Điện thoại: (0222) 839390

Chức vụ: Kế toán trưởng



VIGLACERA

CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2300317851 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 01/11/2007, Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 18/12/2025)

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ HOÁN ĐỔI THEO HỢP ĐỒNG SÁP NHẬP

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn
Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu phát hành : 18.801.720 cổ phiếu
Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá : 188.017.200.000 đồng

Tỷ lệ hoán đổi đối với từng công ty bị sáp nhập:

- Tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long sang cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn: 1 : 1,40 (Có nghĩa là cứ 01 cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long sẽ được hoán đổi thành 1,40 cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn).
- Tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội sang cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn: 1 : 1,61 (Có nghĩa là cứ 01 cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội sẽ được hoán đổi thành 1,61 cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn).

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Deloitte.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 12, Tòa nhà Diamond Park Plaza, 16 Láng Hạ, Phường Giàng Võ, Hà Nội

Điện thoại : (024) 7105 0000 Fax: (024) 6288 5678

Website : www.deloitte.com/southeast-asia/en/about/vietnam

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

 **MBS**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Trụ sở chính : Khu vực 1-Tầng 7-8, Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Phường Ô Chợ Dừa, Hà Nội

Điện thoại : (024) 7304 5688 Fax: (024) 3726 2601

Website : www.mbs.com.vn

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	13
1. Tổ chức phát hành.....	13
2. Công ty bị sáp nhập	13
3. Tổ chức tư vấn	13
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	14
1. Rủi ro về kinh tế	14
1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế	14
1.2 Rủi ro lạm phát.....	15
1.3 Rủi ro lãi suất	16
1.4 Rủi ro tỷ giá	17
2. Rủi ro về luật pháp.....	18
3. Rủi ro đặc thù.....	19
3.1 Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào	19
3.2 Rủi ro cạnh tranh.....	19
3.3 Rủi ro khác của ngành.....	20
4. Rủi ro của đợt phát hành.....	21
5. Rủi ro pha loãng.....	21
6. Rủi ro quản trị công ty	22
7. Rủi ro khác.....	22
III. CÁC KHÁI NIỆM	23
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	25
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	25
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành	26
3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành.....	29
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành.....	30
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	33
5.1 Công ty mẹ của Tổ chức phát hành	33
5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành	33
5.3 Công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	33
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành.....	33
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh	

nghiệp khác.....	34
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	35
8.1 <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	35
8.2 <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	35
8.3 <i>Các loại chứng khoán khác</i>	35
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	35
10. Hoạt động kinh doanh.....	36
10.1 <i>Đặc điểm hoạt động kinh doanh</i>	36
10.2 <i>Tài sản</i>	45
10.3 <i>Thị trường hoạt động</i>	47
10.4 <i>Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính</i>	48
10.5 <i>Hợp đồng lớn</i>	52
10.6 <i>Các khách hàng, nhà cung cấp lớn</i>	55
10.7 <i>Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành</i>	56
10.8 <i>Hoạt động Marketing</i>	61
10.9 <i>Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế</i>	62
10.10 <i>Chính sách nghiên cứu và phát triển</i>	63
10.11 <i>Chiến lược kinh doanh</i>	65
10.12 <i>Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan</i>	67
11. Chính sách đối với người lao động.....	67
11.1 <i>Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty</i>	67
11.2 <i>Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động</i>	67
11.3 <i>Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động</i>	68
12. Chính sách cổ tức.....	68
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành	69
13.1 <i>Hợp đồng thuê sử dụng đất</i>	69
13.2 <i>Trái phiếu đã phát hành và chưa đáo hạn</i>	69
13.3 <i>Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi</i>	69
14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.	70
15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế	

mà chưa được xóa án tích.....	70
V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	70
1. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	70
1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	02
1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành	71
2. Tình hình tài chính.....	72
2.1 Các chỉ tiêu cơ bản.....	72
2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	77
3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	78
4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	78
4.1 Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	79
4.2 Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên	79
4.3 Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức.....	80
VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC, PHÓ GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	80
1. Thông tin về cổ đông sáng lập.....	80
2. Thông tin về cổ đông lớn.....	80
2.1 Danh sách cổ đông lớn.....	80
2.2 Thông tin cổ đông lớn.....	81
3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng	85
3.1 Danh sách thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng	85
3.2 Thông tin thành viên Hội đồng quản trị	85
3.3 Thông tin thành viên Ban kiểm soát	96
3.4 Thông tin thành viên Ban Giám đốc.....	100
3.5 Thông tin Kế toán trưởng	104
VII. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY BỊ SÁP NHẬP 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA THĂNG LONG	106
1. Thông tin chung về Công ty	106
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty	108
3. Cơ cấu tổ chức của công ty.....	109
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của công ty.....	110
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Công ty bị sáp nhập, những công ty nắm	

quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty bị sáp nhập, những công ty mà Công ty bị sáp nhập nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	113
5.1 Công ty mẹ của Công ty bị sáp nhập.....	113
5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty bị sáp nhập.....	113
5.3 Công ty con của Công ty bị sáp nhập, những công ty mà Công ty bị sáp nhập nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối.....	113
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty.....	113
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác	114
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	114
8.1 Cổ phiếu phổ thông.....	114
8.2 Cổ phiếu ưu đãi	115
8.3 Các loại chứng khoán khác	115
9. Hoạt động kinh doanh.....	115
9.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	115
9.2 Tài sản	124
9.3 Thị trường hoạt động.....	126
9.4 Hợp đồng lớn.....	128
9.5 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	131
9.6 Vị thế của Công ty trong ngành.....	132
9.7 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế.....	133
10. Kết quả hoạt động kinh doanh.....	133
10.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	133
10.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.....	133
11. Tình hình tài chính.....	135
11.1 Các chỉ tiêu cơ bản.....	135
11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	139
12. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty	140
13. Thông tin về cổ đông lớn.....	141
13.1 Danh sách cổ đông lớn.....	141
13.2 Thông tin cổ đông lớn.....	141
14. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng.....	143
14.1 Danh sách thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng	143

14.2	Thông tin thành viên Hội đồng quản trị	143
14.3	Thông tin thành viên Ban kiểm soát	150
14.4	Thông tin thành viên Ban Giám đốc	153
14.5	Thông tin Kế toán trưởng	154
15.	Chính sách cổ tức	155
16.	Chính sách đối với người lao động	155
16.1	Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty	155
16.2	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động	156
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	157
17.1	Thông tin các hợp đồng thuê sử dụng đất	157
17.2	Trái phiếu đã phát hành và chưa đáo hạn	157
17.3	Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi	157
18.	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập, tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu	157
19.	Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	157
VIII.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY BỊ SÁP NHẬP 2 - CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA HÀ NỘI	157
1.	Thông tin chung về Công ty	157
2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty	159
3.	Cơ cấu tổ chức của công ty	161
4.	Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của công ty	161
5.	Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Công ty bị sáp nhập, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty bị sáp nhập, những công ty mà Công ty bị sáp nhập nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	164
5.1	Công ty mẹ của Công ty bị sáp nhập	164
5.2	Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty bị sáp nhập	165
5.3	Công ty con của Công ty bị sáp nhập, những công ty mà Công ty bị sáp nhập nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	165
6.	Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty	165
7.	Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác	166
8.	Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	166
8.1	Cổ phiếu phổ thông	166

8.2	Cổ phiếu ưu đãi	166
8.3	Các loại chứng khoán khác	166
9.	Hoạt động kinh doanh.....	166
9.1	Đặc điểm hoạt động kinh doanh.....	166
9.2	Tài sản	173
9.3	Thị trường hoạt động.....	175
9.4	Hợp đồng lớn.....	177
9.5	Các khách hàng, nhà cung cấp lớn	182
9.6	Vị thế của Công ty trong ngành.....	184
9.7	Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế.....	185
10.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	185
10.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Công ty trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	185
10.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.....	186
11.	Tình hình tài chính.....	187
11.1	Các chỉ tiêu cơ bản.....	187
11.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	191
12.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty	193
13.	Thông tin về cổ đông lớn.....	194
13.1	Danh sách cổ đông lớn.....	194
13.2	Thông tin cổ đông lớn.....	194
14.	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng	197
14.1	Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng	197
14.2	Thông tin thành viên Hội đồng quản trị	197
14.3	Thông tin thành viên Ban kiểm soát	204
14.4	Thông tin thành viên Ban Giám đốc.....	208
14.5	Thông tin Kế toán trưởng	208
15.	Chính sách cổ tức.....	209
16.	Chính sách đối với người lao động.....	209
16.1	Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty.....	209
16.2	Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động	210
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	211
17.1	Thông tin các hợp đồng thuê sử dụng đất	211

17.2	<i>Trái phiếu đã phát hành và chưa đáo hạn.....</i>	212
17.3	<i>Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi.....</i>	212
18.	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty, đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập, tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu.....	212
19.	Thông tin về cam kết của Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.....	212
IX.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH	212
1.	Loại cổ phiếu	212
2.	Mệnh giá cổ phiếu	212
3.	Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành.....	212
4.	Tổng giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá	212
5.	Đối tượng phát hành để hoán đổi.....	212
6.	Tỷ lệ hoán đổi	212
7.	Phương thức phân phối	213
8.	Lịch trình phân phối dự kiến.....	214
9.	Mối quan hệ giữa Tổ chức phát hành với Công ty bị sáp nhập	215
10.	Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập	216
11.	Ý kiến của Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia về tập trung kinh tế được thực hiện hoặc tập trung kinh tế có điều kiện (nếu có)	216
12.	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài.....	216
13.	Các loại thuế có liên quan.....	218
13.1	<i>Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp.....</i>	218
13.2	<i>Thuế liên quan đến Nhà đầu tư, cổ đông của Công ty</i>	219
14.	Thông tin về các cam kết	219
X.	MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH.....	219
XI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH	220
1.	Tổ chức kiểm toán	220
2.	Tổ chức thẩm định giá	220
3.	Tổ chức tư vấn	220
4.	Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt phát hành	220
5.	Ý kiến của các chuyên gia về đợt phát hành.....	221
XII.	CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ	221
XIII.	NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,	

CÔNG TY BỊ SÁP NHẬP, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	222
XIV. PHỤ LỤC.....	226

DANH MỤC CÁC HÌNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) Việt Nam qua các năm	14
Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm.....	15
Hình 3: Diễn biến tỷ giá USD/VND.....	18
Hình 4: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của VIT	29
Hình 5: Cơ cấu bộ máy quản lý của VIT.....	30
Hình 6: Hình ảnh sản phẩm đá nung kết có cấu trúc vân trong xương của Nhà máy gạch Viglacera Eurotile.....	49
Hình 7: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của TLT.....	109
Hình 8: Cơ cấu bộ máy quản lý của TLT	110
Hình 9: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của VIH.....	161
Hình 10: Cơ cấu bộ máy quản lý của VIH	162

DANH MỤC CÁC BẢNG

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của VIT	33
Bảng 2: Cơ cấu cổ đông của VIT	35
Bảng 3: Công suất sản xuất các nhà máy của VIT	39
Bảng 4: Sản lượng sản xuất và tiêu thụ của VIT.....	43
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần của VIT	44
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp của VIT.....	44
Bảng 7: Tình hình tài sản cố định của VIT tại thời điểm 31/12/2023.....	45
Bảng 8: Tình hình tài sản cố định của VIT tại thời điểm 31/12/2024.....	45
Bảng 9: Tình hình tài sản cố định của VIT tại thời điểm 30/09/2025.....	46
Bảng 10: Một số tài sản lớn của VIT tại thời điểm 30/09/2025	46
Bảng 11: Cơ cấu doanh thu thuần theo thị trường hoạt động của VIT.....	47
Bảng 12: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo thị trường hoạt động của VIT	48
Bảng 13: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện của VIT	52
Bảng 14: Các khách hàng lớn của VIT.....	55
Bảng 15: Các nhà cung cấp lớn của VIT	55
Bảng 16: Danh sách địa chỉ các showroom của VIT.....	61
Bảng 17: Số lượng lao động của VIT	67
Bảng 18: Một số chỉ tiêu về HĐKD của VIT	70
Bảng 19: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của VIT	72
Bảng 20: Tình hình sử dụng vốn điều lệ và vốn kinh doanh của VIT.....	72
Bảng 21: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động VIT	74

Bảng 22: Mức lương bình quân một số công ty cùng ngành năm 2024.....	74
Bảng 23: Các khoản phải thu của VIT	74
Bảng 24: Các khoản phải thu quá hạn chi tiết của VIT tại 30/09/2025.....	75
Bảng 25: Các khoản phải trả của VIT	75
Bảng 26: Thuế và các khoản phải nộp của VIT	76
Bảng 27: Số dư các quỹ của VIT.....	76
Bảng 28: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của VIT.....	78
Bảng 29: Quá trình tăng vốn điều lệ của TLT	114
Bảng 30: Cơ cấu cổ đông của TLT.....	114
Bảng 31: Công suất các nhà máy của TLT.....	115
Bảng 32: Sản lượng sản xuất và tiêu thụ của TLT qua các năm	123
Bảng 33: Cơ cấu doanh thu thuần của TLT.....	123
Bảng 34: Cơ cấu lợi nhuận gộp của TLT	124
Bảng 35: Tình hình tài sản cố định của TLT tại thời điểm 31/12/2023	124
Bảng 36: Tình hình tài sản cố định của TLT tại thời điểm 31/12/2024	125
Bảng 37: Tình hình tài sản cố định của TLT tại thời điểm 30/09/2025	125
Bảng 38: Một số tài sản lớn của TLT tại thời điểm 30/09/2025	126
Bảng 39: Cơ cấu doanh thu theo thị trường hoạt động của TLT.....	126
Bảng 40: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo thị trường hoạt động của TLT.....	127
Bảng 41: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện của TLT	128
Bảng 42: Các khách hàng lớn của TLT.....	131
Bảng 43: Các nhà cung cấp lớn của TLT	131
Bảng 44: Một số chỉ tiêu về HĐKD của TLT	133
Bảng 45: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của TLT	135
Bảng 46: Tình hình sử dụng vốn điều lệ và vốn kinh doanh của TLT	136
Bảng 47: Các khoản phải thu của TLT.....	136
Bảng 48: Các khoản phải thu quá hạn chi tiết của TLT tại 30/09/2025.....	137
Bảng 49: Các khoản phải trả của TLT.....	138
Bảng 50: Thuế và các khoản phải nộp của TLT.....	139
Bảng 51: Số dư các quỹ của TLT	139
Bảng 52: Số lượng lao động của TLT	155
Bảng 53: Quá trình tăng vốn điều lệ của VIH.....	165
Bảng 54: Cơ cấu cổ đông của VIH.....	166
Bảng 55: Sản lượng sản xuất và tiêu thụ của VIH qua các năm như sau.....	171
Bảng 56: Cơ cấu doanh thu thuần của VIH.....	172
Bảng 57: Cơ cấu lợi nhuận gộp của VIH	173

Bảng 58: Tình hình tài sản cố định của VIH tại thời điểm 31/12/2023.....	173
Bảng 59: Tình hình tài sản cố định của VIH tại thời điểm 31/12/2024.....	174
Bảng 60: Tình hình tài sản cố định của VIH tại thời điểm 30/09/2025.....	174
Bảng 61: Một số tài sản lớn của VIH tại thời điểm 30/09/2025.....	174
Bảng 62: Cơ cấu doanh thu theo thị trường hoạt động của VIH.....	175
Bảng 63: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo thị trường hoạt động của VIH.....	175
Bảng 64: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện của VIH.....	177
Bảng 65: Các khách hàng lớn của VIH.....	182
Bảng 66: Các nhà cung cấp lớn của VIH.....	182
Bảng 67: Một số chỉ tiêu về HĐKD của VIH.....	185
Bảng 68: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của VIH.....	187
Bảng 69: Tình hình sử dụng vốn điều lệ và vốn kinh doanh của VIH.....	188
Bảng 70: Các khoản phải thu của VIH.....	188
Bảng 71: Các khoản phải thu quá hạn chi tiết của VIH tại 30/09/2025.....	189
Bảng 72: Các khoản phải trả của VIH.....	190
Bảng 73: Thuế và các khoản phải nộp của VIH.....	191
Bảng 74: Số dư các quỹ của VIH.....	191
Bảng 75: Số lượng lao động của VIH.....	210

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn

Ông Đoàn Hải Mậu Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Lê Tiến Dũng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Thúy Hà Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Công ty bị sáp nhập

Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long

Ông Đoàn Hải Mậu Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Phùng Văn Hải Giám đốc

Ông Luyện Công Anh Kế toán trưởng

Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội

Ông Mai Xuân Đức Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Chí Hòa Giám đốc

Bà Bùi Thu Hằng Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

3. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Bà Lê Thị Thu Hiền Quyền Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

Giấy ủy quyền số: 25/2025/MBS-UQ ngày 01/07/2025 của Ông Phan Phương Anh, Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật cho Bà Lê Thị Thu Hiền, Quyền Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 17/2025/MBS/IBHN-HĐTV và số 18/2025/MBS/IBHN-HĐTV ngày 08/09/2025 với Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn cung cấp.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

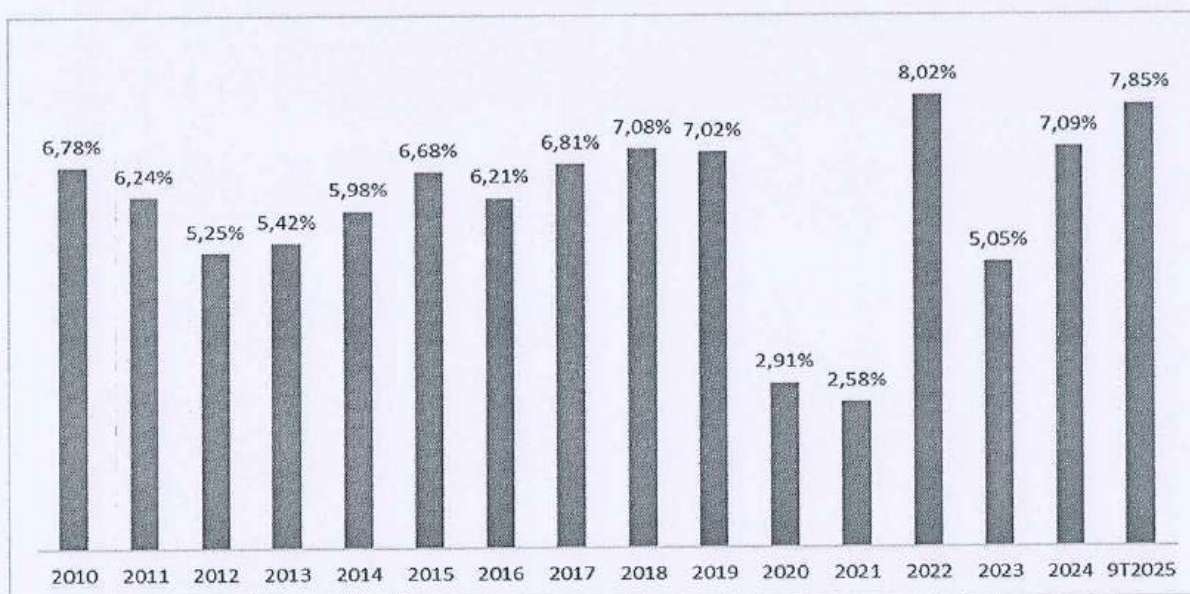
1. Rủi ro về kinh tế

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất,... là những yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của các ngành nghề sản xuất kinh doanh cũng như các doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn (“Tổ chức phát hành” hoặc “VIT”) chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế.

1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những yếu tố quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, tăng số lượng việc làm, tăng thu nhập bình quân đầu người, thúc đẩy sự gia tăng của sản lượng công nghiệp và giúp cho các doanh nghiệp mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm. Sự biến động của nền kinh tế Việt Nam sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung, trong đó có Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Tổng Cục Thống kê)

Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất ổn, khó khăn nhiều hơn thuận lợi nhưng kinh tế năm 2024 của Việt Nam tăng trưởng tích cực, quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 5,87%, quý II tăng 7,09%, quý III tăng 7,43%, quý IV tăng 7,55%)¹. Tính chung GDP cả năm 2024 tăng 7,09%. Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa năm 2024 đạt 786,29 tỷ USD, tăng 15,4% so với năm trước, trong đó xuất khẩu tăng 14,3%; nhập khẩu tăng 16,7%. Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 24,77 tỷ USD.

Năm 2025, Chính phủ đặt mục tiêu tốc độ tăng trưởng GDP đạt 8% trở lên. Theo Tổng Cục

¹ Nguồn: Tổng cục Thống kê tại: <https://www.nso.gov.vn/bai-top/2025/01/mot-so-diem-sang-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iv-va-nam-2024/>

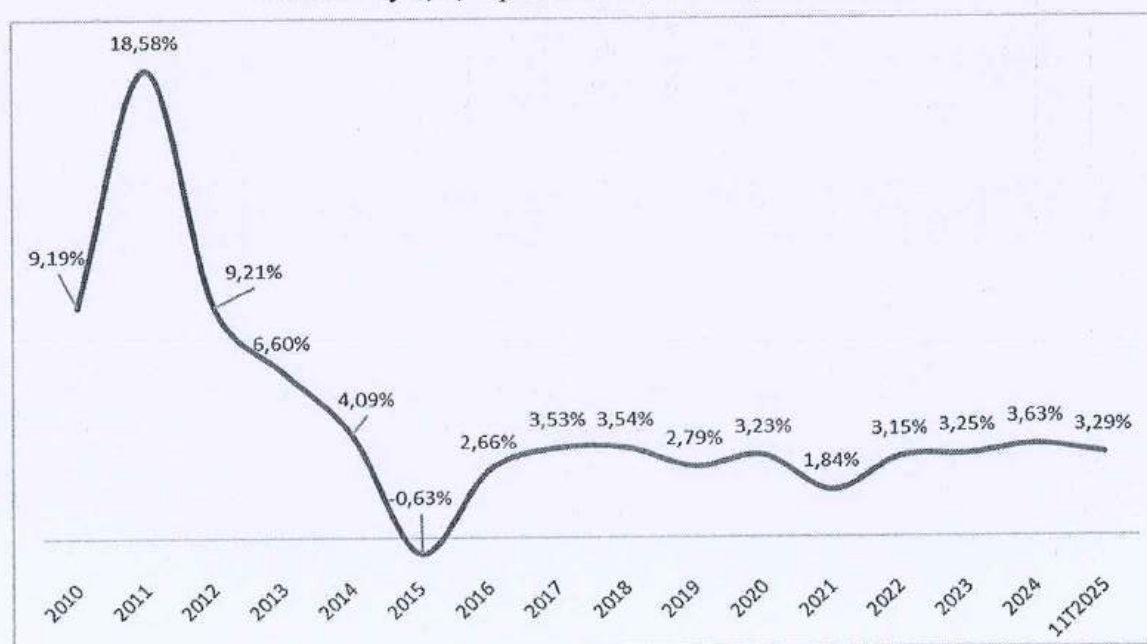
Thống kê², GDP chín tháng năm 2025 của Việt Nam ước tăng 7,85% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 9,44% của cùng kỳ năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%. Tính chung chín tháng năm 2025, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 348,74 tỷ USD, tăng 16,0% so với cùng kỳ năm trước; kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 331,92 tỷ USD, tăng 18,8% so với cùng kỳ năm trước, cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 16,82 tỷ USD. Kết quả tăng trưởng GDP của Việt Nam chín tháng năm 2025 khá tích cực. Tốc độ tăng trưởng kinh tế trong nước cao sẽ tạo ra môi trường kinh doanh thuận lợi hơn cho doanh nghiệp, thúc đẩy tiêu dùng nội địa, cải thiện thu nhập bình quân. Với VIT, tăng trưởng GDP mạnh mẽ sẽ kéo theo nhu cầu tiêu dùng nội địa gia tăng, từ đó giúp VIT củng cố doanh thu và thị phần tại thị trường trong nước.

Tuy nhiên, bất kỳ sự suy yếu nào của nền kinh tế Việt Nam và thế giới cũng có thể tác động tiêu cực đến VIT. Khi tăng trưởng kinh tế chậm lại, thu nhập bình quân của người dân bị ảnh hưởng, nhu cầu xây dựng, sửa chữa công trình sẽ sụt giảm. Cùng với đó, các đối tác nhập khẩu lớn sẽ có xu hướng thắt chặt chi tiêu, cắt giảm đơn hàng, khiến hoạt động xuất khẩu gặp khó khăn. Nếu tăng trưởng kinh tế trong nước và toàn cầu suy yếu, VIT sẽ đối mặt với rủi ro thiếu đơn hàng, doanh thu và lợi nhuận sụt giảm, tồn kho cao, vòng quay vốn chậm.

1.2 Rủi ro lạm phát

Lạm phát là yếu tố vĩ mô mà sự biến động của nó ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp nói riêng. Đối với các doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực sản xuất gạch ốp lát như VIT, lạm phát tăng cao có thể ảnh hưởng trực tiếp đến việc gia tăng các chi phí đầu vào của doanh nghiệp như chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhiên liệu, chi phí nhân công và lãi vay. Vì vậy, lạm phát gia tăng ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh và triển vọng phát triển của các doanh nghiệp, trong đó có VIT.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm



(Nguồn: Tổng Cục Thống kê)

² Nguồn: Tổng cục Thống kê tại: <https://www.nso.gov.vn/bai-top/2025/10/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-quy-iii-va-9-thang-nam-2025/>

Năm 2024, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân của Việt Nam tăng 3,63% so với năm 2023. Bình quân mười một tháng năm 2025³, CPI tăng 3,29% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3,21%. CPI vẫn đang được kiểm soát ở dưới mức mục tiêu (4,5%) của Chính phủ. Đây là kết quả của chính sách điều hành linh hoạt, góp phần giữ vững nền tảng vĩ mô cho phát triển bền vững của Chính phủ.

Tuy nhiên, lạm phát vẫn luôn là rủi ro tiềm ẩn có thể tác động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nói chung cũng như VIT nói riêng. Khi lạm phát tăng cao, VIT sẽ phải đối mặt với môi trường kinh doanh khó khăn hơn. Chi phí nguyên liệu đầu vào (cao lanh, đất sét, Feldspar, men, màu và các chất phụ gia khác) gia tăng, làm đội giá thành sản xuất, trong khi khả năng điều chỉnh giá bán sản phẩm lại bị hạn chế do áp lực cạnh tranh với sản phẩm trong nước và nhập khẩu. Lạm phát tăng cao cũng gây áp lực lên lãi suất trên thị trường tài chính. Nếu lãi suất tăng lên thì VIT sẽ phải gánh chịu chi phí lãi vay cao hơn, làm giảm hiệu quả hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, lạm phát tăng cao cũng tác động tiêu cực đến ngành bất động sản và ngành xây dựng, từ đó làm giảm sức mua đối với thị trường vật liệu xây dựng nói chung và gạch ốp lát nói riêng.

Như vậy, rủi ro từ lạm phát đặt ra yêu cầu VIT phải thường xuyên theo dõi diễn biến vĩ mô, xây dựng các kịch bản ứng phó linh hoạt. Việc đa dạng hóa nguồn cung nguyên liệu, hoặc tìm kiếm nguồn nguyên liệu thay thế, ký kết hợp đồng mua bán dài hạn, tối ưu chi phí sản xuất sẽ là những giải pháp quan trọng giúp Công ty giảm thiểu tác động bất lợi khi lạm phát tăng cao.

1.3 Rủi ro lãi suất

Chính sách lãi suất có ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của hầu hết doanh nghiệp. VIT chủ yếu vay vốn ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất gạch ốp lát, ngoài ra VIT còn có các khoản vay dài hạn để đầu tư nhà máy để mở rộng quy mô trong giai đoạn trước đây. Phần lớn các khoản vay có lãi suất thay đổi theo từng lần nhận nợ, hoặc lãi suất thả nổi do đó rất nhạy cảm với biến động của lãi suất trên thị trường. Khi lãi suất tăng cao, chi phí lãi vay sẽ gia tăng đáng kể, làm giảm biên lợi nhuận và hiệu quả hoạt động kinh doanh của VIT.

Bối cảnh thế giới

Trong năm 2023, các ngân hàng trung ương toàn cầu tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt nhằm kiểm soát lạm phát. Ngày 26/07/2023, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã nâng lãi suất thêm 0,25 điểm phần trăm, đưa lãi suất điều hành lên mức 5,25% – 5,50%, mức cao nhất trong vòng 22 năm. Đây là lần tăng lãi suất thứ 11 của FED kể từ chu kỳ thắt chặt bắt đầu vào tháng 3/2022. Tuy nhiên, kể từ tháng 9/2023 đến tháng 7/2024, FED đã giữ nguyên lãi suất ở mức 5,25% – 5,50% trong 8 kỳ họp liên tiếp, thể hiện lập trường thận trọng trong bối cảnh áp lực lạm phát có dấu hiệu giảm nhiệt. Đến ngày 18/09/2024, FED bắt đầu nới lỏng chính sách tiền tệ với việc cắt giảm lãi suất 0,5%, đánh dấu lần giảm đầu tiên sau giai đoạn thắt chặt kéo dài. Các đợt giảm lãi suất tiếp theo diễn ra vào ngày 07/11/2024 (giảm 0,25%), ngày 18/12/2024 (giảm 0,25%), ngày 17/09/2025 (giảm 0,25%), ngày 30/10/2025 (giảm 0,25%) và ngày 10/12/2025 (giảm 0,25%) đưa lãi suất điều hành hiện nay về mức 3,5% – 3,75%.

Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) cũng điều chỉnh chính sách tiền tệ theo hướng nới lỏng

³ Nguồn: Tổng cục Thống kê tại <https://www.nso.gov.vn/bai-top/2025/12/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-thang-muoi-mot-va-11-thang-nam-2025/>

hơn. Từ tháng 6/2024 đến tháng 10/2025, ECB đã có 8 lần cắt giảm lãi suất trong bối cảnh lạm phát dần hạ nhiệt. Lần cắt giảm gần nhất diễn ra vào ngày 11/06/2025 với mức giảm 0,25%, đưa lãi suất tiền gửi (deposit facility rate) về mức 2,00%.

Diễn biến trong nước

Trước tình hình kinh tế trong nước có dấu hiệu khó khăn, trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã điều hành giảm lãi suất để hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế thông qua việc liên tục điều chỉnh giảm 4 lần các mức lãi suất điều hành, với mức giảm 0,5% – 2,0%/năm, trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao; đồng thời, có nhiều văn bản chỉ đạo, trực tiếp làm việc với các tổ chức tín dụng đề nghị tiết giảm chi phí, giảm lãi suất huy động để giảm mặt bằng lãi suất cho vay.

Trong năm 2024, chính sách tiền tệ trong nước giữ ổn định, vừa hỗ trợ thanh khoản hệ thống ngân hàng, vừa duy trì mặt bằng lãi suất hợp lý. Lãi suất cho vay bình quân giảm so với 2023, đặc biệt nhóm ngân hàng thương mại nhà nước giảm khoảng 1%/năm.

Trong 9 tháng đầu năm 2025, NHNN tiếp tục duy trì lãi suất điều hành ở mức thấp, tạo điều kiện cho doanh nghiệp, người dân tiếp cận vốn. NHNN cũng tiếp tục định hướng thị trường giảm lãi suất cho vay qua việc yêu cầu các ngân hàng thương mại tiết giảm mọi chi phí hoạt động. Lãi suất bình quân các khoản cho vay mới hiện đang ở mức 6,52%/năm, giảm khoảng 0,41% so với năm 2024⁴. Diễn biến này tạo thuận lợi cho hoạt động của VIT, giúp Công ty tiết kiệm chi phí vay vốn ngắn hạn và tăng hiệu quả hoạt động.

Tuy nhiên, bước sang tháng 11/2025, thị trường tiền tệ bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu đảo chiều. Làn sóng tăng lãi suất huy động đã lan rộng với sự tham gia của 22 ngân hàng thương mại. Việc chi phí đầu vào (lãi suất huy động) gia tăng dự báo sẽ tạo áp lực lớn khiến lãi suất đầu ra (cho vay) khó duy trì ở mức thấp trong thời gian tới⁵.

Tóm lại, lãi suất là một biến số vĩ mô có ảnh hưởng quan trọng đến hoạt động kinh doanh của VIT. Do đó, VIT đã xây dựng kế hoạch tài chính chủ động, đa dạng hóa nguồn vốn vay để giảm thiểu phần nào tác động bất lợi từ biến động lãi suất.

1.4 Rủi ro tỷ giá

Với cơ cấu doanh thu có tỷ trọng từ hoạt động xuất khẩu chiếm khoảng hơn 20% và một phần nguyên liệu, vật tư máy móc phải nhập khẩu, hoạt động kinh doanh của VIT chịu ảnh hưởng trực tiếp và nhạy cảm với những biến động của tỷ giá hối đoái. Rủi ro này phát sinh do các hợp đồng xuất khẩu; hoặc hợp đồng mua nguyên liệu, thiết bị nhập khẩu của Công ty chủ yếu được thanh toán bằng ngoại tệ (phổ biến là USD và EUR). Bất kỳ sự thay đổi nào trong tỷ giá giữa các đồng tiền này và Đồng Việt Nam (VND) đều có khả năng tác động đến doanh thu và lợi nhuận của VIT sau khi được quy đổi.

Bối cảnh kinh tế toàn cầu và chính sách tiền tệ của các quốc gia lớn là yếu tố chi phối chính tác động đến tỷ giá. Trong giai đoạn năm 2024 và kéo dài sang năm 2025, xu hướng chung cho thấy đồng USD tiếp tục duy trì sức mạnh. Chính sách thắt chặt tiền tệ của FED nhằm kiểm soát lạm phát đã giữ lãi suất USD ở mức cao, tạo áp lực mất giá lên nhiều đồng tiền khác, trong đó có VND. Dù NHNN đã thực hiện các biện pháp điều hành linh hoạt, diễn biến tỷ giá USD/VND vẫn tăng mạnh trong thời gian qua. Tính đến ngày 28/11/2025, tỷ giá trung tâm tăng 3,34%, tỷ

⁴ <https://baodautu.vn/lai-vay-da-giam-041-tin-dung-tang-cao-nhat-trong-vong-15-nam-d400602.html>

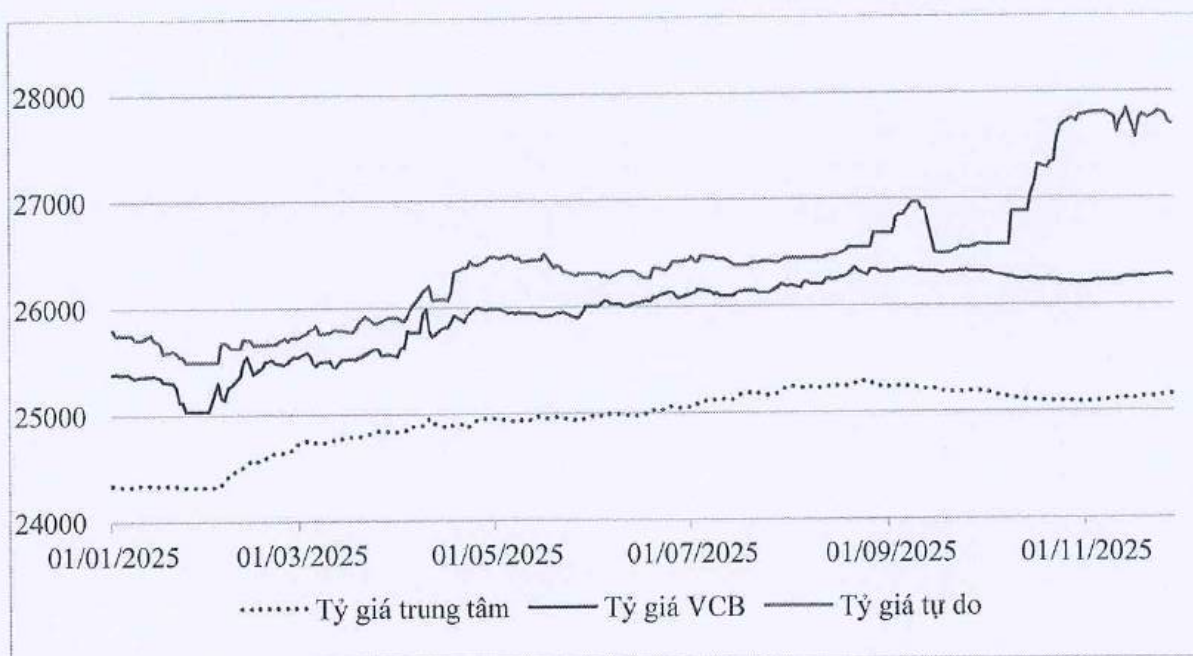
⁵ <https://tuoitre.vn/22-ngan-hang-tang-lai-suat-huy-dong-trong-thang-11-20251202213038463.htm>

giá VCB tăng 3,49% và tỷ giá tự do tăng 7,33% so với đầu năm. Tuy nhiên, việc FED giảm lãi suất trong tháng 9/2025, tháng 10/2025 và tiếp tục giảm thêm 25 điểm cơ bản trong tháng 12/2025 đã nâng tổng mức giảm lãi suất trong năm 2025 lên 75 điểm cơ bản, sẽ là yếu tố giúp hạ nhiệt áp lực tỷ giá USD/VND trong thời gian tới.

Đối với VIT, rủi ro tỷ giá tác động theo cả hai chiều đối với các khoản phải thu (doanh thu bán hàng) và phải trả (chi phí mua hàng). Khi VND mất giá so với USD (tỷ giá USD/VND tăng), doanh thu xuất khẩu khi quy đổi sang VND sẽ tăng lên, có khả năng cải thiện biên lợi nhuận; nhưng đồng thời các chi phí phải trả của Công ty theo VND cũng sẽ cao lên tương ứng, dẫn đến các khoản lãi hoặc lỗ chênh lệch tỷ giá.

Thêm vào đó, áp lực tỷ giá kéo dài có thể buộc NHNN phải thắt chặt chính sách tiền tệ để ổn định thị trường. Điều này có khả năng dẫn đến việc gia tăng mặt bằng lãi suất, làm tăng chi phí lãi vay của Công ty, gây áp lực lên lợi nhuận, đặc biệt trong bối cảnh Công ty đang sử dụng đòn bẩy tài chính khá cao.

Hình 3: Diễn biến tỷ giá USD/VND trong năm 2025



(Nguồn: FiinPro)

Để quản trị rủi ro này, VIT chủ động theo dõi sát sao diễn biến thị trường và các chính sách vĩ mô, sử dụng các công cụ tài chính phái sinh như hợp đồng kỳ hạn (forward) nhằm giúp bảo vệ lợi nhuận và ổn định dòng tiền trước những biến động khó lường của thị trường ngoại hối.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro pháp lý còn là rủi ro phát sinh việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của VIT.

VIT là công ty cổ phần đại chúng, hoạt động trong lĩnh vực vật liệu xây dựng, do đó, VIT luôn đảm bảo tuân thủ các văn bản pháp luật do Nhà nước quy định, trong đó trọng yếu là Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Chất lượng sản phẩm, hàng hóa, Bộ Luật Lao động, các bộ luật về Thuế và các văn bản pháp luật khác liên quan đến các ngành nghề hoạt động của VIT.

Hành lang pháp lý Việt Nam đang trong tiến trình hoàn thiện và thường xuyên thay đổi để phù hợp với quá trình hội nhập, phát triển đất nước. Do đó, bất kỳ thay đổi nào đối với luật pháp của Việt Nam cũng có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung, cũng như của VIT nói riêng.

Ngoài ra, đối với hoạt động xuất khẩu, VIT còn phải tuân thủ các Hiệp định quốc tế mà Việt Nam đã ký kết (nếu Việt Nam có tham gia) và quy định từ các thị trường xuất khẩu. Bất kỳ sự thay đổi nào về chính sách nhập khẩu, thuế quan của các thị trường xuất khẩu đều có thể gây tác động đến hoạt động kinh doanh của VIT.

Nhận thức được điều đó, VIT luôn chủ động rà soát và thực hiện đúng, đủ các quy định Pháp luật. Đồng thời, VIT liên tục cập nhật các thông tin từ Chính phủ, Hiệp hội Gốm sứ xây dựng Việt Nam để kịp thời điều chỉnh chiến lược, kế hoạch kinh doanh với sự thay đổi quy định của Pháp luật, giảm thiểu nguy cơ bị ảnh hưởng khi các quy định pháp luật có thay đổi.

3. Rủi ro đặc thù

Với hoạt động chính trong lĩnh vực sản xuất gạch ốp lát, VIT có khả năng gặp các rủi ro đặc thù của ngành như sau:

3.1 Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu đầu vào

Sản phẩm chủ lực của VIT là gạch Granite, đây là một sản phẩm tiêu hao nhiều nguyên nhiên liệu. Nguyên vật liệu chính phục vụ sản xuất gạch Granite chủ yếu là Cao lanh, đất sét, Feldspar, men, màu và các chất phụ gia khác. Nguồn năng lượng chủ yếu dùng trong sản xuất là khí CNG, LPG và điện. Chi phí nguyên nhiên liệu chiếm khoảng 46% trong giá vốn sản phẩm của VIT. Do đó biến động tăng giá của các nguyên vật liệu, nhiên liệu đầu vào sẽ tác động rất lớn đến giá vốn sản phẩm sản xuất, từ đó ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh của VIT.

Các nguyên liệu đầu vào sản xuất gạch granite như cao lanh, đất sét... được mua tại Việt Nam và nước ngoài. Tuy nhiên, các doanh nghiệp cũng đang đối mặt với tình trạng nguyên liệu sản xuất khan hiếm, giá tăng cao. Đồng thời, một phần nguyên liệu đầu vào của sản phẩm gạch granite chất lượng cao được nhập khẩu từ nước ngoài do nguồn cung trong nước không đảm bảo chất lượng. Việc phải nhập khẩu nguyên vật liệu khiến tính chủ động trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của VIT phần nào bị ảnh hưởng bởi phụ thuộc vào nhà cung cấp nước ngoài.

Ngoài ra, sự biến động về giá nhiên liệu (khí, xăng, dầu) kéo theo sự biến động giá điện, than và chi phí vận chuyển... đã và đang ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả kinh doanh của các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng như VIT cũng như các doanh nghiệp khác cùng ngành.

Để tránh rủi ro, VIT đã triển khai kế hoạch đa dạng nguồn cung, thực hiện giám sát, kiểm soát chất lượng ngay tại đầu nguồn khi có hợp đồng mua nguyên vật liệu, tạo dựng mối quan hệ chặt chẽ với các nhà cung cấp, lựa chọn những nhà cung cấp có uy tín, tiềm lực tài chính tốt... đảm bảo quá trình sản xuất được liên tục. Ngoài ra, VIT luôn kiểm soát chất lượng nguyên liệu đầu vào, đảm bảo dự trữ nguồn nguyên liệu ổn định từ 6 tháng đến 1 năm sản xuất.

3.2 Rủi ro cạnh tranh

Mức độ cạnh tranh trong ngành gạch ốp lát Việt Nam ở mức cao. Rào cản gia nhập ngành ở mức trung bình do ngành gạch ốp lát yêu cầu không quá cao về vốn và yếu tố công nghệ. Ngoài ra, công suất sản xuất các sản phẩm gạch ốp lát hiện nay đang lớn hơn so với nhu cầu tiêu thụ.

Theo thông tin của Hiệp hội Gốm sứ xây dựng Việt Nam, năm 2024⁶, công suất sản xuất gốm sứ xây dựng Việt Nam đạt 850 triệu m² các loại sản phẩm gạch ceramic, porcelain, gạch cotto, ngói tráng men trong đó thực tế khai thác sản xuất các sản phẩm gạch ốp lát đạt 55 – 60%, tương đương 504 triệu m². Xuất khẩu gạch ốp lát năm 2024 đạt hơn 245 triệu USD, tương đương 50 triệu m². Ngoài ra, sản phẩm gạch ốp lát trong nước còn chịu sự cạnh tranh từ hàng nhập khẩu, đặc biệt từ Trung Quốc và Ấn Độ, có giá thành rẻ và mẫu mã đa dạng, tạo ra áp lực cạnh tranh lớn cho doanh nghiệp nội địa. Nhập khẩu gạch ốp lát năm 2024 đạt trên 93 triệu USD.

Ngoài cạnh tranh về giá, thị trường gạch ốp lát còn liên tục thay đổi nhu cầu về mẫu mã và chất lượng sản phẩm. Do vậy, các doanh nghiệp hoạt động trong ngành này nói chung liên tục phải cải tiến công nghệ, nâng cao chất lượng sản phẩm và thiết kế mẫu mã mới phù hợp với nhu cầu ngày càng cao và khắt khe của người tiêu dùng.

Thêm vào đó, nhóm vật liệu xây dựng hoàn thiện có rất nhiều chủng loại có thể thay thế cho gạch ốp lát, gồm gỗ tự nhiên, gỗ ép nhân tạo, đá tự nhiên, đá nhân tạo, nhựa tổng hợp, inox hay xi măng. Vì vậy, áp lực cạnh tranh tới từ sản phẩm thay thế là rất lớn, đặc biệt trong bối cảnh giá các vật liệu khác cũng trong xu hướng giảm nhằm gia tăng tính cạnh tranh.

Các yếu tố trên đã dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt giữa các công ty trong ngành trong đó các công ty chủ yếu cạnh tranh về giá làm cho biên lợi nhuận của ngành ngày càng giảm sút. Ngoài ra, các công ty còn gặp phải rủi ro giảm giá bán các sản phẩm tồn kho chậm luân chuyển để thúc đẩy tiêu thụ.

Ngày 01/11/2024, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 10/2024/TT-BXD có hiệu lực từ 16/12/2024 về quản lý chất lượng sản phẩm, hàng hóa vật liệu xây dựng trong đó có quy định quản lý chất lượng hàng hóa vật liệu xây dựng nhập khẩu vào Việt Nam. Với Thông tư này, cơ quan có thẩm quyền có quy định rõ ràng kiểm tra được lượng hàng nhập khẩu vào Việt Nam, đảm bảo chất lượng hàng hóa nhập khẩu đảm bảo lợi ích của người tiêu dùng cũng như hoạt động của các doanh nghiệp vật liệu xây dựng trong nước trước sự xâm nhập mạnh của hàng nhập khẩu, đặc biệt là hàng giá rẻ. Ngoài ra, ngày 18/08/2025, Bộ Công Thương đã ban hành Quyết định số 2333/QĐ-BCT về việc Điều tra áp dụng biện pháp chống bán phá giá đối với một số sản phẩm gạch gốm, sứ ốp lát có xuất xứ từ Cộng hòa Ấn Độ. Đây cũng là một nỗ lực của các doanh nghiệp gốm sứ trong nước đối với hàng hóa nhập khẩu bán phá giá từ Ấn Độ, gây thiệt hại cho doanh nghiệp trong nước.

Nhận thức rõ áp lực cạnh tranh ngày càng lớn, VIT luôn hướng tới việc cải tiến công nghệ, cải tiến sản phẩm, nghiên cứu phát triển các sản phẩm mới phù hợp với xu hướng mới để đáp ứng tốt hơn yêu cầu ngày càng khắt khe của thị trường, góp phần gia tăng vị thế cạnh tranh của mình trên thị trường gạch ốp lát.

3.3 Rủi ro khác của ngành

Ngoài ra, hoạt động kinh doanh của VIT còn một số rủi ro khác đặc thù của ngành như:

Rủi ro ô nhiễm môi trường trong quá trình sản xuất

Rủi ro này phát sinh từ:

⁶ Nguồn: Hiệp hội Gốm sứ xây dựng Việt Nam tại <https://vnceramic.org.vn/hoat-dong-hiep-hoi/hiep-hoi-hop-doanh-nghiep-hoi-vien-tong-ket-nam-2024-va-dinh-huong-nam-2025.htm>

- Khai thác và vận chuyển nguyên liệu, bụi đất, tiếng ồn, và nước thải rửa nguyên liệu có thể gây ô nhiễm không khí, đất và nguồn nước xung quanh, và quá trình khai thác khoáng sản không thể hoàn nguyên lại như cũ.
- Giai đoạn nghiền – phối liệu – tạo hình phát sinh nhiều bụi mịn, nếu hệ thống hút bụi hoặc lọc khí không đảm bảo, dễ ảnh hưởng đến môi trường làm việc và khu vực xung quanh, tiêu thụ điện năng lớn từ công đoạn nghiền khiến việc tạo ra điện năng lớn.
- Quá trình sấy và nung gạch tiêu thụ năng lượng lớn, phát thải khí CO₂, SO₂, NO_x và bụi mịn, tiềm ẩn nguy cơ vượt ngưỡng cho phép nếu không được kiểm soát. Nước thải và chất thải rắn (bùn, gạch hỏng, sản phẩm lỗi) nếu không được thu gom và xử lý đúng quy trình sẽ gây ô nhiễm đất và nguồn nước mặt.

Hiện nay VIT đã xử lý gần như 100% nước thải và rác thải rắn trong quá trình sản xuất.

Rủi ro bảo quản chất lượng gạch thành phẩm

- Công tác đóng gói hàng hoá trong container dễ bị ảnh hưởng bởi mối mọt, gây hỏng, đổ kệ ảnh hưởng, gây nứt vỡ thành phẩm.
- Công tác bảo quản và lưu kho nếu không đảm bảo (ẩm ướt, xếp chồng không hợp lý) sẽ làm giảm chất lượng bề mặt, ảnh hưởng đến tính thẩm mỹ và khả năng tiêu thụ.

Rủi ro này nếu phát sinh có thể ảnh hưởng đến chất lượng sản phẩm cung cấp cho khách hàng, tăng hao hụt sản phẩm, ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh của VIT.

4. Rủi ro của đợt phát hành

Phương án phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phần TLT và VIH đã được Đại hội đồng cổ đông của Tổ chức phát hành và các công ty tham gia sáp nhập thông qua. Đây là đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo Hợp đồng sáp nhập giữa VIT với TLT và VIH, do đó, đợt phát hành này sẽ không gặp phải rủi ro không phân phối được hết cổ phiếu.

5. Rủi ro pha loãng

Việc phát hành cổ phiếu để hoán đổi cổ phiếu của TLT và VIH sẽ làm pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu của VIT.

Pha loãng EPS:

Công thức tính EPS:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong năm}}$$

Sau khi kết thúc đợt phát hành để hoán đổi, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tổng số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế của VIT sau sáp nhập có thể chưa tăng lên tương ứng. Rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như VIT sử dụng tối ưu nguồn lực từ các công ty bị sáp nhập, phát huy thế mạnh của các công ty để thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh tiếp tục tăng trưởng tốt sau khi sáp nhập.

Pha loãng giá trị sổ sách (BVPS):

Công thức tính BVPS:

$$BVPS = \frac{\text{Tổng giá trị vốn chủ sở hữu – Lợi ích cổ đông không kiểm soát (nếu có)}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Sau khi kết thúc đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu VIT sẽ có thể bị thay đổi nếu tỷ lệ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tỷ lệ tăng của số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

Pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:

Trong đợt phát hành này, VIT dự kiến phát hành 18.801.720 cổ phiếu để hoán đổi với cổ đông của VIH và TLT, tương đương chiếm tỷ lệ 37,60% số cổ phiếu đang lưu hành của VIT. Do đó, sau đợt phát hành, tỷ lệ sở hữu và biểu quyết của các cổ đông hiện hữu của VIT sẽ bị giảm đi tương ứng.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro quản trị công ty là loại rủi ro tiềm ẩn nhưng có thể ảnh hưởng đến sự phát triển lâu dài và bền vững của doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Rủi ro này có thể phát sinh do những nguyên nhân sau:

- Rủi ro từ sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và/hoặc sự thiếu hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị dẫn đến ảnh hưởng công tác quản trị doanh nghiệp.
- Rủi ro về pha loãng cổ đông: Là rủi ro phát sinh khi cơ cấu cổ đông của một công ty không còn tập trung và bị pha loãng quá lớn bởi các cổ đông nhỏ lẻ dẫn đến công ty có thể gặp khó khăn trong việc lấy ý kiến cổ đông (không triệu tập đủ tỷ lệ theo quy định của Điều lệ), mâu thuẫn quyền lợi giữa các nhóm cổ đông khác nhau... từ đó ảnh hưởng đến việc định hướng hoạt động cũng như dẫn dắt chiến lược của công ty nói chung.
- Rủi ro xung đột về lợi ích trong công ty: Là rủi ro phát sinh do người nội bộ hoặc người quản lý, người điều hành của công ty sử dụng những thông tin có được từ chức vụ của mình để phục vụ cho các lợi ích của cá nhân của mình; hoặc rủi ro phát sinh từ các giao dịch giữa công ty với người có liên quan mà không theo nguyên tắc bình đẳng, tự nguyện làm thất thoát vốn, tài sản hoặc các nguồn lực khác của công ty.
- Rủi ro về công bố thông tin không đủ và không đúng thời hạn như chậm công bố thông tin giao dịch của người nội bộ hoặc giao dịch của người có liên quan đến người nội bộ... dẫn đến ảnh hưởng quyền lợi của cổ đông bên ngoài và nhà đầu tư.

Do đó, VIT luôn chú trọng việc tuân thủ quy định về công bố thông tin, ngăn ngừa xung đột lợi ích theo quy định đối với công ty niêm yết, tuân thủ quy định của Điều lệ, Luật Doanh nghiệp khi thông qua các giao dịch với bên liên quan.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày, một số rủi ro mang tính bất khả kháng không thể lường trước như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh... nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người và ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của VIT. VIT đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại như lắp đặt hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp an ninh, an toàn khác.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

• Tổ chức phát hành/TCPH/VIT	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn
• TLT	Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long
• VIH	Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội
• VGC	Tổng Công ty Viglacera – Công ty Cổ phần
• Tổ chức tư vấn/MBS	Công ty Cổ phần Chứng khoán MB
• NHNN	Ngân hàng Nhà Nước
• UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
• VSDC	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam
• HNX/UpCOM	Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
• Luật Chứng khoán	Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15
• Luật Doanh nghiệp	Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 và Luật số 76/2025/QH15
• Điều lệ	Điều lệ tổ chức và hoạt động
• Sở KH và ĐT	Sở Kế hoạch và Đầu tư
• CTCP	Công ty cổ phần
• ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
• BKS	Ban kiểm soát
• HĐQT	Hội đồng quản trị
• GD	Giám đốc
• Giấy CNĐKDN	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
• HĐKD	Hoạt động kinh doanh
• HĐ	Hợp đồng
• ESOP	Chương trình phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho Người lao động
• KCN	Khu công nghiệp
• BCTC	Báo cáo tài chính
• ĐVT	Đơn vị tính
• DT	Doanh thu
• LN	Lợi nhuận
• LNST	Lợi nhuận sau thuế

• VĐL	Vốn điều lệ
• SLCP	Số lượng cổ phiếu/Số lượng cổ phần
• PCCC	Phòng cháy chữa cháy
• TCKT	Tài chính kế toán
• TV HĐQT	Thành viên Hội đồng quản trị

(Phần còn lại của trang được cố ý bỏ trống)

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

Tên tiếng Việt : **CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIỀN SƠN**
Tên tiếng Anh : Viglacera Tien Son Joint Stock Company
Tên viết tắt : VIT
Mã chứng khoán : VIT
Sàn niêm yết : HNX
Vốn điều lệ : 500.000.000.000 đồng (bằng chữ: Năm trăm tỷ đồng)
Đại diện theo pháp luật : Ông Lê Tiến Dũng Chức vụ: Giám đốc
Trụ sở chính : Khu công nghiệp Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh
Điện thoại : (0222) 839390
Fax : (0222) 838917
Website : www.viglaceratienson.com

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 2300317851 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 01/11/2007, Sở Tài chính tỉnh Bắc Ninh cấp đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 18/12/2025.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát Granite, Ceramic và các loại vật liệu xây dựng khác.	2391 (chính)
2	Hoàn thiện công trình xây dựng. Chi tiết: Hoàn thiện và trang trí các công trình công nghiệp và dân dụng.	4330
3	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn, thiết kế, chuyển giao công nghệ sản xuất vật liệu xây dựng. Hoạt động của tổ chức đấu thầu chuyên nghiệp như: đại lý đấu thầu, tư vấn đấu thầu, chuyên trách về đấu thầu.	7110
4	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Khai thác và chế biến khoáng sản.	0899
5	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Chi tiết: Kinh doanh, dịch vụ vận chuyển hàng hóa bằng ô tô.	4933
6	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác. Chi tiết: Kinh doanh máy móc, thiết bị và phụ tùng thay thế. Bán buôn máy móc, thiết bị điện.	4659
7	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh nguyên vật liệu xây dựng.	4673
8	Xây dựng nhà để ở	4101
9	Xây dựng nhà không để ở	4102
10	Xây dựng công trình đường sắt	4211

STT	Tên ngành	Mã ngành
11	Xây dựng công trình đường bộ	4212
12	Xây dựng công trình điện	4221
13	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
14	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
15	Xây dựng công trình công ích khác	4229
16	Xây dựng công trình thủy	4291
17	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
18	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
19	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
20	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Bán buôn đồ điện gia dụng	4649
21	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính, vật liệu và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4752
22	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản (Điều 9 Luật kinh doanh bất động sản năm 2023)	6810
23	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất	7410
24	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: - Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (Điều 28 Luật thương mại 2005).	8299

(Nguồn: VIT)

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
2001	Tiền thân của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn là Công ty Gạch Granite Tiên Sơn. Công ty Gạch Granite Tiên Sơn được thành lập theo Quyết định số 1866/QĐ-BXD ngày 02/11/2001 của Bộ Xây dựng và là doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm Xây dựng (Viglacera).
16/07/2003	Công ty Gạch Granite Tiên Sơn sáp nhập với Công ty Gạch men Thăng Long và đổi tên thành Công ty Gạch ốp lát Thăng Long - Viglacera, trực thuộc Tổng Công ty Thủy Tinh và Gốm Xây dựng theo Quyết định số 960/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.
2004	Nhà máy Gạch men Thăng Long được cổ phần hóa và tách khỏi Công ty Gạch ốp lát Thăng Long – Viglacera.
19/01/2005	Công ty chuyển địa điểm trụ sở chính từ xã Phúc Thắng, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc về khu công nghiệp Tiên Sơn, Bắc Ninh theo Quyết định số 111/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
23/11/2005	Công ty Gạch ốp lát Thăng Long – Viglacera đổi tên thành Công ty Granite Tiên Sơn – Viglacera.
23/01/2007	Công ty Granite Tiên Sơn – Viglacera đổi tên thành Công ty Granite Viglacera Tiên Sơn.
29/08/2007	Bộ trưởng Bộ Xây dựng ra Quyết định số 1124/QĐ-BXD về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty Granite Viglacera Tiên Sơn thuộc Tổng công ty Thủy Tinh và Gốm Xây dựng.
19/10/2007	Công ty Granite Viglacera Tiên Sơn chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn theo Quyết định số 1309/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng với vốn điều lệ là 15.000.000.000 đồng.
01/11/2007	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn chính thức đi vào hoạt động theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
2008	Công ty tăng vốn điều lệ lên 45.000.000.000 đồng.
03/11/2009	Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán VIT.
2010	Công ty thành lập Nhà máy Viglacera Thái Bình và Nhà máy Viglacera Tiên Sơn. Công ty tăng vốn điều lệ lên 99.000.000.000 đồng.
2015	Công ty tăng vốn điều lệ lên 150.000.000.000 đồng.
2017	Công ty mua lại Nhà máy Gạch men Mỹ Đức và đổi tên thành Nhà máy Viglacera Mỹ Đức với công suất 2,3 triệu m ² /năm. Công ty tăng vốn điều lệ lên 195.000.000.000 đồng.
2021	Công ty mua lại nhà máy gạch men Bạch Mã và đổi tên thành Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile với công suất 9 triệu m ² /năm. Công ty tăng vốn điều lệ lên 500.000.000.000 đồng.
2022	Công ty đầu tư dây chuyền sản xuất đá nung kết trên dây chuyền công nghệ Continua+ của Sacmi, công suất 2 triệu m ² /năm với kích thước 1,6x3,2 m. Công ty vinh dự được Chủ tịch nước tặng Huân chương Lao động hạng nhì.
2023	Công ty được trao Kỷ lục Việt Nam cho Tấm đá nung kết có kích thước lớn nhất Việt Nam.

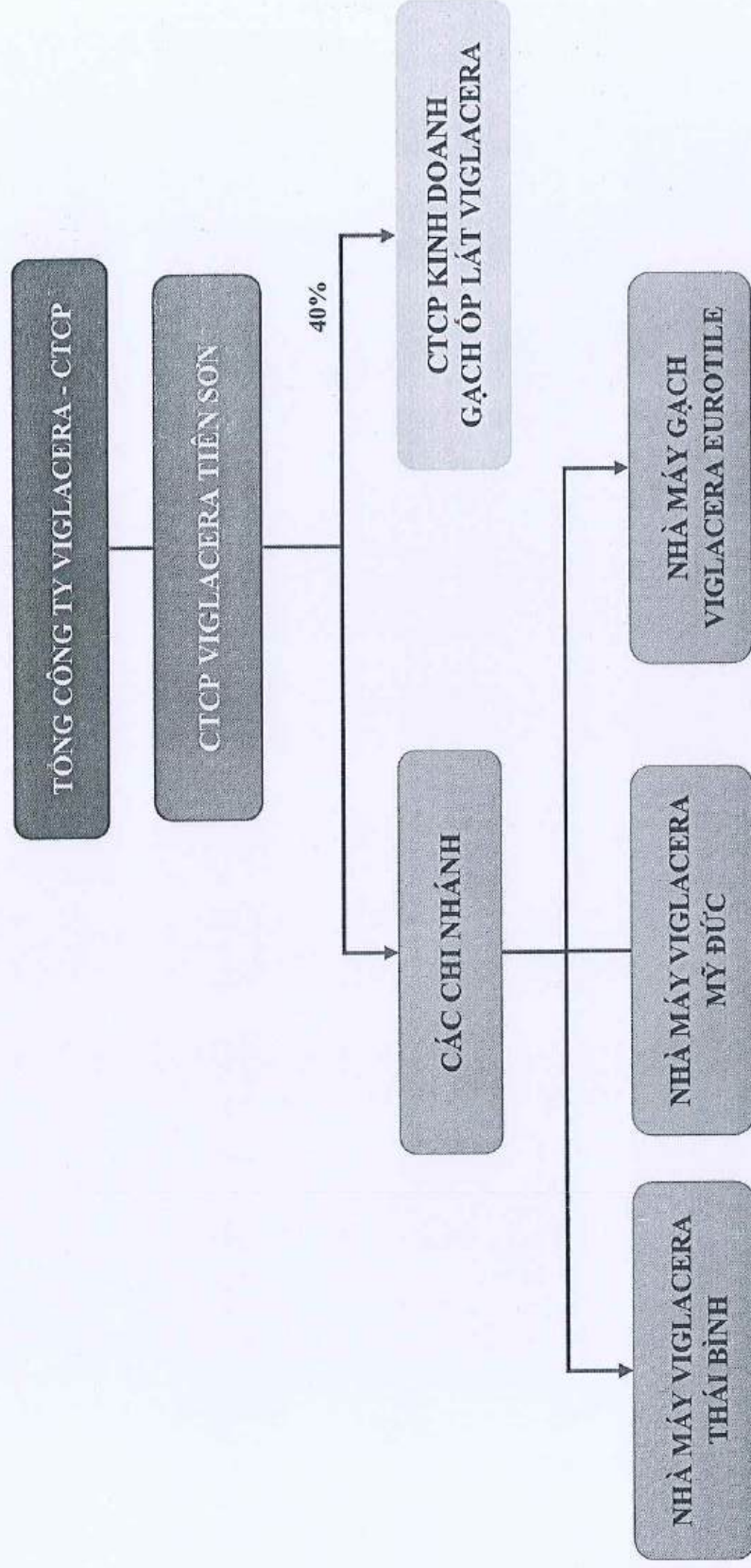
Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
2024	Công ty chính thức sản xuất thành công sản phẩm đá nung kết mang thương hiệu Vasta Stone có cấu trúc vân trong xương tại nhà máy gạch Viglacera Eurotile. Đá nung kết Vasta Stone của Viglacera được tạo ra với tiêu chuẩn tuổi thọ cao hơn so với đá tự nhiên, có cấu trúc “vân trong xương”, tạo thành một sản phẩm hoàn hảo cả về thẩm mỹ và chất lượng, qua đó chống lại xu hướng khai thác và sử dụng tài nguyên đá. Công ty chính thức được Tổ chức chứng nhận UL Solutions (Hoa Kỳ) công nhận các sản phẩm gạch ốp lát được sản xuất tại các Nhà máy thuộc Công ty đạt chứng nhận Greenguard và Greenguard Gold.

(Nguồn: VIT)

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

3. Cơ cấu tổ chức của Tổ chức phát hành

Hình 4: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của VIT

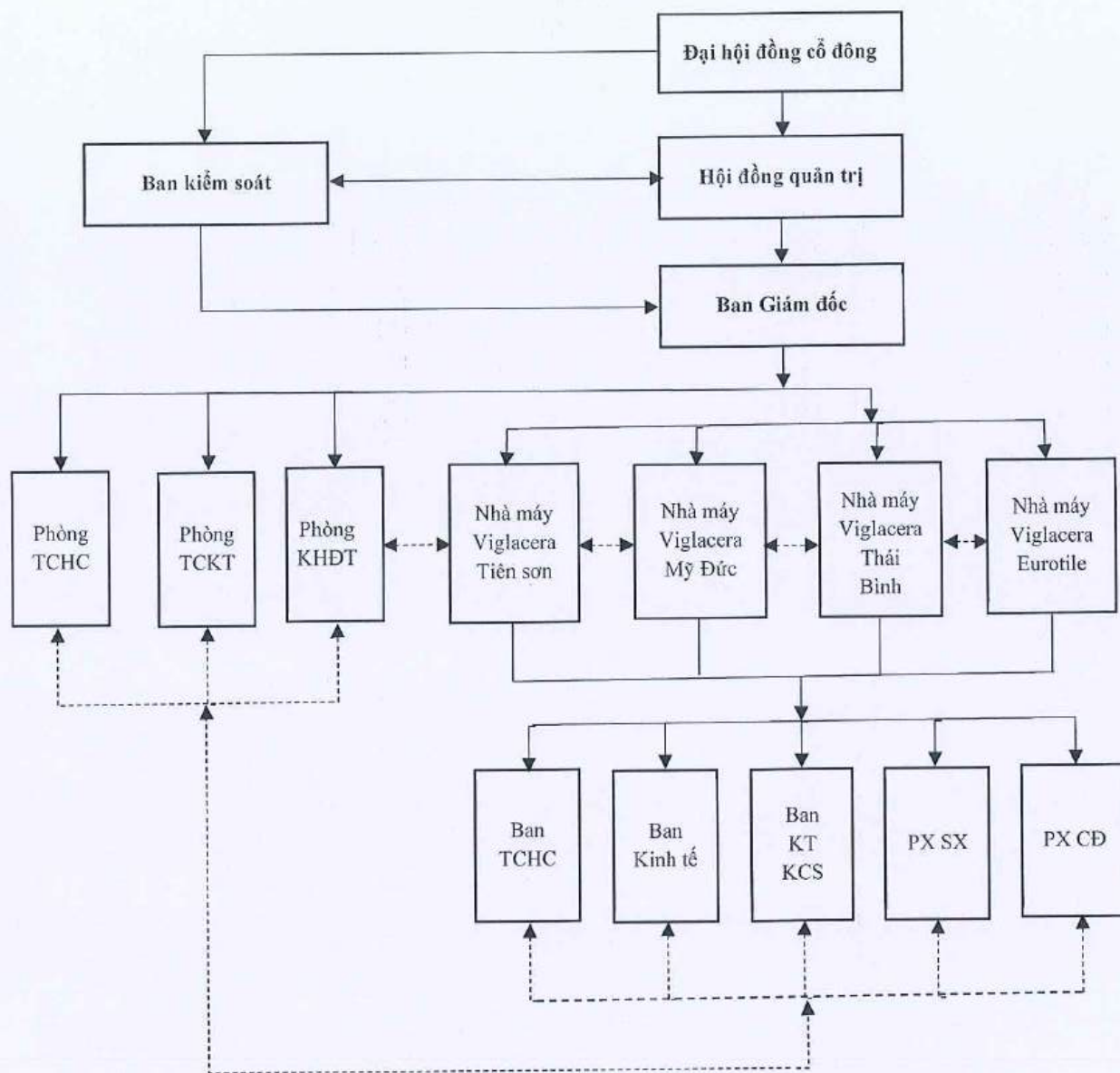


Theo sơ đồ cơ cấu tổ chức ở trên, VIT có công ty mẹ là Tổng Công ty Viglacera - CTCP (công ty mẹ sở hữu 51% vốn điều lệ VIT), có 01 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (VIT sở hữu 40% vốn điều lệ công ty liên kết) và 03 chi nhánh.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Hình 5: Cơ cấu bộ máy quản lý của VIT



Ghi chú:

—> chỉ đạo; <---> phối hợp và hỗ trợ

Phòng TCHC: Phòng Tổ chức Hành chính

Phòng TCKT: Phòng Tài chính Kế toán

Phòng KHĐT: Phòng Kế hoạch Đầu tư

Ban TCHC: Ban Tổ chức Hành chính

Ban KT KCS: Ban Kỹ thuật KCS

PX SX: Phân xưởng sản xuất

PX CD: Phân xưởng cơ điện

❖ **Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”)**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHCĐ họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHCĐ quyết định những vấn đề được pháp luật và Điều lệ công ty quy định, thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, thông qua kế hoạch, định hướng phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty... Ngoài ra, ĐHCĐ có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát của Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị (“HĐQT”)**

Hội đồng quản trị do ĐHCĐ Công ty bầu, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền & nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hội đồng Quản trị của Công ty bao gồm: 05 Thành viên, nhiệm kỳ của mỗi Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị do HĐQT bầu ra.

Danh sách thành viên HĐQT gồm:

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

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên, các thành viên của Ban kiểm soát do ĐHCĐ bầu ra, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách thành viên Ban kiểm soát gồm:

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

Ban kiểm soát thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty và các nhiệm vụ theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông

trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo Điều lệ Công ty và theo quy định của pháp luật.

❖ **Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc của Công ty gồm có 01 Giám đốc và 05 Phó Giám đốc. Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Phó Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Giám đốc.

Danh sách Ban Giám đốc gồm:

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

❖ **Các phòng, ban của Công ty:**

- **Phòng Tổ chức Hành chính**

Giúp Ban Giám đốc Công ty thực hiện các thủ tục hành chính, nhân sự như theo dõi chính sách lao động - tiền lương, thi đua khen thưởng, văn hóa thể thao, công tác xã hội và các công việc liên quan đến văn thư, lưu trữ của Công ty.

- **Phòng Tài chính Kế toán**

Tham mưu giúp việc Ban Giám đốc Công ty về công tác tài chính, kế toán; tham mưu về vấn đề huy động, phân bổ nguồn vốn hiệu quả tuân thủ Luật Kế toán, Luật Đầu tư; Luật Chứng khoán và các qui định pháp lý hiện hành của Nhà nước và Tổng Công ty - Tập đoàn.

- **Phòng Kế hoạch Đầu tư**

Phòng Kế hoạch Đầu tư có chức năng:

- Lập kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch đầu tư phát triển hàng năm của Công ty theo định hướng của HĐQT.
- Lập kế hoạch cung ứng vật tư, nguyên nhiên vật liệu nhằm đáp ứng kịp thời nhu cầu của hoạt động sản xuất.
- Theo dõi tiến độ các dự án đầu tư, thực hiện thanh quyết toán đầu tư xây dựng cơ bản theo đúng pháp luật quy định.

- **Các nhà máy sản xuất:**

Nhà máy sản xuất là bộ phận chuyên môn, thực hiện chức năng sản xuất, tham mưu, kiểm soát, giúp việc cho Giám đốc Công ty trong việc quản lý sản xuất, quản lý nguồn nhân lực, quản lý tài sản tại Nhà máy. Hiện tại, VIT có hệ thống gồm 04 nhà máy sản xuất gồm Nhà máy Viglacera Tiên Sơn, Nhà máy Viglacera Mỹ Đức, Nhà máy Viglacera Thái Bình, Nhà máy Gạch Viglacera

Eurotile.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1 Công ty mẹ của Tổ chức phát hành

Tổng Công ty Viglacera – Công ty Cổ phần (“VGC”)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16 và 17 Tòa nhà Viglacera, Số 1, Đại lộ Thăng Long, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội

Giấy CNĐKDN: Số 0100108173 ngày 01/10/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu, Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 07/10/2025.

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của VGC tại Công ty tại thời điểm 31/12/2023: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của VGC tại Công ty tại thời điểm 31/12/2024: 51%.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của VGC tại Công ty tại thời điểm 30/09/2025: 51%.

Tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của Công ty tại VGC: 0%.

5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Không có.

5.3 Công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Không có.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn chính thức chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần từ ngày 01/11/2007 với số vốn điều lệ là 15.000.000.000 đồng. Kể từ khi trở thành công ty cổ phần đến nay, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn chỉ trải qua quá trình tăng vốn điều lệ (không phát sinh giảm vốn điều lệ). Quá trình tăng vốn điều lệ từ khi chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn như sau:

Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ của VIT

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2007		15.000.000.000	Cổ phần hóa, chuyển đổi thành công ty cổ phần	Giấy CNĐKDN do Sở KH&ĐT tỉnh Bắc Ninh cấp lần đầu ngày 01/11/2007
2008	30.000.000.000	45.000.000.000	Phát hành riêng lẻ	Nghị quyết ĐHĐCĐ thành lập Công ty ngày 30/10/2007.

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
				Giấy CNĐKDN do Sở KH&ĐT tỉnh Bắc Ninh cấp lần thứ 2 ngày 06/03/2008
2010	54.000.000.000	99.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Giấy chứng nhận chào bán số 570/UBCK-GCN ngày 25/05/2010 của UBCKNN. Giấy CNĐKDN do Sở KH&ĐT tỉnh Bắc Ninh cấp lần thứ 4 ngày 24/08/2010
2015	51.000.000.000	150.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02 ngày 07/02/2015 Giấy chứng nhận chào bán số 25/GCN-UBCK ngày 22/05/2015 của UBCKNN. Giấy CNĐKDN do Sở KH&ĐT tỉnh Bắc Ninh cấp lần thứ 6 ngày 11/08/2015
2017	45.000.000.000	195.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02 ngày 22/04/2017 Giấy chứng nhận chào bán số 43/GCN-UBCK ngày 07/08/2017 của UBCKNN. Giấy CNĐKDN do Sở KH&ĐT tỉnh Bắc Ninh cấp lần thứ 7 ngày 15/12/2017
2021	305.000.000.000	500.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/VIT-ĐHĐCĐ ngày 02/02/2021. Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số 56/GCN-UBCK ngày 11/05/2021 của UBCKNN. Giấy CNĐKDN do Sở KH&ĐT tỉnh Bắc Ninh cấp lần thứ 9 ngày 09/09/2021

(Nguồn: VIT)

Ý kiến của đơn vị kiểm toán về quá trình tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành (nếu có):
Không có.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm 30/09/2025, Tổ chức phát hành không có các khoản góp vốn, thoái vốn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được

ghi trong Báo cáo tài chính kiểm toán hoặc soát xét gần nhất của Tổ chức phát hành tại thời điểm thực hiện.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1 Cổ phiếu phổ thông

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 50.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 49.999.664 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 336 cổ phiếu

Bảng 2: Cơ cấu cổ đông của VIT

Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1. Cổ đông trong nước	453	49.933.275	99,867%
a. Cá nhân	445	11.841.007	23,682%
b. Tổ chức	8	38.092.268	76,185%
2. Cổ đông nước ngoài	13	66.389	0,1323%
a. Cá nhân	8	31.231	0,062%
b. Tổ chức nước ngoài	5	35.158	0,070%
c. Tổ chức có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ từ 50% Vốn điều lệ	0	0	0,000%
3. Cổ phiếu quỹ	1	336	0,001%
Tổng cộng	467	50.000.000	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của VIT do VSDC lập ngày 15/10/2025)

8.2 Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3 Các loại chứng khoán khác

Không có.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quy định pháp luật (theo Công văn số 1551/UBCK-PTTT ngày 23/04/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước): 50%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Tổ chức phát hành theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty (nếu có): Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Tổ chức phát hành tại thời điểm 15/10/2025 theo danh sách cổ đông do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp: 0,13%.

10. Hoạt động kinh doanh

10.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

10.1.1 Hoạt động kinh doanh chính

Mô tả sản phẩm, dịch vụ chính

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn là một trong những công ty đứng đầu Việt Nam trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát cao cấp. Kể từ khi thành lập vào năm 2001, đến nay VIT đã phát triển và mở rộng mạnh mẽ với 04 nhà máy tại: Bắc Ninh (01 nhà máy), Hưng Yên (01 nhà máy) và TP.HCM (02 nhà máy), trở thành một công ty có quy mô lớn trong ngành sản xuất gạch Granite cao cấp, với tổng công suất thực tế là 20,9 triệu m²/năm.

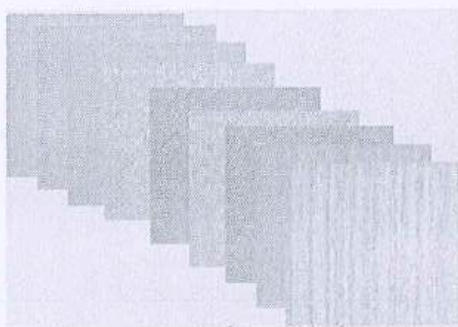
Sản phẩm gạch của VIT có chất lượng tốt đảm bảo các thông số kỹ thuật cao, có độ bền vững theo thời gian, có thể sử dụng trong công trình dân dụng đến các công trình thương mại hay công nghiệp. VIT với đội ngũ nghiên cứu phát triển mẫu mã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế sản phẩm kết hợp với công nghệ, kỹ thuật sản xuất đã tạo ra được các dòng sản phẩm gạch Granite chất lượng cao, có uy tín trên thị trường. Các sản phẩm của VIT đáp ứng đa dạng nhu cầu của khách hàng, từ gạch ốp tường, gạch lát nền, gạch lát viền cho đến gạch ngoại thất, gạch décor.

Giới thiệu các dòng sản phẩm của VIT hiện nay:

▪ Dòng sản phẩm Granite truyền thống

Granite truyền thống là sản phẩm dải liệu 2,3 lần, sản phẩm có màu sắc phong phú được phối nhiều loại bột trên hệ thống xe dải liệu.

- ✓ Độ hút nước <0,05%
- ✓ Độ cứng > 6 Month
- ✓ Không thấm nước chè, mực và các hóa chất khác



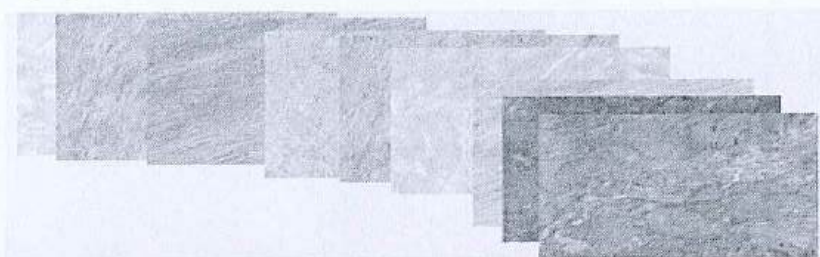
Dòng granite truyền thống

▪ Gạch porcelain in kỹ thuật số

Dòng gạch này được sản xuất trên dây chuyền công nghệ xanh với nhiều tính năng ưu việt, thân thiện với môi trường, được tráng men, in hoa văn bằng máy in kỹ thuật số. Sau đó lại tiếp tục được phủ men và sản phẩm sau nung được mài bóng. Sản phẩm có nhiều kích thước, đa dạng chủng loại men gạch (men mài bóng, men matt, giả cổ, men sugar, ...).

- ✓ Cường độ chịu lực cao (độ bền uốn $\geq 42\text{N/mm}^2$)

- ✓ Độ hút nước thấp <0,1%
- ✓ Công nghệ nano siêu bóng, siêu chống thấm.



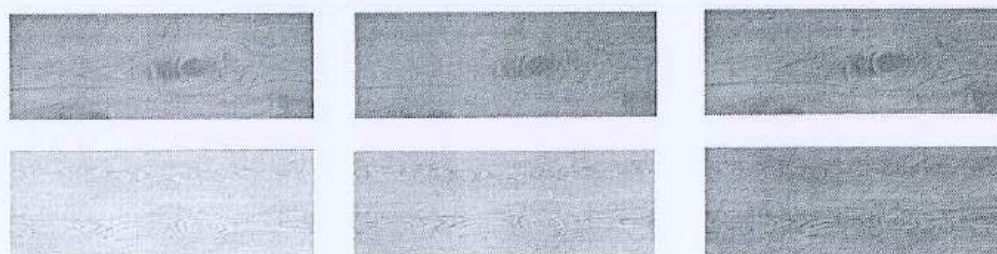
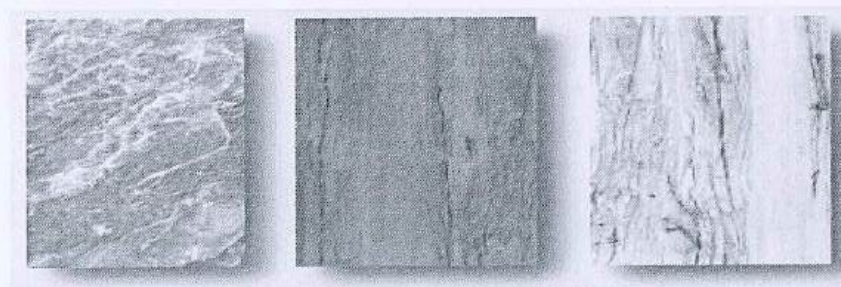
Dòng porcelain in kỹ thuật số

Dòng sản phẩm cao cấp với các thương hiệu EuroTile, Signature Tile

▪ *Dòng sản phẩm Inkjet Eurotile*

Inkjet Eurotile là dòng sản phẩm gạch granite trắng men phân khúc cao cấp với nhiều công năng, được ứng dụng công nghệ của Châu Âu vào sản xuất, những viên gạch được tạo nên từ những nguyên liệu ổn định. Phối liệu xương gạch phần lớn là đất sét, cao lanh, fenspat. Nguyên liệu trải qua những khâu sản xuất được kiểm soát chặt chẽ. Nhiệt độ nung cao trên 1.200 độ C, thời gian nung dài, lực nén, ép lớn. Nung bằng khí ga nên tạo độ cứng chắc cho xương và bề mặt gạch. Khâu sản xuất gạch chuẩn chỉnh tạo nên viên gạch Eurotile đặc chắc. Đặc tính của gạch chịu lực tốt, mức độ thấm nước của gạch vô cùng thấp, hiệu ứng bề mặt và màu sắc phong phú đa dạng, bề mặt gạch chống trầy xước, chống mài mòn, chống bám bẩn, hạn chế nấm ẩm.

- ✓ Độ hút nước <0,08%
- ✓ Độ bền cơ học: $\geq 48 \text{ N/mm}^2$
- ✓ Độ chống bám bẩn: cấp 5

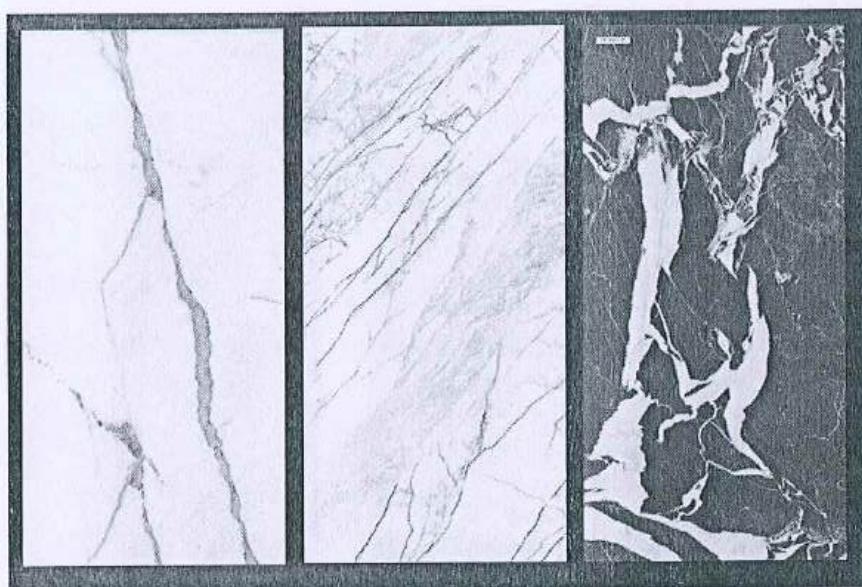


Dòng sản phẩm Inkjet Eurotile

▪ *Dòng sản phẩm Signature Tile*

Signature Tile là bộ sưu tập gạch ốp lát cao cấp của VIT, được phát triển trên nền tảng công

nghệ sản xuất tiên tiến, hướng đến những không gian kiến trúc hiện đại và tinh tế. Sản phẩm sử dụng xương granite trắng, cấu trúc đặc chắc, độ bền cơ học cao và khả năng chống thấm, chống mài mòn vượt trội, mang lại chất lượng ổn định và tuổi thọ lâu dài cho mọi công trình. Với bề mặt được xử lý tinh xảo, Signature Tile thể hiện vẻ đẹp sang trọng qua từng đường vân, sắc độ và hiệu ứng men đa dạng – từ bóng, mờ, satin đến hiệu ứng vân đá, xi măng hay kim loại. Mỗi thiết kế là sự kết hợp hài hòa giữa cảm hứng tự nhiên và ngôn ngữ thẩm mỹ đương đại, giúp kiến tạo nên những không gian sống mang dấu ấn riêng, phù hợp với nhiều phong cách kiến trúc khác nhau. Dòng gạch xương trắng 40 Signature Tile của VIT còn được đánh giá cao nhờ các chỉ tiêu kỹ thuật đạt chuẩn quốc tế: cường độ uốn trên 45 N/mm², độ hút nước dưới 0,05% và độ chịu mài mòn trên 700 vòng. Những thông số này minh chứng cho chất lượng vượt trội của sản phẩm, đáp ứng yêu cầu sử dụng trong các công trình cao cấp như khách sạn, biệt thự, trung tâm thương mại và khu nghỉ dưỡng.



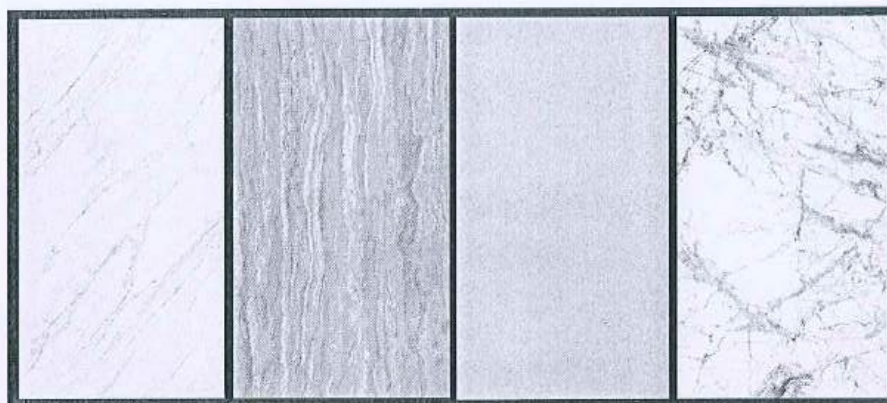
Dòng sản phẩm Signature tile

Đá nung kết

Ngày nay, trong ngành thiết kế và kiến trúc, nhu cầu sử dụng vật liệu kích thước lớn ngày càng cao để đáp ứng yêu cầu trang trí cho các không gian cao cấp và rộng lớn như nhà hàng, khách sạn, resort... Với tiêu chí không ngừng đầu tư, nâng cao năng lực sản xuất và đa dạng hóa sản phẩm theo xu hướng đón đầu công nghệ, năm 2024, VIT đã thành công đưa ra thị trường dòng sản phẩm đá nung kết VASTA Stone với kích thước lớn 3,2m x 1,6m, được sản xuất theo công nghệ SACMI Continua+ – dây chuyền hiện đại hàng đầu thế giới. Sự ra đời của VASTA Stone đánh dấu bước chuyển mình mạnh mẽ của VIT trong chiến lược phát triển vật liệu ốp lát cao cấp. Dòng sản phẩm này không chỉ thể hiện năng lực làm chủ công nghệ tiên tiến mà còn khẳng định vị thế tiên phong của VIT trong việc tạo ra các sản phẩm đáp ứng xu hướng thiết kế hiện đại – nơi các không gian được đề cao yếu tố sang trọng, tinh giản và liền mạch. Được sản xuất từ nguồn nguyên liệu tinh chọn, kết hợp cùng quy trình ép liên tục áp suất cao và công nghệ nung tiên tiến, VASTA Stone mang đến bề mặt đồng nhất, độ phẳng và độ bền vượt trội. Các tấm đá có kích thước lớn, hoa văn tinh tế, đa dạng hiệu ứng bề mặt như bóng, mờ, satin, vân đá tự nhiên hay hiệu ứng xi măng, kim loại..., giúp đáp ứng linh hoạt cho nhiều phong cách thiết kế khác nhau. VASTA Stone là lựa chọn lý tưởng cho các công trình đòi hỏi tính thẩm mỹ và độ bền cao như trung tâm thương mại, khách sạn, khu nghỉ

dưỡng, biệt thự, văn phòng hạng sang hay các không gian kiến trúc hiện đại. Sản phẩm vừa mang lại vẻ đẹp tự nhiên, đẳng cấp, vừa đáp ứng tiêu chuẩn cao về độ bền cơ học, khả năng chống thấm, chống trầy xước, chịu nhiệt và thân thiện với môi trường.

- ✓ Độ hút nước <0,03%
- ✓ Độ bền cơ học: $\geq 48 \text{ N/mm}^2$
- ✓ Độ chống bám bẩn: cấp 5
- ✓ Độ chịu mài mòn 600 vòng quay/phút
- ✓ Độ cứng bề mặt: 5 Mohs



Dòng sản phẩm đá nung kết Vasta

Đối với thị trường xuất khẩu, VIT có các sản phẩm thể mạnh như:

- Signature Product (Gạch xương trắng)
- Glazed Polished and Unpolished (Men mài và Không mài)
- Double Charge Products (Gạch nạp liệu 2 lần)
- Đá nung kết tấm lớn 1,6x3,2 m
- Các sản phẩm CNC như mặt bàn bếp, bàn đảo, bàn uống nước, lavabo, mặt đá cầu thang...

Bảng 3: Công suất sản xuất các nhà máy của VIT

STT	Nhà máy	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Công suất thiết kế (1.000 m ²)	Công suất thực tế (1.000 m ²)
1	Nhà máy Viglacera Tiên Sơn	KCN Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh	41.346	3.500	4.000
2	Nhà máy Viglacera Thái Bình	KCN Tiên Hải, Xã Đồng Châu, tỉnh Hưng Yên	55.175,8	3.800	4.950
3	Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	KCN Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, TP.HCM	100.000	2.500	2.970

STT	Nhà máy	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Công suất thiết kế (1.000 m ²)	Công suất thực tế (1.000 m ²)
4	Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile	KCN Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, TP.HCM	278.511	9.000	9.000
	Tổng cộng		475.032,80	18.800	20.920

(Nguồn: VIT)

Quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

Để tạo ra lợi thế cạnh tranh, VIT luôn coi công nghệ là nền tảng hết sức quan trọng. Do vậy VIT lựa chọn sử dụng những nguyên liệu tốt: có độ trắng cao, tinh khiết để tạo ra những sản phẩm có chất lượng tốt nhất sánh ngang chất lượng sản phẩm của các nước như Tây Ban Nha, Italia.

Sản phẩm của VIT được sản xuất trên dây chuyền hiện đại, đồng bộ với công nghệ tiên tiến nhất Châu Âu như máy ép Sacmi Italia giúp đem đến độ phẳng ổn định, máy in kỹ thuật số System Italia mang lại độ phân giải lên tới 400 dpi cho hoa tiết sắc nét, lò nung hiện đại nung bằng khí tự nhiên cho màu sắc sống động, các nguyên liệu quan trọng trong quá trình sản xuất như men, màu in đều được nhập khẩu từ hãng Colorobbia Tây Ban Nha, Itaca, Torecid,... giúp sản phẩm có thêm những tính năng ưu việt hơn hẳn như không độc hại, thân thiện với môi trường.

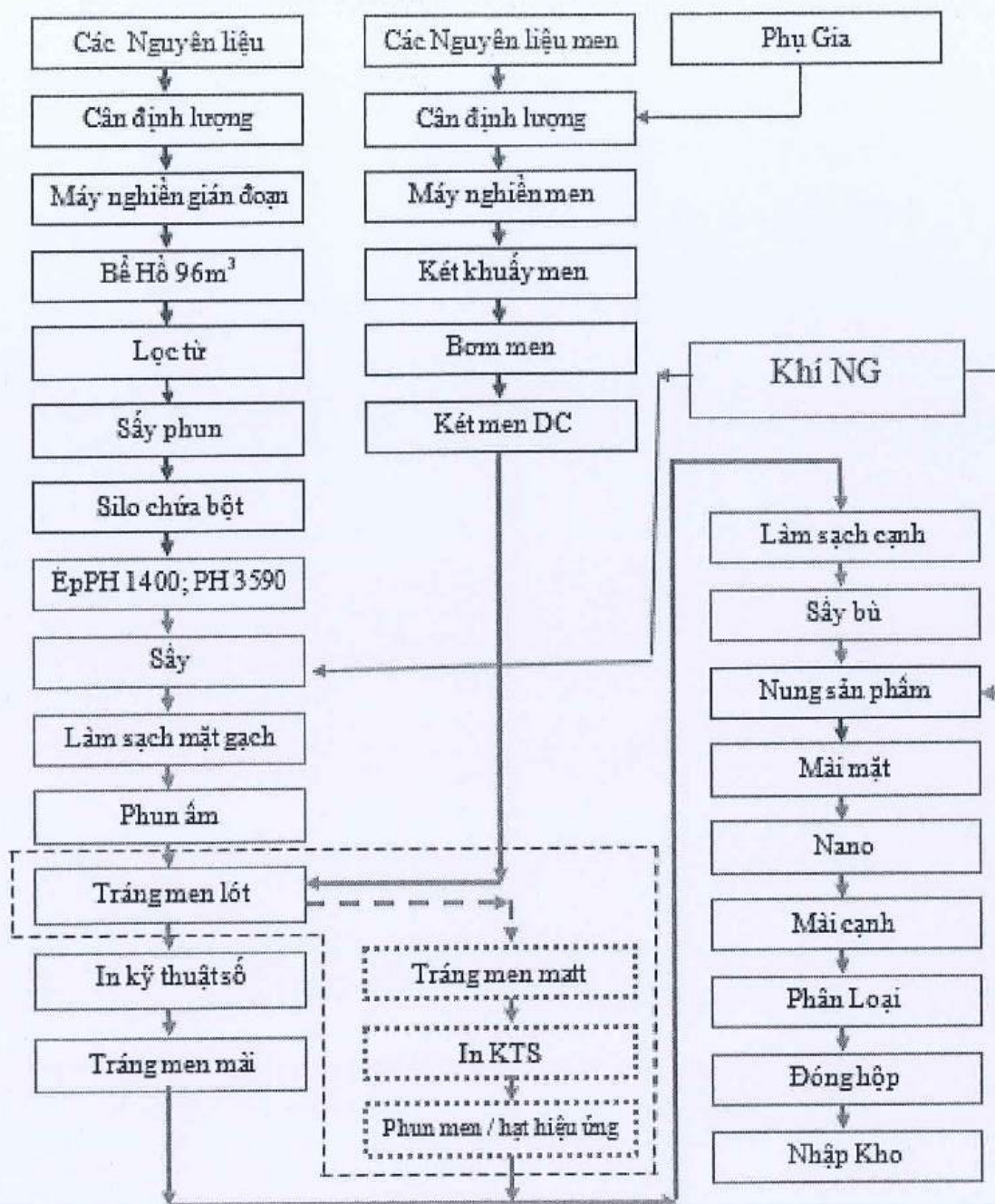
Tháng 5/2023, VIT đưa ra thị trường sản phẩm gạch ốp lát khổ lớn với kích thước 1,6m x 0,8m và 3,2m x 1,6m được sản xuất theo công nghệ SACMI Continua+. Với công nghệ Continua+ sản phẩm không bị giới hạn chiều dài và độ dày, giúp tạo ra các sản phẩm gạch có kích thước và độ dày mới (biên độ rộng linh hoạt đến 1600 x 3200mm, biên độ dày 6-20mm). Với đặc điểm như ép (nén) tối đa xương gạch, Continua+ có tất cả các công đoạn sản xuất trên cùng một dây chuyền, bao gồm các công đoạn như: Ép, nung, phủ men, in hoa văn, tạo hiệu ứng bề mặt đa dạng, cắt, mài, đánh bóng... Quy trình sản xuất khép kín này giúp giảm thiểu sự lãng phí nguyên vật liệu sản xuất và các nguy cơ gây hại ra môi trường. Đây là một trong những bước tiến giúp mở ra một thị trường xanh cho ngành gạch ốp lát vốn cạnh tranh khốc liệt tại thị trường nội địa, góp phần vào sự phát triển bền vững của những công trình xây dựng hiện đại.

Về quản lý chất lượng sản phẩm, VIT đang áp dụng các hệ thống quản lý sau:

- Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015.
- Hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn 14001: 2015.
- Hệ thống quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp ISO 45001:2008.
- Hệ thống quản lý năng lượng ISO 50001:2018.
- Lean Sigma, Hoạt động 5S, Kaizen.
- Giấy chứng nhận phù hợp yêu cầu tiêu chuẩn sản phẩm TCVN :7745 : 2007 và ISO 13006 : 2012.
- Giấy chứng nhận hợp quy phù hợp với quy chuẩn QCVN 16: 2014/ BXD.

- Chứng nhận Greenguard và Greenguard Gold của tổ chức UL Solutions (Hoa Kỳ).

Quy trình sản xuất gạch của VIT được trình bày theo sơ đồ dưới đây:

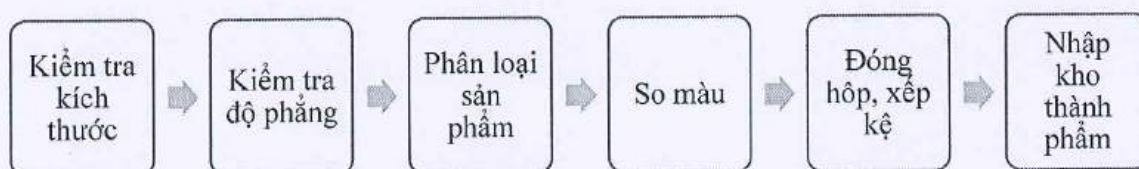


- Các loại nguyên liệu xương, nguyên liệu men cân định lượng chính xác theo đơn nghiền bài phối liệu của Ban Kỹ thuật tính toán, đã được phê duyệt và nạp vào máy nghiền gián đoạn, hồ phối liệu xương, phối liệu men đạt tiêu chuẩn sẽ được xả xuống các bể chứa đối với hồ xương và xả bơm lên két chứa đối với hồ men.
- Hồ xương được bơm lên tháp sấy phun bằng hệ thống hai bơm pittong để tạo bột theo tiêu chuẩn về độ ẩm và thành phần hạt, bột sấy được vận chuyển vào 1 trong các silo chứa. Tại đây bột được ủ để đồng nhất, sau đó bột được cấp sang silô trung gian cho công đoạn Tạo Hình trên máy ép đảm bảo khối lượng, chiều dày và kích thước.
- Hồ men được bơm lên két chứa có khuấy, khối lượng các két được lọc từ, kiểm tra lại thông

số kỹ thuật và được bơm sang dây chuyền tráng men.

- Gạch mộc sau ép được làm sạch bề mặt sau đó đi vào lò sấy, phun ẩm và tráng men lót (engobe) tiếp theo gạch sẽ được in hoa văn trên máy in kỹ thuật số, ra khỏi máy in kỹ thuật số gạch sẽ được tráng men mài, vào lò nung thanh lần, tại đây gạch được nung với nhiệt độ $1190^{\circ}\text{C} - 1210^{\circ}\text{C}$. Gạch bán thành phẩm sau khi ra khỏi nung được dỡ tải và xếp vào kệ sắt và lưu một ngày, sau đó được xe nâng chuyển sang máy nạp tải mài. Máy nạp tải mài sẽ nạp gạch vào máy hạ kích thước, sau khi hạ kích thước gạch có kích thước đồng đều các cạnh.
- Ra khỏi máy hạ kích thước, gạch được vận chuyển vào hai máy mài bóng lần lượt số 1 và số 2, với 24 đầu mài, gạch được mài bóng bề mặt. Sau mài bóng gạch đạt độ bóng từ 95% ÷ 96%.
- Ra khỏi máy mài chuẩn kích thước, gạch được nhân viên KCS phân loại màu sắc hoa văn và các khuyết tật bề mặt khác. Gạch tiếp tục được máy đo độ phẳng, kích thước tự động và được phân loại chất lượng sản phẩm A1, A2.
- Đóng hộp, đóng dấu xếp palét và nhập kho thành phẩm.

Quy trình kiểm tra sản phẩm



- Bước 1: Kiểm tra kích thước:

Sau khi gạch ra khỏi dây chuyền sản xuất, bộ phận QC tiến hành đo kích thước thực tế (chiều dài, chiều rộng, độ dày) bằng thước chuyên dụng, hiện nay là thiết bị đo kích thước độ phẳng. Kết quả được so sánh với kích thước tiêu chuẩn quy định cho từng mã sản phẩm. Những viên có sai lệch vượt giới hạn cho phép sẽ được loại bỏ.

- Bước 2: Kiểm tra độ phẳng:

Gạch được đặt lên bàn phẳng để kiểm tra độ cong, vênh hoặc biến dạng. Tiêu chí đánh giá dựa theo tiêu chuẩn kỹ thuật của nhà máy và quy định ISO, hiện nay có thiết bị đo kích thước độ phẳng tại các nhà máy, đúng 100%.

- Bước 3: Phân loại sản phẩm

Dựa trên kết quả kiểm tra kích thước và độ phẳng, sản phẩm được phân thành các cấp chất lượng. Những viên đạt tiêu chuẩn cao nhất sẽ được xếp vào nhóm sản phẩm xuất kho; phần còn lại được xử lý riêng hoặc tái chế theo quy định

- Bước 4: So màu

Các viên gạch trong cùng lô được so sánh về sắc độ và hiệu ứng bề mặt. Mục tiêu là đảm bảo sự đồng nhất về màu sắc giữa các hộp trong cùng mã sản phẩm, tránh hiện tượng lệch tông khi thi công trên diện tích lớn.

- Bước 5: Đóng hộp, xếp kệ

Sau khi được kiểm định và phân loại, gạch được đóng hộp theo đúng quy cách (số viên, trọng lượng, mã lô) và dán tem kiểm soát chất lượng. Hàng hóa sau đó được xếp lên pallet, bọc màng co bảo vệ để thuận tiện cho việc vận chuyển và lưu kho.

- Bước 6: Nhập kho thành phẩm

Các pallet thành phẩm được chuyển về khu vực kho, sắp xếp theo mã hàng, lô sản xuất và ngày đóng gói. Bộ phận kho ghi nhận thông tin vào hệ thống quản lý, đảm bảo truy xuất nguồn gốc, sẵn sàng cho việc xuất bán.

10.1.2 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của VIT hoạt động liên tục trong năm, không có tính thời vụ.

10.1.3 Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

❖ **Sản lượng sản xuất và tiêu thụ của VIT**

Bảng 4: Sản lượng sản xuất và tiêu thụ của VIT

DVT: 1.000 m²

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
I	Sản lượng sản xuất	15.473	15.054	12.058
1	Nhà máy Viglacera Tiên Sơn	2.745	2.055	1.899
2	Nhà máy Viglacera Thái Bình	5.027	5.030	3.836
3	Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	2.820	2.903	2.129
4	Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile	4.881	5.066	4.194
II	Sản lượng tiêu thụ	14.735	15.271	11.032
1	Nhà máy Viglacera Tiên Sơn	2.254	2.587	1.761
2	Nhà máy Viglacera Thái Bình	5.265	4.761	3.403
3	Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	2.940	2.880	2.039
4	Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile	4.813	5.660	3.829

(Nguồn: VIT)

Tổng sản lượng sản xuất của VIT năm 2024 đạt 15,05 triệu m² đạt 95% kế hoạch và bằng 97% so với sản lượng sản xuất năm 2023 (trong tổng sản lượng sản xuất của VIT năm 2024, sản lượng sản xuất cho thị trường xuất khẩu chiếm khoảng 25%). Nguyên nhân sản lượng sản xuất năm 2024 giảm là do VIT chủ động dừng sản xuất một số dây chuyền đảm bảo mục tiêu giảm tồn kho thành phẩm.

❖ **Cơ cấu doanh thu**

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần của VIT

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu doanh thu	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Sản phẩm Gạch ốp lát	1.991.329	99,65%	2.119.393	98,89%	1.550.723	97,12%
Các sản phẩm và dịch vụ khác	6.899	0,35%	23.751	1,11%	45.997	2,88%
Tổng cộng	1.998.228	100%	2.143.145	100%	1.596.720	100%

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC Quý 3/2025 của VIT)

Doanh thu thuần năm 2024 của VIT đạt 2.143 tỷ đồng, tăng 7,25% so với doanh thu thuần năm 2023. Gạch ốp lát là sản phẩm chính đóng góp tỷ trọng đến 98,89% trong cơ cấu doanh thu thuần của VIT.

Chín tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần của VIT đạt 1.596 tỷ đồng, tăng 10,91% so với cùng kỳ năm 2024, và bằng 74,5% doanh thu thuần của VIT năm 2024.

❖ **Cơ cấu lợi nhuận gộp**

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp của VIT

ĐVT: Triệu đồng

Lợi nhuận gộp	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Sản phẩm Gạch ốp lát	171.814	99,88%	196.671	98,39%	166.855	94,32%
Các sản phẩm và dịch vụ khác	203	0,12%	3.221	1,61%	10.054	5,68%
Tổng cộng	172.017	100%	199.892	100%	176.909	100%

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC Quý 3/2025 của VIT)

Lợi nhuận gộp của VIT năm 2024 đạt 199,8 tỷ đồng, tăng 16,2% so với năm 2023 (trong khi doanh thu thuần chỉ tăng 7,25% so với năm 2024). Nguyên nhân chính là do VIT tiết giảm được chi phí tài chính do lãi suất giảm và dư nợ gốc giảm; cũng như VIT giảm được chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp của năm 2024 do trong năm trước phát sinh các khoản chi phí phát triển thị trường của sản phẩm đá nung kết.

Chín tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp của VIT đạt 176,9 tỷ đồng, tăng 35,92% so với cùng kỳ và bằng 88,5% so với lợi nhuận gộp đã thực hiện của năm 2024.

10.2 Tài sản

Bảng 7: Tình hình tài sản cố định của VIT tại thời điểm 31/12/2023

DVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	1.815.140	1.134.135	62,48%
1.1	Nhà xưởng, vật kiến trúc	565.566	393.398	69,56%
1.2	Máy móc thiết bị	1.239.885	739.199	59,62%
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5.917	1.371	23,17%
1.4	Thiết bị văn phòng	1.902	167	8,78%
1.5	Khác	1.871	0	0,00%
2	Tài sản cố định thuê tài chính	144.188	100.586	69,76%
2.1	Máy móc, thiết bị	140.511	98.270	69,94%
2.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.677	2.316	62,99%
3	Tài sản cố định vô hình	21.147	10.490	49,61%
3.1	Quyền sử dụng đất	19.974	10.490	52,52%
3.2	Phần mềm máy tính	1.173	0	0,00%

(Nguồn: BCTC năm 2023 đã kiểm toán của VIT)

Bảng 8: Tình hình tài sản cố định của VIT tại thời điểm 31/12/2024

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	1.848.804	1.019.533	55,15%
1.1	Nhà xưởng, vật kiến trúc	565.566	360.857	63,80%
1.2	Máy móc thiết bị	1.273.970	657.387	51,60%
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5.495	1.185	21,57%
1.4	Thiết bị văn phòng	1.902	103	5,42%
1.5	Khác	1.871	0	0,00%
2	Tài sản cố định thuê tài chính	134.338	74.303	55,31%
2.1	Máy móc, thiết bị	131.416	72.862	55,44%

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
2.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.922	1.441	49,32%
3	Tài sản cố định vô hình	21.147	10.082	47,68%
3.1	Quyền sử dụng đất	19.974	10.082	50,48%
3.2	Phần mềm máy tính	1.173	0	0,00%

(Nguồn: BCTC năm 2024 đã kiểm toán của VIT)

Bảng 9: Tình hình tài sản cố định của VIT tại thời điểm 30/09/2025

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	1.879.553	946.603	50,36%
1.1	Nhà xưởng, vật kiến trúc	566.496	337.428	59,56%
1.2	Máy móc thiết bị	1.302.479	606.848	46,59%
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6.805	2.262	33,24%
1.4	Thiết bị văn phòng	1.902	65	3,42%
1.5	Khác	1.871	-	0,00%
2	Tài sản cố định thuê tài chính	148.927	68.783	46,19%
2.1	Máy móc, thiết bị	146.005	67.707	46,37%
2.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.922	1.076	36,82%
3	Tài sản cố định vô hình	21.147	9.776	46,23%
3.1	Quyền sử dụng đất	19.974	9.776	48,94%
3.2	Phần mềm máy tính	1.173	0	0,00%

(Nguồn: BCTC Quý 3/2025 của VIT)

Bảng 10: Một số tài sản lớn của VIT tại thời điểm 30/09/2025

DVT: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Lò sấy 5 tầng (DC1 NM Tiên Sơn) - Modena Technology (HĐ: 01.033/2019-TC-CTTC)	13.032.082.517	5.000.714.189	38,37%
2	Hạ tầng kỹ thuật khu đất nhà máy EuroTile. Bao gồm: Chi phí xây dựng các công trình hạ tầng như hệ thống thoát nước (tuyến ống thoát nước, hố ga, trạm bơm, trạm xử lý); hệ thống	89.929.547.014	70.704.719.322	78,62%

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
	cấp nước (tuyến ống cấp nước, bể chứa, trạm bơm); hệ thống điện (điện chiếu sáng, sinh hoạt, trạm biến thế, điện sản xuất (đối với khu công nghiệp) và các công tác khác như san nền, đường nội bộ, cây xanh. Chi phí thiết bị gồm chi phí thiết bị trạm bơm, trạm biến thế, trạm xử lý nước thải và trang thiết bị phục vụ chiếu sáng, cấp điện, cấp nước			
3	Nhà xưởng mài gạch. Kết cấu: Nhà 01 tầng, kết cấu khung thép tiền chế, vì kèo thép, tường tôn, mái lợp tôn chống nóng	22.294.363.314	16.907.481.210	75,84%
4	Nhà xưởng chứa bán thành phẩm tấm lớn. Kết cấu: Nhà 01 tầng, kết cấu khung thép tiền chế, vì kèo thép, tường tôn, mái lợp tôn chống nóng	24.731.628.455	18.755.841.445	75,84%
5	Xe rải liệu vận trong xưởng lắp cho dây chuyền sản xuất sản phẩm đá nung kết	13.523.597.894	12.164.568.570	89,95%
6	Lò nung con lăn một tầng, loại FGC295/252	54.507.676.851	41.554.777.298	76,24%
7	Máy cán ép, loại PCR 2000 SMART	53.708.394.687	40.945.432.078	76,24%
Tổng cộng		271.727.290.732	206.033.534.112	

(Nguồn: VIT)

10.3 Thị trường hoạt động

Sau hơn 24 năm tiên phong trong đầu tư dây chuyền sản xuất gạch Granite, VIT đã phát triển lớn mạnh không ngừng. Hiện tại VIT đang sở hữu 04 nhà máy với công suất lên tới 20,9 triệu m²/năm, VIT đã vượt qua một số doanh nghiệp đầu tư trước đó, vươn lên tiên phong trong đổi mới mẫu mã, dẫn dắt và định hướng tiêu thụ cho thị trường. Sản phẩm Granite của VIT không những đáp ứng thị trường trong nước mà còn mở rộng xuất khẩu sang các thị trường lớn và tiềm năng như: Mỹ, Anh, Đức, Úc, Đài Loan, Philippines, Thái Lan, Nhật Bản, Hàn Quốc, Ấn Độ...

Bảng 11: Cơ cấu doanh thu thuần theo thị trường hoạt động của VIT

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thị trường	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Trong nước	1.536.338	76,89%	1.589.167	74,15%	1.240.328	77,68%
Xuất khẩu	461.890	23,11%	553.978	25,85%	356.392	22,32%
Tổng cộng	1.998.228	100%	2.143.145	100%	1.596.720	100%

(Nguồn: VIT)

Bảng 12: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo thị trường hoạt động của VIT

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thị trường	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Trong nước	141.820	82,45%	146.740	73,41%	134.912	76,26%
Xuất khẩu	30.197	17,55%	53.152	26,59%	41.997	23,74%
Tổng cộng	172.017	100%	199.892	100%	176.909	100%

(Nguồn: VIT)

Với hơn 24 năm hoạt động trong thị trường gạch ốp lát, VIT đã khẳng định được vị thế vững chắc tại thị trường trong nước. Doanh thu tại thị trường trong nước chiếm tỷ trọng cao, khoảng 74,15% doanh thu thuần năm 2024; còn lại khoảng 25,85% là doanh thu từ thị trường xuất khẩu, trong đó Mỹ, Anh, Đài Loan, Thái Lan, Philippines là các thị trường xuất khẩu lớn nhất của VIT.

Trong 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu từ thị trường xuất khẩu chiếm khoảng 22% trong cơ cấu doanh thu thuần của VIT. Các khách hàng lớn của VIT tại thị trường Mỹ như: Emser Tiles, Mosaic, MSI... MSI là khách hàng mới trong năm 2025 của VIT, là khách hàng phân phối lớn xuất sản phẩm vào hệ thống phân phối DIY Home Depot (số 1 của Mỹ). Cũng trong năm 2025, VIT cung cấp đơn hàng sản phẩm gạch kỹ thuật trị giá khoảng 300.000 USD cho Đại học Iowa (Mỹ). Sản phẩm gạch kỹ thuật sẽ được sử dụng cho hệ thống tháp điều hòa trung tâm của trường đại học này.

10.4 Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

Trong bối cảnh cạnh tranh gay gắt của thị trường gạch ốp lát Việt Nam, VIT xác định việc đầu tư vào công nghệ sản xuất là chiến lược để nâng cao tính cạnh tranh của sản phẩm, đáp ứng các yêu cầu ngày càng khắt khe của người tiêu dùng. Bên cạnh đó, VIT cũng chú trọng công tác bảo dưỡng, sửa chữa định kỳ tại các nhà máy để đảm bảo các dây chuyền sản xuất hoạt động ổn định, đảm bảo đúng số lượng theo đơn đặt hàng của khách hàng trong và ngoài nước.

Trong năm 2024, VIT đã thực hiện đầu tư 27,4 tỷ đồng để bổ sung thiết bị cho Nhà máy gạch Viglacera Eurotile, cụ thể:

STT	Hạng mục đầu tư	Giá trị đầu tư (triệu đồng)	Tình hình thực hiện
1	Đầu tư bổ sung xe rải liệu vôn trong xương lấp cho dây chuyền sản xuất sản phẩm đá nung kết tại Nhà máy gạch Viglacera Eurotile	14.874	Đã hoàn thành
2	Đầu tư Lò tầng sôi cấp nhiệt cho Tháp sấy phun ATM 9000L tại nhà máy gạch Viglacera Eurotile	12.571	Đã hoàn thành

STT	Hạng mục đầu tư	Giá trị đầu tư (triệu đồng)	Tình hình thực hiện
	Tổng cộng	27.445	

Hai dự án này đã mang lại hiệu quả thiết thực cho Nhà máy gạch Viglacera Eurotile của VIT trong năm 2024. Cụ thể:

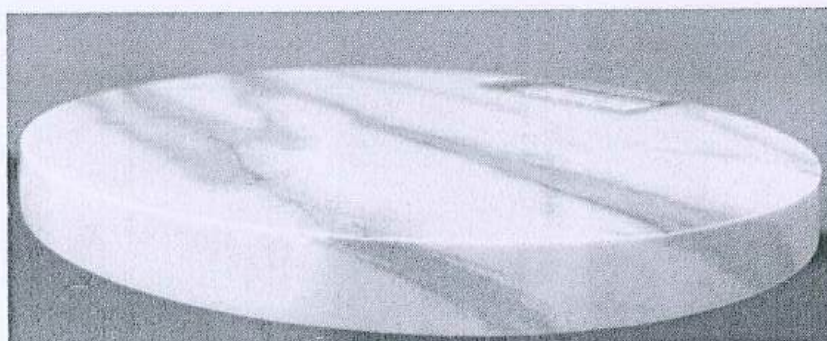
*** Dự án đầu tư bổ sung xe rải liệu vân trong xương tại Nhà máy gạch Viglacera Eurotile:**

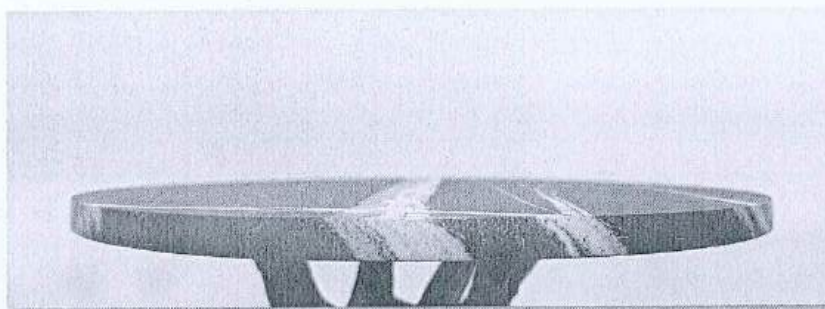
- Hoàn thiện bộ sản phẩm cung cấp ra thị trường, đảm bảo hiệu quả dự án đầu tư dây chuyền sản xuất sản phẩm đá nung kết công suất 2 triệu m²/năm tại Nhà máy gạch Viglacera Eurotile.
- Cho ra mắt thị trường sản phẩm đá nung kết mang thương hiệu Vasta Stone có cấu trúc vân trong xương độc đáo, phát triển dòng sản phẩm mới giá trị cao: kích thước 1600x3200 với chiều dày 12mm và 20mm.

*** Dự án đầu tư Lò tầng sôi cấp nhiệt cho Tháp sấy phun ATM 9000L tại nhà máy gạch Viglacera Eurotile:**

- Lò tầng sôi sử dụng được rất nhiều loại nhiên liệu khác nhau như: bã điều, dăm gỗ, viên nén gỗ... và nhiên liệu phối trộn từ các loại nhiên liệu trên. Do đó, sử dụng lò tầng sôi nâng cao khả năng đáp ứng yêu cầu về môi trường do sử dụng nhiên liệu từ phế thải nông nghiệp và an toàn vận hành.
- Thiết bị lò tầng sôi đơn giản thuận tiện cho quá trình vận hành và sửa chữa. Hệ thống máy móc, thiết bị tự động hóa cao, điều khiển thông minh giúp đơn giản quá trình vận hành và tăng độ tin cậy trong quá trình kiểm soát.
- Trong quá trình vận hành, Lò tầng sôi đã giúp Nhà máy tiết kiệm chi phí nhiên liệu công đoạn giảm khoảng 35% so với sử dụng khí CNG; tương ứng giảm chi phí sản xuất: 7.615 (đồng/m²). Chất lượng bột sấy phun duy trì ổn định giúp nâng cao hiệu quả sản xuất tại dây chuyền sản xuất.

Hình 6: Hình ảnh sản phẩm đá nung kết có cấu trúc vân trong xương của Nhà máy gạch Viglacera Eurotile





Trong năm 2025, VIT tiếp tục triển khai một số hạng mục đầu tư bổ sung tại 03 nhà máy Viglacera Mỹ Đức, Nhà máy Viglacera Tiên Sơn và Viglacera Thái Bình với tổng giá trị đầu tư là 56,4 tỷ đồng.

STT	Hạng mục đầu tư	Kế hoạch 2025 (triệu đồng)	Tình hình thực hiện
1	Đầu tư xây dựng Lò tăng sôi cấp nhiệt cho Tháp sấy phun ATM 6500L tại Nhà máy Viglacera Mỹ Đức	14.071	Đã hoàn thành
2	Cải tạo sửa chữa chuyển đổi dây chuyền 2 Nhà máy Tiên Sơn sang sản xuất gạch men kích thước 800x800	34.500	Đã hoàn thành
3	Lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy tại Nhà máy Viglacera Thái Bình	6.478	Đang triển khai
4	Đầu tư Toyota Fortuner cho Nhà máy Viglacera Thái Bình	1.434	Đã hoàn thành
	Tổng cộng	56.483	

Với hiệu quả mang lại từ dự án đầu tư Lò tăng sôi cấp nhiệt tại Nhà máy gạch Viglacera Eurotile năm 2024, VIT tiếp tục đầu tư Lò tăng sôi cấp nhiệt cho Tháp sấy phun ATM65 tại Nhà máy Viglacera Mỹ Đức trong năm 2025. Trong quá trình vận hành, lò tăng sôi đã giúp nhà máy tiết kiệm chi phí nhiên liệu công đoạn giảm khoảng 35-45% so với sử dụng khí NG; tương ứng giảm chi phí sản xuất: 5.728 (đồng/m²). Bên cạnh đó, VIT thực hiện đầu tư cải tạo sửa chữa chuyển đổi dây chuyền 2 Nhà máy Tiên Sơn sang sản xuất gạch men kích thước 800x800. Dự án đầu tư này được kỳ vọng sẽ tiếp tục nâng cao chất lượng sản phẩm của Nhà máy Viglacera Tiên Sơn. Cụ thể:

- Đa dạng hóa sản phẩm men bóng, đáp ứng đầy đủ mẫu sản phẩm đáp ứng theo nhu cầu/thị hiếu của thị trường trong những năm tới; phát huy hiệu quả đầu tư và khai thác tài sản hiện có; đồng bộ hóa sản phẩm in kỹ thuật số men bóng tại Nhà máy Viglacera Tiên Sơn, tạo điều kiện duy trì sản xuất ổn định cho dây chuyền 2 và cả Nhà máy.
- Giảm ô nhiễm môi trường, độ ồn (giảm khối lượng tại công đoạn mài sơ bộ bề mặt sản phẩm).
- Các sản phẩm inkjet như 800x800 men bóng đáp ứng được nhu cầu thẩm mỹ của thị trường và dẫn dắt thị trường cho các sản phẩm kỹ thuật cao.

- Đáp ứng đầy đủ mẫu sản phẩm theo yêu cầu của đơn vị bao tiêu sản phẩm của VIT là CTCP Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera.
- Tạo ra sự đồng bộ sản phẩm với các sản phẩm mà VIT đang sản xuất, gia tăng tính cạnh tranh.

Ngoài ra, trong năm 2025, VIT cũng thực hiện kế hoạch bảo dưỡng, sửa chữa định kỳ tại các nhà máy: Nhà máy Viglacera Tiên Sơn, Nhà máy Viglacera Thái Bình, Nhà máy Viglacera Mỹ Đức, Nhà máy gạch Viglacera Eurotile.

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)

10.5 Hợp đồng lớn

Bảng 13: Các hợp đồng lớn đã thực hiện, đã ký kết và chưa thực hiện của VIT

STT	Tên hợp đồng	ĐỐI TÁC	Sản phẩm/ dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (đồng) (*)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Các điều khoản quan trọng của HĐ (nếu có)	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, GĐ, Phó GĐ, cổ đông lớn của TCHP (nếu có)
I Hợp đồng mua hàng								
Năm 2023								
1	06/2022/XNVTKD-VTS(MĐ)/B1	Xi nghiệp Phân phối khí thấp áp Vũng Tàu	Khí	263.597.253.400	30/11/2022	1/1/2023-31/12/2027	Không có	Không có
2	06/VIT-THK/2023	CTCP Công nghệ Tohoku	Nguyên liệu Feldspar, Cao lanh, Talc	179.338.243.521	2/1/2023	2/1/2023-31/12/2023	Không có	Không có
3	01/VIT-HA/2023	CTCP Sản xuất và Đầu tư Hải Anh	Cao lanh, Đất sét, Đất làm gạch	74.861.670.870	3/1/2023	3/1/2023-31/12/2023	Không có	Không có
4	01/VIT-LQ/2023	Công ty TNHH Long Quang LH	Đất sét	19.057.980.770	3/1/2023	3/1/2023-31/12/2023	Không có	Không có
5	01/VIT-AK/2023/NL	Công ty TNHH Anh Kiên	Cao lanh	28.440.911.340	3/1/2023	3/1/2023-31/12/2023	Không có	Không có
Năm 2024								
1	22/2023/XNNMB-VIGLACERA	Chi nhánh CTCP Phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam - Xi nghiệp phân phối khí thấp áp Miền Bắc	Khí	158.490.023.900	25/12/2023	1/1/2024-31/12/2024	Không có	Không có
2	06/VIT-THK/2024	CTCP Công nghệ Tohoku	Nguyên liệu Feldspar, Cao lanh, Talc	146.418.408.671	2/1/2024	2/1/2024-31/12/2024	Không có	Không có
3	01NL/VIT-HA/2024	CTCP Sản xuất và Đầu tư Hải Anh	Cao lanh, Đất sét, Đất làm gạch	99.544.829.100	2/1/2024	2/1/2024-31/12/2024	Không có	Không có

STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (đồng) (*)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Các điều khoan quan trọng của HĐ (nếu có)	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, GB, Phó GB, cổ đông lớn của TCPH (nếu có)
4	01/VIT-LQ/2024	Công ty TNHH Long Quang LH	Đất sét	15.014.012.930	2/1/2024	2/1/2024- 31/12/2024	Không có	Không có
5	01NL/VIT-AK/2024	Công ty TNHH Anh Kiên	Cao lanh	34.948.668.400	2/1/2024	2/1/2024- 31/12/2024	Không có	Không có
9 tháng đầu năm 2025								
1	01/DELTA- V.TIENSON/CNG/2025	CTCP Dầu khí Delta Việt Nam	Khí	44.390.631.901	2/1/2025	2/1/2025- 31/12/2027	Không có	Không có
2	06/VIT-THK/2025	CTCP Công nghệ Tohoku	Nguyên liệu Feldspar, Cao lanh, Talc	99.556.861.519	15/1/2025	15/1/2025- 31/12/2025	Không có	Không có
3	01/VIT-HA/2025	CTCP Sản xuất và Đầu tư Hải Anh	Cao lanh, Đất sét, Đất lăm gạch	69.085.419.860	15/1/2025	15/1/2025- 31/12/2025	Không có	Không có
4	01/VIT-LQ/2025	Công ty TNHH Long Quang LH	Đất sét	13.062.777.245	15/1/2025	15/1/2025- 31/12/2025	Không có	Không có
5	01NL/VIT-AK/2025	Công ty TNHH Anh Kiên	Cao lanh	34.303.760.450	15/1/2025	15/1/2025- 31/12/2025	Không có	Không có
II Hợp đồng bán hàng								
Năm 2023								
1	01/2023/HĐNT/VIKD- VIT	CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Gạch ốp lát, đá nung kết	1.990.457.729.047	01/1/2023	2023	Không có	Công ty con gián tiếp của công ty mẹ VGC, tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hải Mậu - Chủ tịch HĐQT, ông Mai Xuân Đức - TV HĐQT

STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Sản phẩm/ dịch vụ	Giá trị Hợp đồng (đồng) (*)	Thời điểm ký kết	Thời gian thực hiện	Các điều khoản trọng của HĐ (nếu có)	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, GD, Phó GD, có đồng lớn của TCFH (nếu có)
-----	--------------	---------	-------------------	--------------------------------	---------------------	------------------------	--	---

Năm 2024

1	01/HĐTTSP-2024	CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Gạch ốp lát, đá nung kết	2.119.267.572.979	1/1/2024	2024	Không có	Công ty con gián tiếp của công ty mẹ VGC, tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hải Mậu - Chủ tịch HĐQT, ông Mai Xuân Đức - TV HĐQT
---	----------------	--	--------------------------	-------------------	----------	------	----------	--

9 tháng đầu năm 2025

1	01/HĐTTSP-2025/VIT	CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Gạch ốp lát, đá nung kết	1.540.090.124.437	01/01/2025	2025	Không có	Công ty con gián tiếp của công ty mẹ VGC, tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hải Mậu - Chủ tịch HĐQT, ông Mai Xuân Đức - TV HĐQT, ông Lê Tiến Dũng - TV HĐQT, Giám đốc, bà Nguyễn Thị Thắm - TV HĐQT
---	--------------------	--	--------------------------	-------------------	------------	------	----------	--

(Nguồn: VIT)

(*) Hợp đồng ký kết với khách hàng, đối tác là hợp đồng nguyên tắc, giá trị trình bày trong bảng là giá trị hợp đồng đã thực hiện trong giai đoạn thống kê.

Đối với hợp đồng lớn đã được ký kết và chưa thực hiện phát sinh trong năm 2023, năm 2024 và trong 9 tháng đầu năm 2025: Không có.

10.6 Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 14: Các khách hàng lớn của VIT

STT	Tên Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	% Giá trị giao dịch trên doanh thu	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, GD, Phó GD, cổ đông lớn của TCPH (nếu có)
I Năm 2023					
1	CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Gạch ốp lát, đá nung kết	99,6%	2023	Công ty con gián tiếp của công ty mẹ VGC, tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hải Mậu - Chủ tịch HĐQT, ông Mai Xuân Đức - TV HĐQT
II Năm 2024					
1	CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Gạch ốp lát, đá nung kết	98,9%	2024	Công ty con gián tiếp của công ty mẹ VGC, tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hải Mậu - Chủ tịch HĐQT, ông Mai Xuân Đức - TV HĐQT
III 9 tháng đầu năm 2025					
1	CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera	Gạch ốp lát, đá nung kết	96,5%	2025	Công ty con gián tiếp của công ty mẹ VGC, tổ chức có liên quan của ông Đoàn Hải Mậu - Chủ tịch HĐQT, ông Mai Xuân Đức - TV HĐQT, ông Lê Tiến Dũng - TV HĐQT, Giám đốc, bà Nguyễn Thị Thắm - TV HĐQT

(Nguồn: VIT)

Bảng 15: Các nhà cung cấp lớn của VIT

STT	Tên Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, GD, Phó GD, cổ đông lớn của TCPH (nếu có)
I Năm 2023					
1	CTCP Phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam - Xí nghiệp phân phối khí thấp áp Vũng Tàu	Khí	15%	2023	Không có

STT	Tên Đối tác	Sản phẩm/Dịch vụ	% Giá trị giao dịch trên doanh thu/doanh số mua hàng	Thời gian giao dịch	Mối quan hệ với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, GD, Phó GD, cổ đông lớn của TCPH (nếu có)
2	CTCP Công nghệ TOHOKU	Nguyên liệu Feldspar, Cao lanh, Talc	10%	2023	Không có
3	CN CTCP Phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam - XN phân phối khí thấp áp Miền Bắc	Khí	9%	2023	Không có
4	CTCP Sản xuất và đầu tư Hải Anh	Cao lanh, Đất sét, Đất làm gạch	4%	2023	Không có
5	CTCP Dầu khí Delta Việt Nam	Khí	4%	2023	Không có
II Năm 2024					
1	CTCP Phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam - Xí nghiệp phân phối khí thấp áp Vũng Tàu	Khí	17%	2024	Không có
2	CN CTCP Phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam - XN phân phối khí thấp áp Miền Bắc	Khí	10%	2024	Không có
3	CTCP Công nghệ TOHOKU	Nguyên liệu Feldspar, Cao lanh, Talc	9%	2024	Không có
4	CTCP Sản xuất và đầu tư Hải Anh	Cao lanh, Đất sét, Đất làm gạch	6%	2024	Không có
5	CTCP Dầu khí Delta Việt Nam	Khí	3%	2024	Không có
III 9 tháng đầu năm 2025					
1	CTCP Phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam - Xí nghiệp phân phối khí thấp áp Vũng Tàu	Khí	10%	2025	Không có
2	CN CTCP Phân phối khí thấp áp dầu khí Việt Nam - XN phân phối khí thấp áp Miền Bắc	Khí	9%	2025	Không có
3	CTCP Công nghệ TOHOKU	Nguyên liệu Feldspar, Cao lanh, Talc	8%	2025	Không có
4	CTCP Sản xuất và đầu tư Hải Anh	Cao lanh, Đất sét, Đất làm gạch	5%	2025	Không có
5	Công ty TNHH Fritta Việt Nam	Nguyên liệu men frit	3%	2025	Không có

(Nguồn: VIT)

10.7 Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1 Vị thế công ty trong ngành

Với hơn 24 năm có mặt trên thị trường gạch ốp lát Việt Nam, với những đột phá trong công nghệ, sáng tạo về mẫu mã, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn đã dần khẳng định vị thế là một trong những nhà sản xuất gạch Granite hàng đầu tại Việt Nam. Ngoài ra, VIT còn là đơn vị chủ lực thuộc

mảng gạch ốp lát của Tổng Công ty Viglacera – CTCP, một trong những công ty đầu ngành trong lĩnh vực vật liệu xây dựng tại Việt Nam, do đó, VIT cũng nhận được sự hỗ trợ của công ty mẹ về nhiều mặt như chiến lược, thương hiệu, marketing... Đây là một lợi thế lớn của VIT so với các doanh nghiệp cùng ngành.

VIT hiện sở hữu 04 nhà máy sản xuất, trong đó 02 nhà máy đặt tại khu vực phía Bắc và 02 nhà máy đặt tại khu vực phía Nam. Các nhà máy đều được đầu tư đồng bộ dây chuyền công nghệ, máy móc thiết bị hiện đại nhập khẩu từ Italia – quốc gia hàng đầu thế giới về công nghệ sản xuất gạch ốp lát và đá nung kết. Năm 2023, VIT được Tổ chức Kỷ lục Việt Nam công bố và xác lập kỷ lục quốc gia với nội dung: “Tấm đá nung kết có kích thước lớn nhất tại Việt Nam” được sản xuất bằng phương pháp cán. Tiếp nối thành tựu đó, đến năm 2024, VIT đã sản xuất thành công dòng sản phẩm đá nung kết vân trong xương, đánh dấu bước đột phá quan trọng của ngành vật liệu xây dựng Việt Nam. Với giá trị cốt lõi “Coi trọng phát triển sản phẩm khác biệt – giá trị cao”, VIT luôn định hướng phát triển bền vững dựa trên đổi mới công nghệ, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao và đầu tư mạnh mẽ vào hoạt động nghiên cứu – phát triển (R&D). Đây chính là nền tảng vững chắc cho sự tăng trưởng lâu dài và vị thế tiên phong của Công ty trên thị trường vật liệu xây dựng. Hiện nay, với năng lực sản xuất đạt 20,9 triệu m²/năm, sản phẩm của VIT đã có mặt trên toàn bộ hệ thống phân phối trong nước và xuất khẩu tới nhiều thị trường quốc tế như Anh, Mỹ và các quốc gia châu Á khác, góp phần khẳng định thương hiệu VIT trên bản đồ gạch ốp lát và đá nung kết toàn cầu.

Về vị thế và thị phần so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành: Tính đến hết năm 2023⁷, Việt Nam có 83 nhà máy sản xuất gạch ốp lát được đầu tư, trong đó có 21 nhà máy sản xuất gạch granite, tổng công suất 200 triệu m²/năm. Với công suất hiện tại, các nhà máy của VIT chiếm khoảng 10% tổng công suất sản xuất gạch granite ở Việt Nam. Tuy nhiên, VIT không có đủ thông tin chính xác, khách quan về các doanh nghiệp trong ngành, do vậy, VIT không thể đánh giá thị phần của VIT so với doanh nghiệp trong ngành.

10.7.2 Triển vọng phát triển của ngành

Bối cảnh chung của ngành gạch ốp lát

Ngành gốm sứ toàn cầu⁸ tiếp tục suy giảm trong năm 2024, nối tiếp xu hướng tiêu cực đã ghi nhận trong giai đoạn 2022–2023. Sự chững lại của kinh tế thế giới cùng với căng thẳng địa chính trị kéo dài đã làm suy yếu hơn nữa nhu cầu gạch ốp lát toàn cầu, dẫn đến việc sản lượng và kim ngạch thương mại tiếp tục thu hẹp. Sản lượng gạch ốp lát toàn cầu năm 2024 đạt 14.950 triệu m², giảm 6,2% so với mức 15.937 triệu m² của năm 2023, trong đó phần lớn mức giảm tập trung tại khu vực châu Á và Bắc Phi. Sản lượng tại châu Á giảm 6,5%, từ 11,6 xuống 10,9 tỷ m², chiếm 72,8% tổng sản lượng toàn cầu, trong đó Trung Quốc ghi nhận mức giảm mạnh nhất, khoảng 820 triệu m². Kim ngạch xuất khẩu toàn cầu giảm xuống còn 2,67 tỷ m². Năm 2024 đánh dấu năm thứ ba liên tiếp xuất khẩu gạch ốp lát toàn cầu suy giảm, với mức giảm 2,5% (trương đương mức -2,4% của năm 2023). Sự sụt giảm này gần như hoàn toàn xuất phát từ khu vực châu Á (từ 1.539 xuống 1.472 triệu m², tương đương giảm 4,3%), chủ yếu do mức giảm tại Trung Quốc và Ấn Độ. Liên đoàn các nhà sản xuất gạch men châu Âu (CET) đã tổ chức hội nghị thường niên⁹ gần đây cho thấy mặc dù

⁷ Nguồn: <https://baodautu.vn/viet-nam-co-83-nha-may-gach-op-lat-tong-muc-dau-tu-4-ty-usd-d217908.html>

⁸ Nguồn: <https://www.ceramicworldweb.com/en/economics-and-markets/world-production-and-consumption-ceramic-tiles-2024>

⁹ Nguồn: Trích Hiệp hội gốm sứ xây dựng Việt Nam số 128 quý III – 2025 – ngành công nghiệp xây dựng châu Âu dự báo phục hồi trong năm 2025

doanh số bán gạch men năm 2024 vẫn giữ nguyên như năm 2023, nhưng vẫn thấp hơn 24% so với năm 2021. Tiêu thụ gạch men tại EU tăng 7,5% cho thấy sự phụ thuộc ngày càng tăng vào nhập khẩu. Tình hình còn khó khăn hơn đối với xuất khẩu gạch men ngoài EU, giảm 3,6% so với năm 2023 và 34% so với năm 2021. Sự sụt giảm này là do sự kết hợp chi phí năng lượng, chi phí quản lý cao hơn, thuế quan và rào cản kỹ thuật đối với thương mại tại các thị trường xuất khẩu.

Trong các năm qua, thị trường gạch ốp lát Việt Nam cũng đối mặt với nhiều khó khăn và thách thức. Việt Nam đang đứng đầu¹⁰ ASEAN và đứng thứ 4 thế giới về ngành hàng này (sau Trung Quốc, Ấn Độ và Brazil). Theo số liệu của Hiệp hội Gốm sứ xây dựng Việt Nam, năm 2024¹¹, công suất sản xuất gốm sứ xây dựng Việt Nam đạt 850 triệu m² các loại sản phẩm gạch ceramic, porcelain, gạch cotto, ngói tráng men và 26 triệu sản phẩm sứ vệ sinh các loại. Thực tế khai thác sản xuất các sản phẩm gạch ốp lát năm 2024 đạt 55 – 60%, tương đương 504 triệu m², sản lượng sứ vệ sinh đạt 14,5 triệu sản phẩm. Xuất khẩu gạch ốp lát năm 2024 đạt hơn 245 triệu USD, tương đương 50 triệu m²; nhập khẩu gạch ốp lát đạt trên 93 triệu USD, chủ yếu từ Ấn Độ và Trung Quốc. Số liệu này cho thấy ngành gạch ốp lát đang trong bối cảnh bão hòa, dẫn đến mức độ cạnh tranh rất gay gắt giữa các doanh nghiệp cùng ngành tại thị trường nội địa.

Cơ hội phát triển của ngành

Gạch ốp lát là sản phẩm vật liệu xây dựng hoàn thiện, do đó, tốc độ tăng trưởng của ngành gạch ốp lát sẽ phụ thuộc chặt chẽ với tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng (đặc biệt là các công trình dân dụng) và ngành bất động sản. Tổng quan ngành xây dựng, bất động sản tại Việt Nam có nhiều yếu tố tiềm năng để tăng trưởng trong dài hạn như:

- Dân số Việt Nam đến thời điểm 01/04/2024¹² ước tính khoảng 101,1 triệu người, là quốc gia đông dân đứng thứ 3 khu vực Đông Nam Á và đứng thứ 16 của thế giới. Trong đó có khoảng 67,4% dân số trong độ tuổi 15-64.
- Tầng lớp trung lưu, động lực tiêu dùng quan trọng của nền kinh tế, đang tăng nhanh¹³. Giai đoạn 2016-2020, tốc độ tăng bình quân năm của tầng lớp trung lưu ở Việt Nam đạt 10,1%, dự báo đứng thứ 7 toàn cầu về tốc độ tăng của tầng lớp trung lưu trong 10 năm tới. Tỷ lệ tầng lớp trung lưu năm 2022 ở mức 13% dân số và dự báo tăng lên 26% vào năm 2026. Theo báo cáo Minh bạch PwC Việt Nam, tầng lớp trung lưu tại Việt Nam dự báo chiếm hơn 55% dân số vào năm 2030.
- Tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam vẫn còn thấp. Tính đến tháng 6/2025¹⁴, cả nước có 900 khu vực đô thị, trong đó 2 đô thị loại đặc biệt, 24 khu vực đô thị loại I, 38 khu vực đô thị loại II, 44 khu vực đô thị loại III, 96 khu vực đô thị loại IV. Tỷ lệ đô thị hoá ước đạt 44,9%. Theo Quyết định số 179/QĐ-TTg ngày 16/02/2024 phê duyệt Chiến lược phát triển ngành Xây dựng đến năm 2030, định hướng đến năm 2045 của Bộ Xây Dựng ban hành ngày 16/02/2024, mục

¹⁰ Nguồn: <https://tapchixaydung.vn/nganh-gom-su-xay-dung-viet-nam-dang-thut-lui-so-voi-ky-vong-20201224000024128.html>

¹¹ Nguồn: Hiệp hội Gốm sứ xây dựng Việt Nam tại <https://vnceramic.org.vn/hoat-dong-hiep-hoi/hiep-hoi-hop-doanh-nghiep-hoi-vien-tong-ket-nam-2024-va-dinh-huong-nam-2025.htm>

¹² Nguồn: <https://www.nso.gov.vn/du-lieu-va-so-lieu-thong-ke/2025/01/thong-cao-bao-chi-ket-qua-dieu-tra-dan-so-va-nha-o-giua-ky-nam-2024/>

¹³ Nguồn: <https://xaydungchinh sach.chinhphu.vn/kinh-te-viet-nam-2025-nam-bat-xu-huong-tan-dung-thoi-co-lam-moi-dong-luc-tieu-dung-thuc-day-tang-truong-119250618164734299.htm>

¹⁴ Nguồn: <https://tapchixaydung.vn/ty-le-do-thi-hoa-ca-nuoc-uoc-dat-449--20201224000033608.html>

tiêu tỷ lệ đô thị hóa đến năm 2030 đạt trên 50%; số lượng đô thị toàn quốc đến năm 2030 khoảng 1.000 - 1.200 đô thị.

Từ giai đoạn Covid-19 (2020-2021) đến năm 2023, thị trường bất động sản gặp hàng loạt khó khăn, biến động. Thanh khoản thị trường bất động sản sụt giảm mạnh so với giai đoạn trước đó. Do đó, sản lượng tiêu thụ vật liệu xây dựng nói chung, gạch ốp lát nói riêng đều giảm sút trong giai đoạn này. Chính phủ đã chỉ đạo Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan địa phương để khẩn trương rà soát, đề xuất các biện pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Chính phủ cũng đã trình Quốc hội thông qua nhiều văn bản Luật quan trọng để tháo gỡ các vướng mắc về thể chế cho thị trường bất động sản như: Luật Nhà ở 2023 (hiệu lực từ 01/08/2024), Luật Kinh doanh bất động sản 2023 (hiệu lực từ 01/08/2024), Luật Đất đai 2024 (hiệu lực từ 01/08/2024) và nhiều Nghị định hướng dẫn thi hành.

Nhờ đó, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu phục hồi trong năm 2025. Chín tháng đầu năm 2025¹⁵, cả nước có hơn 1.810 dự án nhà ở, khu đô thị mới đang triển khai, trong đó có 1.071 dự án nhà ở thương mại với quy mô khoảng 398.123 căn hộ. Ngoài ra, có 478 dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở và 312 dự án nhà ở xã hội với khoảng 245.469 căn. Tính đến tháng 9/2025, tổng số giao dịch bất động sản trên cả nước đạt khoảng 430.769, tăng nhẹ 1% so với cùng kỳ năm 2024.

Ngành xây dựng cũng đạt được mức tăng trưởng khả quan trong 9 tháng đầu năm 2025, tăng 9,33% so với cùng kỳ. Kết quả tăng trưởng này đến chủ yếu từ việc Chính phủ đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công trong năm 2025 vào các dự án giao thông trọng điểm trên cả nước. Tổng kế hoạch vốn đầu tư công năm 2025 Bộ Xây dựng được giao là 87.794 tỷ đồng. Tính đến hết tháng 9/2025¹⁶, theo số liệu của Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng ước giải ngân đạt xấp xỉ 40% kế hoạch. Ngoài ra, thị trường bất động sản ảm đạm với nhiều dự án đang triển khai cũng thúc đẩy tăng trưởng của ngành xây dựng.

Với những chuyển biến từ ngành bất động sản và ngành xây dựng trong năm 2025, tình hình sản xuất và tiêu thụ vật liệu xây dựng đã có những chuyển biến tích cực. Tính đến hết tháng 6 năm 2025¹⁷, sản lượng sản xuất gạch ốp lát đạt khoảng 225 triệu m² (trong đó gạch ceramic khoảng 152 triệu m², gạch granite khoảng 49 triệu m², ngói tráng men 13 triệu m² và cotto là khoảng 11 triệu m²). Sản lượng sản xuất đạt khoảng 55% tổng công suất thiết kế. Sản lượng tiêu thụ gạch ốp lát đạt khoảng 220 triệu m² (trong đó gạch ceramic khoảng 145 triệu m², gạch granite khoảng 45 triệu m², ngói tráng men 15 triệu m² và cotto là khoảng 15 triệu m²). Xuất khẩu ước đạt khoảng 115 triệu USD (khoảng 23 triệu m²); nhập khẩu 37 triệu USD.

Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ chức phát hành so với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới

Ngày 18/8/2020, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 1266/QĐ-TTg về việc Phê duyệt Chiến lược phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam thời kỳ 2021-2030, định hướng đến năm

¹⁵ Nguồn: <https://baohinhphu.vn/thi-truong-bds-9-thang-2025-co-gam-sang-nhung-con-nhieu-vuong-mac-kho-khan-102250922183608424.htm>

¹⁶ Nguồn: <https://baohinhphu.vn/bo-xay-dung-giai-ngan-von-dau-tu-cong-dat-hon-54-ke-hoach-nam-102251020213347616.htm>

¹⁷ Nguồn: <https://tapchixaydung.vn/san-xuat-va-tieu-thu-vlxd-co-nhieu-chuyen-bien-tich-cuc-20201224000031653.html>

2050, trong đó Chiến lược xác định một số mục tiêu cụ thể đối với sản phẩm gạch gốm ốp lát trong giai đoạn 2021 – 2030 như sau:

- Về đầu tư:
 - Đầu tư chiều sâu, đổi mới công nghệ, đa dạng hóa mẫu mã, nâng cao sản lượng, chất lượng sản phẩm, tiết kiệm nguyên liệu, nhiên liệu, đáp ứng đầy đủ các chỉ tiêu về công nghệ và môi trường.
 - Hạn chế đầu tư mới các cơ sở sản xuất gạch ceramic.
 - Đầu tư phát triển đồng bộ giữa các cơ sở sản xuất và các cơ sở khai thác, chế biến nguyên liệu, sản xuất men, màu trong nước; các cơ sở sản xuất phụ tùng thay thế.
 - Từng bước giảm dần, tiến tới thay thế hoàn toàn nhiên liệu sản xuất từ khí hóa than sang các loại nhiên liệu sạch, thân thiện với môi trường như: LPG, CNG nhằm giảm lượng phát thải CO₂ ra môi trường.
 - Tổng công suất thiết kế các nhà máy sản xuất gốm ốp lát đến năm 2025 không vượt quá 850 triệu m²/năm; năm 2030 không vượt quá 950 triệu m²/năm.
- Về công nghệ: Sản xuất gạch gốm ốp lát với công nghệ tiên tiến, hiện đại, nhằm giảm mức tiêu hao nguyên, nhiên liệu và năng lượng, áp dụng các giải pháp sử dụng công nghệ thông tin vào quản lý và sản xuất; các chỉ tiêu tiêu hao nhiệt năng, điện năng, phát thải bụi đảm bảo trong định mức.
- Về khai thác và sử dụng tài nguyên: Khai thác tận thu và sử dụng tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, phát triển hình thành các vùng sản xuất nguyên liệu tập trung công suất lớn, chuyên môn hóa từ khâu khai thác nguyên liệu; gia công chế biến nguyên liệu, phối liệu cho các cơ sở sản xuất gạch gốm ốp lát.
- Về bảo vệ môi trường: 100% các cơ sở sản xuất phải có hệ thống xử lý chất thải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật về bảo vệ môi trường; các cơ sở sản xuất phải có hệ thống thiết bị quan trắc tự động nước thải, khí thải và kết nối trực tuyến với cơ quan quản lý môi trường tại địa phương.
- Về sản phẩm: Đầu tư sản xuất các loại sản phẩm mỏng, kích thước lớn, chất lượng cao, đa dạng về chủng loại, mẫu mã; phát triển sản xuất vật liệu ốp lát có tính năng đặc biệt, khả năng chịu mài mòn cao, bền màu, chống bám bẩn, ngăn ngừa sự phát triển của rêu mốc, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người tiêu dùng trong nước và xuất khẩu.

Trung tâm MECS đã xác nhận dự báo giai đoạn 2024-2028, dự kiến¹⁸ sản lượng gạch ốp lát toàn cầu sẽ tăng với tốc độ tăng trưởng kép hàng năm là +2,2%, đạt 17,8 tỷ m² năm 2028. Tăng trưởng năng động nhất dự kiến sẽ diễn ra ở châu Phi (+5,6%), tiếp theo là Trung Đông (+3,8%), các nước châu Âu ngoài EU (+3,4%), tiếp đến là Bắc Mỹ và Nam Mỹ (lần lượt +2,9% và +2,7%), EU (+2,2%) và khu vực Viễn Đông (+1,6%) mặc dù khu vực này bị kìm hãm bởi sự suy giảm của thị trường Trung Quốc.

Trong bối cảnh thị trường hết sức cạnh tranh, định hướng chiến lược của VIT là tăng cường đầu tư vào công nghệ để cải tiến chất lượng sản phẩm, liên tục cải tiến mẫu mã sản phẩm, tìm kiếm

¹⁸ Nguồn: Trích Hiệp hội gốm sứ xây dựng Việt Nam số 128 quý III – 2025 – Thông tin về thị trường, sản xuất, đầu tư công nghệ mới trong ngành gốm sứ thế giới

các thị trường xuất khẩu mới. VIT hướng tới phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, từ đó làm chủ công nghệ sản xuất, phát triển sản phẩm. Về nhiên liệu dùng trong sản xuất, VIT cũng hướng tới nguồn nhiên liệu xanh, giảm tiêu hao, giảm phát thải ra môi trường. Về điện năng, VIT hướng tới giảm tiêu hao điện/m² sản phẩm trong khi giá điện tăng từ đó gián tiếp giảm phát thải CO₂ ra môi trường. Ngày 19/12/2024, VIT chính thức được Tổ chức chứng nhận UL Solutions (Hoa Kỳ) công nhận các sản phẩm gạch ốp lát được sản xuất tại các Nhà máy thuộc Công ty đạt chứng nhận Greenguard và Greenguard Gold. Chứng nhận này khẳng định sản phẩm của VIT đáp ứng các tiêu chuẩn nghiêm ngặt về chất lượng không khí trong nhà, hàm lượng khí thải hóa chất thấp và an toàn cho người sử dụng, góp phần nâng cao uy tín thương hiệu và mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm của VIT. Nhìn chung định hướng phát triển của VIT hoàn toàn phù hợp với định hướng của ngành, cũng như chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.

10.8 Hoạt động Marketing

Theo mô hình hoạt động của nhóm công ty thành viên thuộc mảng gạch ốp lát của Tổng Công ty Viglacera – CTCP hiện nay, Công ty Cổ phần kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera¹⁹ là đơn vị bao tiêu sản phẩm đầu ra cho cả 3 công ty gạch ốp lát là VIT, TLT và VIH. Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera sẽ bám sát thị trường trong nước và xuất khẩu để đưa ra đơn đặt hàng và giải pháp kinh doanh kịp thời cho VIT. VIT cũng tích cực kết hợp cùng Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera thúc đẩy hoạt động marketing để phát huy tối đa hiệu quả trong kinh doanh. Dự kiến từ ngày 01/01/2026, VIT sẽ thực hiện trực tiếp việc tiêu thụ sản phẩm của mình và bao tiêu sản phẩm của TLT và VIH.

Sản phẩm của VIT được đưa ra thị trường thông qua các kênh như kênh Đại lý, kênh Dự án, kênh Xuất khẩu. Hiện nay, VIT có 176 đại lý trên toàn quốc, trong đó miền Bắc có 96 đại lý, miền Trung có 28 đại lý, và miền Nam có 52 đại lý. Song song với quá trình tiêu thụ sản phẩm, các đại lý cũng thường xuyên tổ chức công việc tìm kiếm khách hàng, mở rộng thị trường tìm hiểu nhu cầu tại điểm bán của họ để phản hồi lại thông tin kịp thời cho VIT và những thay đổi cần thiết cho mẫu mã sản phẩm nhằm nâng cao khả năng đáp ứng nhu cầu của thị trường. Ngoài ra, VIT cũng xây dựng hệ thống Showroom trưng bày và giới thiệu sản phẩm trên toàn quốc, tại đây, khách hàng sẽ được cung cấp sản phẩm chính hãng và nhận được tư vấn kỹ thuật chuyên nghiệp của đội ngũ nhân viên bán hàng. Mặt khác VIT cũng thực hiện các chương trình quảng cáo trên các phương tiện truyền thông đại chúng, các trang thông tin điện tử, các trang mạng xã hội, các ấn phẩm phát hành như tạp chí, catalogue, ... để tiếp cận với người tiêu dùng nhằm giới thiệu sản phẩm.

Bảng 16: Danh sách địa chỉ các showroom của VIT

STT	Showroom/Văn phòng	Địa chỉ
I	Viglacera Center	
1	Showroom Hoa Lư - Hà Nội	Số 2 Hoa Lư, Hà Nội
2	Showroom Điện Biên Phủ (VP CNMT)	275 Điện Biên Phủ, Đà Nẵng
3	Viglacera Center Đắk Lắk	Phường Tân Lợi, Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk

¹⁹ Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera là công ty liên kết của VIT, TLT và VIH.

STT	Showroom/Văn phòng	Địa chỉ
4	Showroom Sala (VP M Nam)	34 Nguyễn Cơ Thạch, Khu đô thị SALA, TP.HCM
5	Showroom tại các Nhà máy của VIT	
II	Eurotile Center	
1	Center Võ Chí Công	240 Võ Chí Công, Tây Hồ, Hà Nội
2	Center Quảng Ninh	MonBay - Hạ Long, Quảng Ninh
3	Center Chi nhánh Vinh	Khu đô thị Minh Khang, Vinh, Nghệ An
4	Center Miền Trung	297 Nguyễn Văn Linh, Đà Nẵng
5	Center Chi nhánh Tây Nguyên	332 Phan Bội Châu, Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk
6	EuroTile Lý Thường Kiệt	270 Lý Thường Kiệt, TP. HCM
7	Center Chi nhánh Cần Thơ	353 Đường 30/4, Ninh Kiều, TP. Cần Thơ
8	Showroom Vasta Thủ Thiêm	Căn 04, 05 Dự án The River Thủ Thiêm, TP.HCM

(Nguồn: VIT)

Ngoài ra, VIT cũng thường xuyên phối hợp với Tổng Công ty Viglacera, Công ty Cổ phần kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera tham gia các hội chợ trong và ngoài nước như: Triển lãm quốc tế Vietbuild Hà Nội 2025, triển lãm Hawa tại TP.HCM, triển lãm Meet the Experts tại Hà Nội, triển lãm Lễ hội sáng tạo: Con đường Eurotile, Viglacera Aurora tại Hà Nội, triển lãm Cersaie tại Ý, triển lãm Tise, triển lãm Coverings tại Mỹ...

10.9 Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

- Công ty sử dụng nhãn hiệu Viglacera là thương hiệu uy tín của ngành vật liệu xây dựng Việt Nam theo Hợp đồng số 08/2021/VGC-HDLX ngày 15/03/2021 với Tổng công ty Viglacera – CTCP) về quyền sử dụng nhãn hiệu (hiệu lực từ ngày 01/01/2021 đến ngày 31/12/2025 và cùng xem xét gia hạn trong vòng 30 ngày trước khi hợp đồng hết hạn).

Đăng ký bản quyền: Do Tổng công ty Viglacera – CTCP thực hiện.

- Nhãn hiệu Eurotile theo giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số: 36221 của Cục sở hữu trí tuệ.

Đăng ký bản quyền do VIT thực hiện.

- Nhãn hiệu Singnature tile theo giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số: 13961 của Cục sở hữu trí tuệ.

Đăng ký bản quyền do VIT thực hiện.

- Nhãn hiệu My Duc Ceramics theo giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số: 343382 của Cục sở hữu trí tuệ.

Đăng ký bản quyền do VIT thực hiện.

- Nhãn hiệu United Ceramics theo giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số: 32101 của Cục sở hữu trí tuệ.

Đăng ký bản quyền do VIT thực hiện.

- Nhãn hiệu Vasta Sintered Stone theo giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số: 541579 của Cục sở hữu trí tuệ.

Đăng ký bản quyền do VIT thực hiện.

- Nhãn hiệu Vasta theo giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số: 541580 của Cục sở hữu trí tuệ.

Đăng ký bản quyền do VIT thực hiện.

10.10 Chính sách nghiên cứu và phát triển

Chính sách nghiên cứu và phát triển:

Với 24 năm hình thành và phát triển không ngừng, để đạt được thành quả hiện tại, nhân lực và công nghệ là một trong những nhân tố quan trọng, luôn được VIT ưu tiên nghiên cứu, phát triển. Trong hai năm vừa qua, VIT tiếp tục nghiên cứu phát triển công nghệ, phát triển các dòng sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu thị trường ngày càng cao, đồng thời đào tạo nguồn nhân lực đáp ứng nhu cầu sản xuất, kinh doanh. Chính sách nghiên cứu và phát triển là yếu tố góp phần giúp VIT giữ vững vị thế trong tình hình thị trường ngày càng cạnh tranh.

Các chính sách nghiên cứu và phát triển đã được Công ty áp dụng trong năm 2023, 2024 như sau:

- Phát triển và đào tạo nguồn nhân lực từng năm theo định hướng phát triển của Công ty phối hợp với Viện nghiên cứu, Trường cao đẳng Nghề Viglacera tổ chức các khóa đào tạo để bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ cho đội ngũ lao động hiện có.
- Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực vật liệu, tạo điều kiện thuận lợi để cán bộ kỹ thuật và công nghệ sang các hội chợ quốc tế, hoặc có cơ hội được đối tác có nhiều kinh nghiệm trong và ngoài nước đào tạo đối tác và nghiên cứu tại chỗ.
- Nâng cao trình độ quản lý của các cán bộ quản lý, ứng dụng vào thực tiễn các mô hình quản lý sản xuất hiện đại tại các nhà máy, quản trị hàng tồn kho, quản trị chất lượng trong điều hành doanh nghiệp.
- Nghiên cứu phát triển các dòng sản phẩm cao cấp tương đương với hàng ngoại nhập.
- Nghiên cứu phát triển sản phẩm đá nung kết tấm lớn.

Đánh giá ảnh hưởng của chính sách này đối với tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành:

Về công nghệ và sản phẩm:

- **Nhà máy Viglacera Tiên Sơn:** Duy trì ổn định công nghệ và chất lượng trong điều kiện nhà máy chỉ sản xuất 1 dây chuyền. Nhà máy đã nghiên cứu và đưa vào sử dụng bài phối liệu có tỉ trọng cao, độ nhót thấp, độ trắng cao giúp tiết giảm chi phí than, điện.
- **Nhà máy Viglacera Thái Bình:** Phát triển được nhiều mẫu mới đáp ứng tốt nhu cầu của kênh bán hàng xuất khẩu châu Âu, Mỹ, Dự Án và kênh Hệ Thống. Xây dựng bài men Engobe sử

dụng cao lanh trong thay cho hàng nhập khẩu. Xử lý thường xuyên các loại nguyên liệu xương men không để nguyên liệu nào tồn kho lâu ngày.

- **Nhà máy Viglacera Mỹ Đức:** Đưa vào sử dụng các bài phối liệu men mới giảm giá thành từ 3,5 - 8%. Sử dụng feldpat tại địa phương nhằm giảm hàm lượng feldpat vận chuyển từ ngoài Bắc vào, giúp giảm giá thành đồng thời ổn định chất lượng sản phẩm, giảm hiệu ứng co lãn. Trong năm 2024, nhà máy phát triển được các sản phẩm mới như sản phẩm xương trắng, xương màu xuất khẩu, sản phẩm phục vụ công trình sân bay Long Thành.
- **Nhà máy gạch Viglacera Eurotile:** Đưa vào sử dụng các bài phối liệu men trắng giảm giá thành từ 3% - 13%. Giảm lượng sử dụng nguyên liệu nhập từ ngoài Bắc $\leq 50\%$ để giảm chi phí sản xuất. Phát triển các dòng sản phẩm mới: matt satin, matt có độ chống bám bẩn tốt cho tầm lớn, sản phẩm xương màu cho sản phẩm dải vân trong xương.
- Ngày 19/12/2024, VIT được Tổ chức chứng nhận UL Solutions (Hoa Kỳ) công nhận các sản phẩm gạch ốp lát được sản xuất tại các Nhà máy thuộc Công ty đạt chứng nhận Greenguard và Greenguard Gold, đáp ứng các tiêu chuẩn nghiêm ngặt về chất lượng không khí trong nhà, hàm lượng khí thải hóa chất thấp và an toàn cho người sử dụng. Việc đạt được chứng nhận này càng góp phần nâng cao uy tín về chất lượng sản phẩm của VIT đối với khách hàng trong và ngoài nước.

Về phát triển sản phẩm mới:

- **Nhà máy Viglacera Tiên Sơn:** Trong năm 2024, nhà máy sản xuất 14 mẫu men matt, 10 mẫu men mài và phát triển 12 mẫu mới.
- **Nhà máy Viglacera Thái Bình:** Phát triển được 309 mẫu mới đáp ứng tốt nhu cầu của kênh bán hàng xuất khẩu châu Âu, Mỹ, Dự Án và kênh Hệ Thống. Nhà máy đã đưa vào sản xuất 64 mẫu, trong đó có 54 mẫu trong nước và 10 mẫu cho xuất khẩu.
- **Nhà máy Viglacera Mỹ Đức:** Năm 2024, nhà máy Mỹ Đức đã chạy sản xuất các bộ sưu tập mới kích thước 300x600 (bao gồm 9 mẫu) và 14 mẫu mới trong bộ sưu tập UN24. Ngoài ra nhà máy còn phát triển thêm 10 mẫu mới vân gỗ kích thước 150x900 và đưa vào sản xuất năm 2025; phát triển 3 mẫu mosaic mới cho khách hàng Úc.
- **Nhà máy gạch Viglacera Eurotile:**
 - Đối với sản phẩm gạch tấm nhỏ: Phát triển các bộ sản phẩm kích thước 600x1200 thương hiệu Viglacera và United trên bề mặt satin mới với 12 mẫu.
 - Đối với sản phẩm kích thước 800x800 thương hiệu Viglacera và United: Phát triển bề mặt satin mới với 20 mẫu.
 - Đối với thương hiệu Eurotile: Phát triển bộ sản phẩm mới bao gồm các kích thước 600x1200 (25 mẫu), kích thước 800x800 (12 mẫu), kích thước 200x1200 (8 mẫu), kích thước 1200x1200 (22 mẫu).
 - Đối với sản phẩm đá nung kết: Trong năm 2024, nhà máy đã phát triển dòng sản phẩm vân trong xương kích thước 1600x3200 với 2 độ dày 12mm và 20mm, bao gồm 2 mẫu xương đen, 2 mẫu xương trắng và 1 mẫu xương siêu trắng.
 - Đối với sản phẩm kích thước 1600x3200 độ dày 15mm: Phát triển 5 sản phẩm mới của thương hiệu Vasta Essentials.

- Đối với sản phẩm kích thước 1600x3200 độ dày 6mm: Phát triển 4 sản phẩm mới của thương hiệu Vasta Luxury.

10.11 Chiến lược kinh doanh

❖ Mục tiêu – Chiến lược phát triển

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn sau sáp nhập có quy mô vốn điều lệ lớn, quản trị hiện đại, nâng cao năng lực cạnh tranh trong và ngoài nước, chuẩn bị sẵn sàng cho giai đoạn tăng trưởng mới.

Từ 01/01/2026, Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn bao tiêu sản phẩm của Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội, Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long và Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera, thực hiện trên cơ sở chuyển toàn bộ nhân sự của Công ty Cổ phần Kinh Doanh Gạch Ốp lát Viglacera sang Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn.

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn kế thừa toàn bộ thương hiệu và các dòng sản phẩm của Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội, Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long và Công ty Cổ phần Bê tông khí Viglacera. Tổng công suất sản xuất của Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn sau sáp nhập khoảng 35,4 triệu m²/năm (gồm gạch ốp lát, ngói).

Kế hoạch kinh doanh của Công ty sau sáp nhập năm 2026 dự kiến như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2025 (Trước sáp nhập)	Năm 2026 (Sau sáp nhập)
1	Doanh thu thuần	Triệu đồng	2.389.903	4.600.041
2	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	90.056	160.000
3	Tỷ lệ cổ tức	%	≥12%	>12%

❖ Thời gian dự kiến thực hiện: 2026.

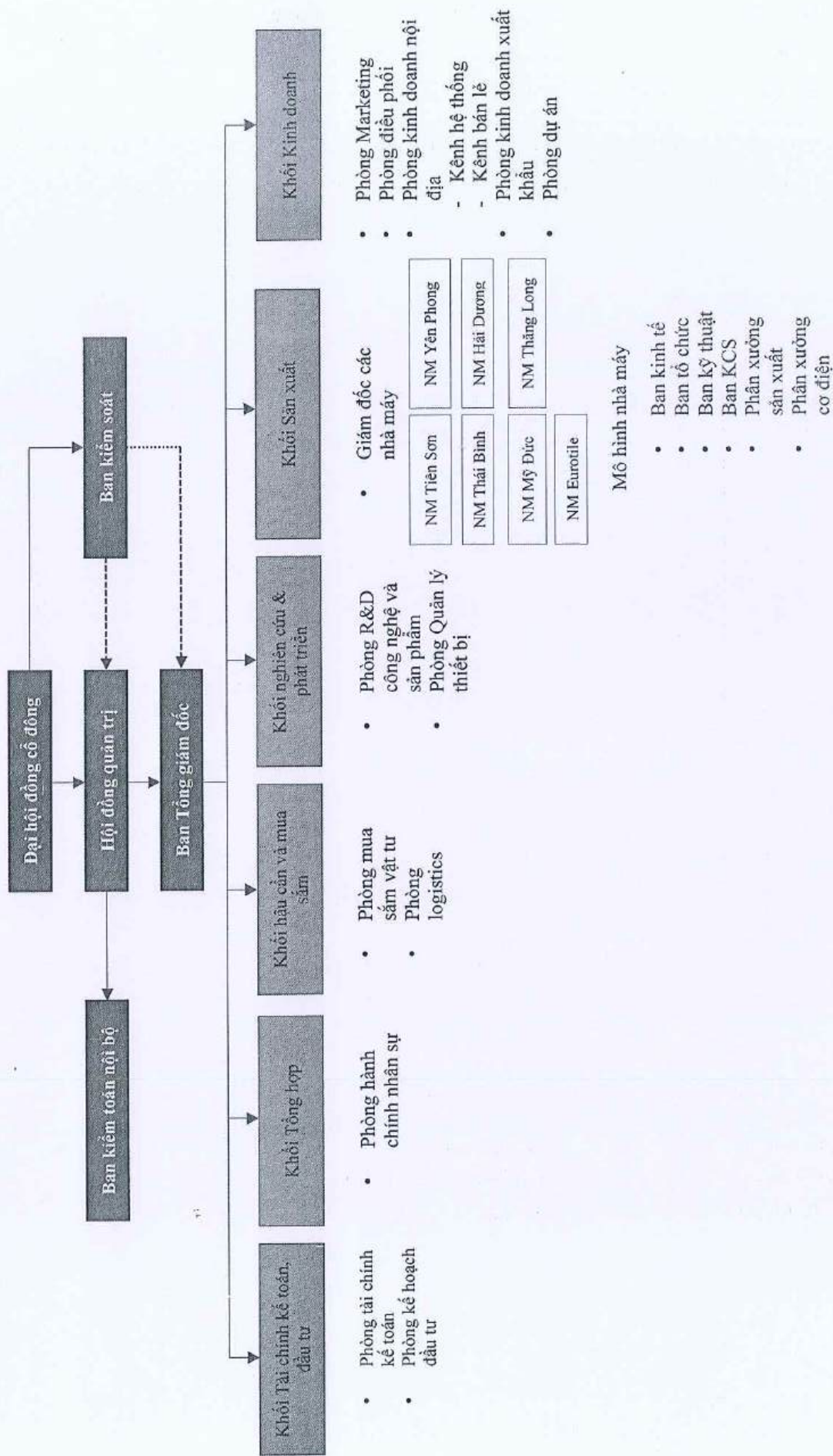
❖ Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến:

Sau sáp nhập, VIT được kế thừa toàn bộ tài sản, các quyền và lợi ích hợp pháp, chịu trách nhiệm về các khoản nợ chưa thanh toán, hợp đồng lao động và nghĩa vụ tài sản khác của TLT và VIH (bao gồm nhưng không giới hạn các quyền kinh doanh, quyền tài sản, các khoản phải thu, phải trả, các quyền và nghĩa vụ theo các hợp đồng giao dịch mà TLT hoặc VIH ký kết với bất kỳ bên thứ ba nào, v.v.....) theo giá trị sổ sách của TLT và VIH.

Về nguồn vốn, VIT sẽ tiếp tục kết hợp giữa việc huy động tín dụng qua hệ thống ngân hàng, cũng như huy động vốn thông qua thị trường chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu).

Về phương án sử dụng lao động, VIT sẽ kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ trong hợp đồng lao động hiện được ký kết giữa TLT/VIH với các người lao động của TLT/VIH (nội dung cụ thể theo Hợp đồng sáp nhập giữa VIT với TLT và Hợp đồng sáp nhập giữa VIT với VIH).

❖ ❖ **Mô hình hoạt động của VIT sau sắp nhập:**



10.12 Trường hợp Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Không có.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1 Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty

Tính đến 30/09/2025, tổng số nhân sự của VIT là 1.032 người với cơ cấu như sau:

Bảng 17: Số lượng lao động của VIT

Tiêu chí	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Theo trình độ chuyên môn	843	955	1.032
▪ Trên Đại học	9	9	10
▪ Đại học	154	162	159
▪ Cao đẳng, Trung cấp, Sơ cấp, Công nhân kĩ thuật	390	395	419
▪ Lao động phổ thông	290	389	444
Theo Hợp đồng lao động	843	955	1.032
▪ Hợp đồng lao động không thời hạn	509	493	498
▪ Hợp đồng thời hạn từ 1 – 3 năm	322	434	509
▪ Hợp đồng dưới 12 tháng (thử việc)	12	28	25
Tổng cộng	843	955	1.032

(Nguồn: VIT)

11.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động

❖ **Chính sách đào tạo**

Nguồn nhân lực được VIT quan tâm và triển khai một cách liên tục và thường xuyên ở mọi chức danh công việc. Trong năm 2024, VIT có trên 14.937 lượt cán bộ công nhân viên được đào tạo với tổng kinh phí 14,5 tỷ đồng, trong đó:

- Đào tạo bên ngoài: 73 lớp, 3.537 lượt người tham gia, kinh phí: 3,3 tỷ đồng.
- Đào tạo tại Tổng công ty Viglacera: 55 lớp, 1.987 lượt người tham gia, kinh phí: 2,2 tỷ đồng (gồm các nội dung: Cao đẳng sản xuất gốm xây dựng – chuyên ngành sản xuất gạch Granite, Nâng cao năng lực quản lý cấp trung, Kiểm soát chất lượng cấp gạch ốp lát, kiểm soát công nghệ tạo hình sản phẩm, Tối ưu hoá lò nung thanh lãn, Nguyên liệu và bài phối liệu tối ưu...).
- Đào tạo từ các cơ sở bên ngoài: 18 lớp với 1.550 lượt người tham gia, kinh phí: 1,1 tỷ đồng

(gồm các nội dung: Đào tạo an toàn vệ sinh lao động, thiết kế đồ họa, cải tiến liên tục Hàn hồ quang, Lean, đào tạo và cấp chứng chỉ xe nâng, huấn luyện PCCC...).

- Đào tạo nội bộ: Xây dựng kế hoạch đào tạo nội bộ hàng tháng, theo đó 100% người lao động đều được tham gia các buổi đào tạo do các Cán bộ quản lý trực tiếp lên lớp, trong đó có 11.400 lượt cán bộ công nhân viên tham gia với chi phí 11,2 tỷ đồng. Nội dung đào tạo tập trung vào việc nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ, kinh nghiệm và tay nghề cho người lao động; các quy chế, quy định, nội quy, hướng dẫn vận hành, hoạt động 5S, Kaizen, văn hoá doanh nghiệp và các quy trình trong các hệ thống ISO áp dụng tại Nhà máy.

❖ **Chính sách lương thưởng, phúc lợi**

- Về chế độ tiền lương, tiền thưởng: Tiền lương, tiền thưởng được trả cho người lao động theo đúng quy chế lương, thưởng của VIT. Các chế độ phụ cấp theo lương, chế độ ốm đau, thai sản... được thực hiện nghiêm túc, khuyến khích thưởng cho tập thể, cá nhân thông qua cơ chế khoán, phát động thi đua sáng kiến cải tiến kỹ thuật.
- Chế độ phúc lợi: Tất cả người lao động đều được thực hiện đầy đủ các chính sách đối với người lao động theo quy định của Pháp luật như tham gia Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm thất nghiệp, Bảo hiểm tai nạn - bệnh nghề nghiệp,... Các chế độ khám sức khỏe định kỳ, chế độ thanh toán trợ cấp ốm đau, thai sản, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, thôi việc được VIT thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước. Các chế độ phụ cấp hỗ trợ thêm cho người lao động như chi phí xăng xe, thâm niên công tác, điện thoại, hỗ trợ thêm cho công nhân làm ca 1 bữa ăn sáng, bữa ăn đêm tự chọn cho công nhân làm ca 3. Ngoài ra VIT còn chăm lo về đời sống cho người lao động như: tổ chức tham quan, nghỉ mát, thăm hỏi cán bộ công nhân lao động và gia đình; thăm hỏi, tặng quà vào các ngày lễ lớn trong năm như: Ngày Quốc tế phụ nữ 8/3, ngày thành lập Hội Liên hiệp Phụ nữ Việt Nam 20/10...

11.3 Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Việc thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thực hiện theo từng thời kỳ trên cơ sở Hội đồng quản trị đề xuất và được ĐHĐCĐ Công ty thông qua. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động sẽ do Hội đồng quản trị ban hành phù hợp với từng đợt phát hành cổ phiếu cho người lao động.

12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của VIT đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định như sau:

- ĐHĐCĐ quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.
- VIT chỉ được trả cổ tức của cổ phần phổ thông khi: (i) Đã hoàn thành nghĩa vụ thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật, (ii) Đã trích lập các quỹ công ty và bù đắp lỗ trước đó theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty và (iii) Ngay sau khi trả hết số cổ tức, Công ty vẫn bảo đảm thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn.
- HĐQT có thể kiến nghị ĐHĐCĐ thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức

bằng cổ phiếu và HĐQT là cơ quan thực thi quyết định này.

- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định, mức cổ tức này không cao hơn mức mà HĐQT đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Điều lệ và ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, cổ đông được hưởng quyền nhận cổ tức theo danh sách phân bổ quyền do VSDC lập.
- Tỷ lệ chia cổ tức qua 03 năm gần nhất của VIT:

Khoản mục	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
Tỷ lệ chi trả cổ tức/ Vốn điều lệ	8%	-	10%
Tình hình thanh toán	Đã thực hiện		Đã thực hiện

(Nguồn: VIT)

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

13.1 Hợp đồng thuê sử dụng đất

STT	Địa điểm	Mục đích sử dụng	Diện tích	Thời hạn thuê đất	Hình thức thuê đất
1	Nhà máy Viglacera Tiên Sơn tại KCN Tiên Sơn, Xã Đại Đồng, Tỉnh Bắc Ninh	Đất khu công nghiệp	41.346	Đến ngày 22/12/2049	Thuê đất trả tiền hàng năm
2	Nhà máy Viglacera Thái Bình tại KCN Tiên Hải, Xã Đồng Châu, tỉnh Hưng Yên	Đất khu công nghiệp	55.085,7	Đến ngày 28/06/2059	Thuê đất trả tiền hàng năm
3	Nhà máy Viglacera Mỹ Đức tại KCN Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, TP.HCM	Đất khu công nghiệp	100.000	Đến ngày 08/07/2052	Thuê đất trả tiền hàng năm
4	Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile tại KCN Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, TP.HCM	Đất khu công nghiệp	278.511	Đến ngày 08/07/2052	Thuê đất trả tiền hàng năm

(Nguồn: VIT)

13.2 Trái phiếu đã phát hành và chưa đáo hạn

Không có.

13.3 Các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi

Tổ chức phát hành không có cổ phần ưu đãi.

14. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Không có.

15. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

Công ty Cổ phần Viglacera Tiên Sơn cam kết Công ty không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Kết quả hoạt động kinh doanh

1.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 18: Một số chỉ tiêu về HĐKD của VIT

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	% tăng/giảm	9 tháng đầu năm 2025
Tổng giá trị tài sản	2.259.516	2.115.246	(6,38)%	2.127.621
Doanh thu thuần	1.998.228	2.143.145	7,25%	1.596.720
Lợi nhuận từ HĐKD	5.697	63.121	1.007,97%	61.300
Lợi nhuận khác	584	994	70,21%	125
Lợi nhuận trước thuế	6.281	64.114	920,76%	61.425
Lợi nhuận sau thuế	85	52.435	61.588,24%	49.129
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	95%	N/A	-
Tỷ lệ cổ tức	-	10%	N/A	-

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán, BCTC Quý 3/2025 của VIT)

Tổng tài sản của VIT tại thời điểm 31/12/2024 đạt 2.115 tỷ đồng, giảm 6,38% so với tổng tài sản tại 31/12/2023. Nguyên nhân chủ yếu do từ tháng 6/2023, Công ty đưa vào hoạt động dây chuyền sản xuất tấm lớn tại Nhà máy Eurotile với tổng giá trị 455 tỷ, chi phí khấu hao trong năm 2024 tăng mạnh so với năm trước (khấu hao trong năm 2024 khoảng 166 tỷ đồng, tăng 12 tỷ đồng so với năm 2023).

Năm 2024, doanh thu thuần của VIT là 2.143 tỷ đồng, tăng 7,25% so với năm 2023, dù sản lượng sản xuất năm 2024 giảm 3% so với năm 2023. Tuy nhiên, nhờ các biện pháp kiểm soát chi phí đầu vào cũng như giảm được chi phí tài chính, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của VIT đạt 63,1 tỷ tăng 11 lần so với cùng kỳ năm 2023, lợi nhuận sau thuế đạt 52,4 tỷ đồng tăng mạnh so với cùng

kỳ năm 2023.

Chín tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần và lợi nhuận trước thuế của VIT lần lượt là 2.127 tỷ đồng và 61,4 tỷ đồng. Lợi nhuận trước thuế 9 tháng đầu năm 2025 bằng 146% kế hoạch đề ra của năm 2025. Nguyên nhân do thời gian dừng dây chuyền sản xuất thực tế ít hơn kế hoạch nên chi phí dừng (được ghi nhận trực tiếp vào giá vốn hàng bán) trong thời gian dừng sản xuất giảm.

Các chỉ tiêu khác: Không có.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của VIT:
Không có.

1.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành

❖ Những nhân tố chính tác động đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán

- Năm 2023:

- Năm 2023 là một năm khó khăn do kinh tế thế giới suy thoái, căng thẳng địa chính trị tại nhiều nơi trên thế giới, biến động về chi phí vận chuyển quốc tế, đồng USD liên tục biến động.
- Thị trường bất động sản tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong khi tốc độ tăng trưởng của ngành gạch ốp lát gắn liền với tốc độ tăng trưởng của ngành bất động sản và ngành xây dựng.
- Giá nguyên nhiên liệu đầu vào như khí đốt, than, điện, và vật tư phụ trợ có xu hướng tăng khiến chi phí sản xuất của doanh nghiệp tăng cao, ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh.
- Nhu cầu trong nước suy giảm, các dự án dân dụng và công trình tư nhân bị trì hoãn, kéo theo mức tiêu thụ gạch ốp lát giảm mạnh so với các năm trước.
- Tỷ lệ sử dụng công suất trong toàn ngành chỉ đạt khoảng 50–60%, nhiều nhà máy phải luân phiên dừng lò hoặc giảm ca sản xuất để tránh tăng tồn kho.
- Thị trường xuất khẩu gặp khó khăn do nhu cầu từ các nước châu Âu và Trung Đông giảm, trong khi hàng hóa cạnh tranh từ Trung Quốc và Ấn Độ có giá thành thấp hơn, gây áp lực lớn cho doanh nghiệp Việt Nam.

Để ứng phó với tình hình thị trường tiêu thụ gạch ốp lát gặp khó khăn trong năm 2023, VIT đã chủ động tìm kiếm các giải pháp tháo gỡ và chủ động tạm dừng sản xuất một số dây chuyền sản xuất để tránh tăng tồn kho thành phẩm và giảm áp lực chi phí tài chính.

- Năm 2024:

- Kinh tế toàn cầu và Việt Nam trong năm 2024 đã có những chuyển biến tích cực hơn so với giai đoạn khó khăn của năm 2023. Lạm phát được kiểm soát, nhu cầu vật liệu xây dựng có dấu hiệu hồi phục nhờ các chính sách kích cầu đầu tư công.
- Ngành gạch ốp lát Việt Nam vẫn đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt, đặc biệt từ hàng nhập khẩu giá rẻ từ Trung Quốc và Ấn Độ, buộc các doanh nghiệp trong nước phải nâng cao năng lực sản xuất và cải tiến mẫu mã.
- Giá năng lượng, nguyên liệu đầu vào và chi phí vận chuyển duy trì ở mức cao. Nguồn nguyên liệu, khoáng sản chất lượng suy giảm, nguồn khai thác hạn chế, trong khi chất lượng sản phẩm sản xuất ngày càng tăng lên.

- Mức tiêu thụ nội địa có xu hướng phục hồi nhẹ nhờ các dự án hạ tầng và nhà ở xã hội được triển khai, tuy nhiên chưa đủ mạnh để giúp toàn ngành đạt công suất thiết kế.
 - Các doanh nghiệp trong ngành bắt đầu chú trọng hơn vào chuyển đổi công nghệ, tiết kiệm năng lượng, và phát triển sản phẩm thân thiện môi trường để đáp ứng xu hướng xanh hoá sản xuất toàn cầu.
- ❖ **Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/12/2024:** Không có.

2. Tình hình tài chính

2.1 Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1 Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

VIT luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích, quy định tại Điều lệ.

Vốn điều lệ và vốn kinh doanh qua các năm như sau:

Bảng 19: Vốn điều lệ và vốn kinh doanh của VIT

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
I	Vốn điều lệ	500.000	500.000	500.000
II	Vốn kinh doanh	2.259.516	2.115.246	2.127.621
1	Nợ phải trả	1.681.389	1.484.683	1.500.451
	Nợ ngắn hạn	1.064.238	1.003.846	1.091.965
	Nợ dài hạn	617.150	480.837	408.486
2	Vốn chủ sở hữu	578.127	630.563	627.171
	Vốn góp của chủ sở hữu	500.000	500.000	500.000
	Thặng dư vốn cổ phần	(3.362)	(3.362)	(3.362)
	Cổ phiếu quỹ	(3)	(3)	(3)
	Quỹ đầu tư phát triển	81.407	81.407	81.407
	LNST chưa phân phối	85	52.520	49.129

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán, BCTC Quý 3/2025 của VIT)

Bảng 20: Tình hình sử dụng vốn điều lệ và vốn kinh doanh của VIT

DVT: triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
I	Tài sản ngắn hạn	951.454	968.450	1.055.316
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	23.246	82.361	16.089
2	Các khoản phải thu ngắn hạn	51.435	64.571	71.558

STT	Chi tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
3	Hàng tồn kho	748.185	702.877	825.541
4	Tài sản ngắn hạn khác	128.587	118.642	142.128
II	Tài sản dài hạn	1.308.062	1.146.796	1.072.305
1	Các khoản phải thu dài hạn	4.599	5.942	8.590
2	Tài sản cố định	1.245.210	1.103.917	1.025.162
3	Tài sản dở dang dài hạn	0	39	0
4	Đầu tư tài chính dài hạn	12.240	12.000	12.000
5	Tài sản dài hạn khác	46.013	24.897	26.552
	Tổng tài sản	2.259.516	2.115.246	2.127.621

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán, BCTC Quý 3/2025 của VIT)

2.1.2 Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Tài sản	Số năm khấu hao
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 – 50
Máy móc và thiết bị	05 – 20
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 08
Tài sản cố định khác	05

(Nguồn: VIT)

Công ty tuân thủ quy định về trích khấu hao tài sản cố định theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 25/04/2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và Thông tư số 28/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 12/04/2017 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Những thay đổi trong chính sách khấu hao: Công ty không có sự thay đổi trong chính sách khấu hao qua các năm.

2.1.3 Thu nhập bình quân người lao động

Thu nhập bình quân người lao động của VIT năm 2024 là: 15.600.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập tương đối khá so với các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn.

Bảng 21: Mức lương, thu nhập bình quân của người lao động VIT

ĐVT: đồng/người/tháng

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
Mức thu nhập bình quân	14.270.000	15.600.000	16.241.000

(Nguồn: VIT)

Bảng 22: Mức lương bình quân một số công ty cùng ngành năm 2024

STT	Tên công ty	Mã chứng khoán	Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)
1	CTCP CMC	CVT	11.669.835
2	CTCP Gạch men Chang Yih	CYC	12.000.000
3	CTCP Gạch men Cosevco	DCR	8.500.000 (*)
4	CTCP Gạch Ngói Gốm Xây dựng Mỹ Xuân	GMX	9.090.000
5	CTCP Gạch ngói Đồng Nai	GND	11.700.000

(Nguồn: Báo cáo thường niên năm 2024 của các Công ty)

() Mức lương trung bình của người lao động*

2.1.4 Tình hình công nợ

2.1.4.1 Các khoản phải thu

Bảng 23: Các khoản phải thu của VIT

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	51.435	64.571	71.558
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	50.262	66.098	70.180
2	Trả trước cho người bán	4.425	1.732	4.647
3	Phải thu ngắn hạn khác	8.184	8.168	8.180
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(11.436)	(11.428)	(11.450)
II	Các khoản phải thu dài hạn	4.599	5.942	8.590
1	Phải thu dài hạn khác	4.599	5.942	8.590
	Tổng cộng	56.034	70.513	80.148

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán, BCTC Quý 3/2025 của VIT)

Các khoản phải thu quá hạn tại VIT:

Tại thời điểm 30/09/2025, VIT đã trích lập dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn là 11.449.650.481 đồng. Chi tiết các khoản phải thu quá hạn của VIT như sau:

Bảng 24: Các khoản phải thu quá hạn chi tiết của VIT tại 30/09/2025

STT	Đối tượng	Giá trị công nợ (đồng)	Giá trị trích lập dự phòng (đồng)	Thời gian quá hạn	Nguyên nhân	Đánh giá khả năng thu hồi
1	Công ty Đầu tư Sản xuất Thương mại Xuất nhập khẩu Quảng Tây	1.579.191.158	1.579.191.158	Trên 10 năm	Công nợ đại lý	Khó có khả năng thu hồi
2	CTCP Long Định	1.139.212.339	1.139.212.339	Trên 10 năm	Công nợ đại lý	Khó có khả năng thu hồi
3	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nguyễn Dũng	1.133.430.600	1.133.430.600	Trên 10 năm	Công nợ đại lý	Khó có khả năng thu hồi
4	CTCP Đầu tư Cơ khí và Xây dựng Hà Nội	1.114.495.487	1.114.495.487	Trên 10 năm	Nhà cung cấp không xuất được hoá đơn	Khó có khả năng thu hồi
5	Các đối tượng khác	6.483.320.897	6.483.320.897	Trên 5 năm	Công nợ đại lý	Khó có khả năng thu hồi
Tổng		11.449.650.481	11.449.650.481			

(Nguồn: VIT)

2.1.4.2 Các khoản phải trả

Bảng 25: Các khoản phải trả của VIT

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
I	Nợ ngắn hạn	1.064.238	1.003.846	1.091.965
1	Phải trả người bán ngắn hạn	195.408	229.242	266.998
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	468	2.819
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.758	10.010	11.045
4	Phải trả người lao động	13.295	36.629	37.838
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	4.184	6.599	14.477
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	1.888	1.443	355
7	Phải trả ngắn hạn khác	6.977	4.081	5.481
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	826.386	708.231	747.510
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.342	7.141	5.442
II	Nợ dài hạn	617.150	480.837	408.486
1	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	1.605	162	16

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
2	Phải trả dài hạn khác	251	251	251
3	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	615.294	480.425	408.218
	Tổng cộng	1.681.389	1.484.683	1.500.451

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán, BCTC Quý 3/2025 của VIT)

Nhìn chung, VIT thực hiện tốt các nghĩa vụ thanh toán công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác. Các khoản nợ vay ngắn hạn, trung hạn và dài hạn từ các tổ chức tín dụng đều được VIT thanh toán đầy đủ và đúng hạn gốc và lãi trong các năm qua.

VIT không vi phạm các điều khoản khác trong hợp đồng và các cam kết có liên quan.

2.1.5 Các khoản phải nộp theo luật định

VIT thực hiện nộp các khoản thuế phải nộp với Ngân sách Nhà nước theo các quy định của pháp luật và Luật thuế hiện hành.

Bảng 26: Thuế và các khoản phải nộp của VIT

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Thuế giá trị gia tăng	2.511	3.273	1.859
2	Thuế xuất nhập khẩu	(11)	-	
3	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.998	6.713	9.096
4	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	(134)	-	89
5	Thuế thu nhập cá nhân	248	24	
6	Các loại thuế khác	(644)	(644)	
	Tổng cộng	6.968	9.365	11.045

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán, BCTC Quý 3/2025 của VIT)

2.1.6 Trích lập các quỹ

VIT thực hiện việc trích lập các quỹ theo quyết định của ĐHĐCĐ, phù hợp với Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật hiện hành.

Bảng 27: Số dư các quỹ của VIT

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
1	Quỹ đầu tư phát triển	81.407	81.407	81.407
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.342	7.141	5.442
	Tổng cộng	89.749	88.548	86.849

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán, BCTC Quý 3/2025 của VIT)

2.1.7 Thông tin về những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm 31/12/2024

Không có.

2.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2023	Năm 2024
1	KHẢ NĂNG THANH TOÁN (*)			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn <i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>	Lần	0,89	0,96
	Hệ số thanh toán nhanh <i>(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn</i>	Lần	0,19	0,26
2	CƠ CẤU VỐN			
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	74,41	70,19
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	290,83	235,45
3	NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG			
	Vòng quay tổng tài sản <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>	Lần	0,89	0,98
	Vòng quay vốn lưu động <i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>	Lần	2,31	2,23
	Vòng quay hàng tồn kho <i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>	Lần	2,79	2,68
4	KHẢ NĂNG SINH LỜI			
	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) <i>Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần</i>	%	0,004	2,45
	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) <i>Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân</i>	%	0,004	2,40
	Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) <i>Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân</i>	%	0,01	8,68
	Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/ cổ phần	2	1.049

(Nguồn: Tổng hợp từ BCTC năm 2022, năm 2023 đã kiểm toán của VIT)

Ghi chú: (*) Hệ số thanh toán của VIT năm 2023 và năm 2024 lần lượt là 0,89 lần và 0,96 lần; hệ số thanh toán nhanh năm 2023 và năm 2024 của VIT lần lượt là 0,19 lần và 0,26 lần. Nợ ngắn hạn của VIT tại 31/12/2023 và tại 31/12/2024 đều đang cao hơn so với Tài sản ngắn hạn tại các thời điểm tương ứng. Nguyên nhân chủ yếu do VIT thường xuyên thực hiện các dự án đầu tư lớn bằng cách vay vốn dài hạn từ ngân hàng, thời hạn vay thường từ 3-6 năm trong khi tài sản tăng từ đầu tư có khung khấu hao từ 10-20 năm (10 năm đối với máy móc thiết bị, 15-20 năm đối với nhà cửa

vật kiến trúc) dẫn đến hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty thấp hơn 1.

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập đối với các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty:
Không có.

3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành

❖ Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 của Tổ chức phát hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
- Ý kiến của kiểm toán viên: “Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính”.

❖ Ý kiến của Tổ chức kiểm toán thực hiện soát xét Báo cáo tài chính bán niên năm 2025 của Tổ chức phát hành:

- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán Deloitte Việt Nam
- Ý kiến của kiểm toán viên: “Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ”.

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 28: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của VIT

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Kế hoạch năm 2025	% tăng/giảm
Doanh thu thuần	2.143.145	2.389.903	11,51%
Lợi nhuận trước thuế	64.114	90.056	40,46%
Lợi nhuận sau thuế	52.435	72.045	37,40%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	2,45%	3,01%	0,57%
Tỷ lệ LNST/vốn điều lệ	10,49%	14,41%	3,92%
Tỷ lệ cổ tức	10%	Tối thiểu 12%	

(Nguồn: Số liệu kế hoạch căn cứ Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2025, số liệu thực hiện năm 2024 căn cứ theo BCTC năm 2024 đã kiểm toán của VIT)

Ghi chú: ĐHCĐ thường niên năm 2025 đã thông qua các chỉ tiêu doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế và cổ tức của năm 2025, các chỉ tiêu còn lại của bảng trên được Công ty tính toán từ các chỉ tiêu đã được ĐHCĐ thông qua.

4.1 Cấp có thẩm quyền thông qua kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Công ty đã thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, trong đó đã thông qua các chỉ tiêu doanh thu thuần, lợi nhuận sau thuế và cổ tức của năm 2025.

4.2 Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

- Về công tác sản xuất:

- Tổ chức tốt công tác sản xuất và bám sát các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng tuần, hàng tháng.
- Tổ chức sản xuất sản phẩm theo đơn đặt hàng của Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera không vượt quá 2-5% đơn hàng (tùy thuộc vào từng dòng sản phẩm), sản phẩm đảm bảo tiêu chuẩn, chất lượng và theo đúng tiến độ hợp đồng đã ký kết.
- Thường xuyên làm việc với Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera trong việc đặt hàng tại các nhà máy, phát huy lợi thế về dòng sản phẩm của từng dây chuyền/nhà máy, khai thác tối đa công suất thiết kế của các nhà máy.
- Định hướng của sản phẩm gia công chế tác từ dây chuyền đá nung kết phục vụ trong nước và xuất khẩu với mục tiêu doanh thu 4-5 tỷ/tháng.
- Rà soát phân loại và đánh giá lại sản phẩm hàng tồn kho, phối hợp với Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera lập kế hoạch bán hàng tồn kho tồn đọng từ năm 2024 trở về trước.
- Về Nguyên liệu xương, men: Tìm nguồn nguyên liệu mới, điều chỉnh bài phối liệu. Mục tiêu giảm giá bài phối liệu xương men 3%-5%, và tiết giảm chi phí nhiên liệu.
- Về Nhiên liệu: Công ty hướng tới nguồn nhiên liệu xanh, net zero, tìm kiếm thêm nguồn khác thay thế như metanol, LNG... Nâng tỉ trọng hỗn hợp xương $\geq 1.72 \text{ g/cm}^3$, tiết giảm chi phí cho khu vực sấy phun.
- Tiếp tục đàm phán giảm giá đầu vào. Mục tiêu giảm giá từ 3%-5%.
- Kiểm soát chặt chẽ quy trình sản xuất, siết chặt chi phí, nâng tỉ lệ thu hồi – chất lượng sản phẩm.
- Đẩy mạnh cơ chế khoán quản đối với từng khu vực, nhà máy để khuyến khích người lao động tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Triển khai chương trình đầu tư nâng cấp đưa ứng dụng công nghệ thông tin trong quản lý tự điều hành sản xuất đến tiêu thụ, tài chính, trong đó ứng dụng hệ thống quản lý thiết bị, Power BI, cloudify, phần mềm giao việc, xây dựng KPI... đảm bảo cập nhật, xử lý kịp thời thông tin và minh bạch trong hệ thống quản lý.
- Đảm bảo 100% an toàn vệ sinh lao động, phòng cháy chữa cháy.

- Về công tác bán hàng:

- Phối hợp chặt chẽ với Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera trong công tác phát triển mẫu mã sản phẩm, định hướng chiến lược phân khúc các sản phẩm trung cấp, cận cao cấp và cao cấp và phát triển thị trường, đặc biệt là các thị trường xuất khẩu lớn như Châu Âu, Mỹ, Úc, Canada.

- Mục tiêu xây dựng VIT thành thương hiệu gạch ốp lát hàng đầu Việt Nam, là sự lựa chọn số một của khách hàng, đặc biệt là khu vực phía Nam.

- **Về công tác đầu tư phát triển:**

- Triển khai thực hiện các dự án đầu tư trong năm 2025 với tổng mức đầu tư 56,483 tỷ đồng để nâng cao hiệu quả quản trị doanh nghiệp, mở rộng quy mô sản xuất và nâng cao năng lực cạnh tranh của VIT.

- **Về công tác tài chính:**

- Thực hiện đầu tư trên cơ sở cân đối nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn, quá trình đầu tư được tuân thủ các trình tự theo quy định của pháp luật, đảm bảo chất lượng tiến độ, khai thác có hiệu quả sau đầu tư.
- Duy trì vận hành công tác tài chính đảm bảo trạng thái cân đối tài chính giữa nợ ngắn hạn và dài hạn.

4.3 Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán MB đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của VIT cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà VIT đang triển khai. Chúng tôi nhận thấy rằng, VIT là một trong những doanh nghiệp hoạt động lâu năm, có thương hiệu và uy tín trong ngành gạch ốp lát, với đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề và Ban lãnh đạo có bản lĩnh, năng động trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh đã tạo cho VIT có vị thế trên thị trường.

Dựa trên kết quả kinh doanh hai năm gần nhất, kết quả kinh doanh 9 tháng đầu năm 2025, năng lực hoạt động của VIT và triển vọng sắp tới của ngành vật liệu xây dựng và nền kinh tế; chúng tôi cho rằng kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức trong năm 2025 của VIT là khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, GIÁM ĐỐC, PHÓ GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Tổ chức phát hành không có cổ đông sáng lập đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng.

2. Thông tin về cổ đông lớn

2.1 Danh sách cổ đông lớn

Căn cứ thông tin danh sách cổ đông tại ngày 15/10/2025, VIT có 02 cổ đông lớn với thông tin sở hữu như sau:

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	25.500.000	51,00%
2	CTCP Chứng khoán VIX	9.197.240	18,39%
Tổng cộng		34.697.240	69,39%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của VIT do VSDC lập ngày 15/10/2025)

2.2 Thông tin cổ đông lớn

2.2.1 Tổng Công ty Viglacera - CTCP

- Tên cổ đông: Tổng Công ty Viglacera - CTCP (“VGC”)
- Năm thành lập: 1974 (với tên gọi Công ty Gạch ngói Sành sứ Xây Dựng).
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 0100108173 ngày 01/10/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu, Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 07/10/2025.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trụ sở chính: Tầng 16 và 17 Tòa nhà Viglacera, Số 1, Đại lộ Thăng Long, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ: 4.483.500.000.000 đồng
- Điện thoại: (024) 35536660 Fax: (024) 35536671
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Tuấn, Chức vụ: Tổng giám đốc
- Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ chức phát hành, gồm:
 - Ông Đoàn Hải Mậu, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT VIT, đại diện số cổ phần: 13.000.000 cổ phần, tương ứng chiếm 26% vốn điều lệ.
 - Ông Lê Tiến Dũng, Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc VIT, đại diện số cổ phần: 7.500.000 cổ phần, tương ứng chiếm 15% vốn điều lệ.
 - Ông Mai Xuân Đức, Chức vụ: Thành viên HĐQT VIT, đại diện số cổ phần: 5.000.000 cổ phần, tương ứng chiếm 10% vốn điều lệ.
- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ:

STT	Đối tượng	Mối quan hệ	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
1	Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Công ty mẹ	Hợp đồng li-xăng nhân hiệu	0,35% doanh thu của năm tài chính trước liền kề	Không có	ĐHĐCB, HĐQT

STT	Đối tượng	Mối quan hệ	Loại giao dịch	Giá trị giao dịch (triệu đồng)	Điều khoản quan trọng khác của HĐ	Cấp có thẩm quyền chấp thuận
2	CTCP Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera	Công ty con gián tiếp của VGC	Hợp đồng tiêu thụ sản phẩm	Hợp đồng nguyên tắc, giá trị theo đơn đặt hàng	Không có	ĐHĐCĐ, HĐQT
3	CTCP Bao bì và Má phanh Viglacera	Công ty con của VGC	Hợp đồng cung cấp vỏ hộp	Hợp đồng nguyên tắc, giá trị theo đơn đặt hàng	Không có	ĐHĐCĐ, HĐQT
4	CTCP Thương mại Viglacera	Công ty con của VGC	Hợp đồng cung cấp thiết bị vệ sinh, Hợp đồng thiêu	Hợp đồng nguyên tắc, giá trị theo đơn đặt hàng	Không có	ĐHĐCĐ, HĐQT
5	Công ty TNHH Năng lượng Gelex Ninh Thuận	Cùng tập đoàn	Hợp đồng thuê mái nhà xưởng	Giá trị theo tỷ lệ phần trăm tổng doanh thu của dự án từ doanh thu điện năng của dự án trong thời hạn thuê	Không có	ĐHĐCĐ, HĐQT

- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn đối với Tổ chức phát hành: Là cổ đông lớn, công ty mẹ của Tổ chức phát hành, được hưởng tất cả các lợi ích mà cổ đông được hưởng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Tên doanh nghiệp (DN)	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của CĐL của TPCP và người có liên quan của họ với DN
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Sản xuất kinh doanh các loại gạch ốp lát, ngói	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Các loại gạch ốp lát, ngói	VGC sở hữu 3.570.000 CP, chiếm 51,07%. Người có liên quan của VGC sở hữu: 233.200 CP, chiếm 3,34% Đại diện vốn của VGC giữ chức vụ: ông Đoàn Hải Mậu – Chủ tịch HĐQT, ông Lê Tiến Dũng – Thành viên HĐQT, ông Đặng Minh Tâm – Thành viên HĐQT.
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Sản xuất kinh doanh các loại gạch ốp lát ceramic, porcelain các loại.	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Gạch ốp lát ceramic, porcelain các loại	VGC sở hữu 2.856.000 CP, chiếm 51%. Người có liên quan của VGC sở hữu: 89.026 CP, chiếm 1,59%. Đại diện vốn của VGC giữ chức vụ: Ông Mai Xuân

Tên doanh nghiệp (DN)	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của CĐL của TCPH và người có liên quan của họ với DN
					Đức – Chủ tịch HĐQT, ông Nguyễn Chí Hòa – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc, ông Đặng Minh Tâm – Thành viên HĐQT.
Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera	Bán buôn, bán lẻ vật liệu xây dựng	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát, bê tông khí, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh	VGC sở hữu 0 CP, chiếm 0%. Người có liên quan của VGC sở hữu: 3.000.000 CP, chiếm 100%. Đại diện vốn của VGC giữ chức vụ: Ông Mai Xuân Đức – TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, ông Đoàn Hải Mậu – TV HĐQT, ông Lê Tiến Dũng – TV HĐQT.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: VIT thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật có liên quan và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và người có liên quan tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt phát hành:

Tên	Mối quan hệ với cổ đông lớn	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Tỷ lệ sở hữu trên VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết hiện tại	Tỷ lệ sở hữu trên VDL hiện tại (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt phát hành (%)
Tổng Công ty Viglacera - CTCP		7.650.000	51%	25.500.000	51,00%	35.096.160	51,01%
Người có liên quan của cổ đông lớn:							
- Đoàn Hải Mậu	Người đại diện phần vốn góp của VGC tại VIT			53	0,0001%	53	0,00008%

Ghi chú:

- Số lượng cổ phần tại thời điểm hiện tại: căn cứ theo số liệu danh sách cổ đông chốt tại ngày 15/10/2025 do VSDC cung cấp cho VIT.
- SLCP nắm giữ và SLCP biểu quyết của cổ đông là bằng nhau.
- SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành của VGC bao gồm số cổ phiếu VIT của VGC sở hữu trước đợt phát hành và số cổ phiếu VIT mà VGC được nhận sau khi hoán đổi số lượng cổ phiếu TLT và VIH thuộc sở hữu của VGC.
- SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành của người có liên quan của

VGC tạm tính dựa trên số lượng cổ phiếu đang thống kê và không bao gồm số cổ phiếu của họ sở hữu tại TLT/VIH (nếu có).

- Vốn điều lệ của VIT sau đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi tạm tính là 688.017.200.000 đồng.

2.2.2 CTCP Chứng khoán VIX

- Tên cổ đông: Công ty Cổ phần Chứng khoán VIX
- Năm thành lập: 2007
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0102576064 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội (nay là Sở Tài chính Thành phố Hà Nội) cấp đăng ký lần đầu ngày 10/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 21/07/2025.
- Giấy phép thành lập và hoạt động: Giấy phép thành lập và hoạt động số 70/UBCK-GP do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 10/12/2007, Giấy phép điều chỉnh Giấy phép thành lập và hoạt động công ty chứng khoán số 48/GPĐC-UBCK do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 15/07/2025.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trụ sở chính: Tầng 22, số 52 Phố Lê Đại Hành, Phường Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội
- Vốn điều lệ: 15.314.298.580.000 đồng
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Ngọc Lâm, Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ chức phát hành: Ông Trương Ngọc Lâm, Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Tổ chức phát hành và những người có liên quan của họ: Không có.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn đối với Tổ chức phát hành: Là cổ đông lớn của Tổ chức phát hành, được hưởng tất cả các lợi ích mà cổ đông được hưởng theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Lợi ích liên quan của cổ đông lớn tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ cổ phần nắm giữ, cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông lớn và người có liên quan tại thời điểm trở thành cổ đông lớn, hiện tại và dự kiến sau đợt phát hành:

Tên	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết tại thời điểm trở thành cổ đông lớn	Tỷ lệ sở hữu trên VDL tại thời điểm trở thành cổ đông lớn (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết hiện tại	Tỷ lệ sở hữu trên VDL hiện tại (%)	SLCP nắm giữ/SLCP có quyền biểu quyết sau đợt phát hành	Tỷ lệ sở hữu trên VDL sau đợt phát hành (%)
CTCP Chứng khoán VIX	7.067.240	14,13%	9.197.240	18,40%	9.197.24	13,37%
Người có liên quan của cổ đông lớn: Không có.						

Ghi chú:

- Số lượng cổ phần tại thời điểm hiện tại: căn cứ theo số liệu danh sách cổ đông chốt tại ngày 15/10/2025 do VSDC cung cấp cho Công ty.
- SLCP nắm giữ và SLCP biểu quyết của cổ đông là bằng nhau.
- Vốn điều lệ của VIT sau đợt phát hành cổ phiếu để hoán đổi tạm tính là 688.017.200.000 đồng.

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1 Danh sách thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ
I Hội đồng quản trị		
1	Ông Đoàn Hải Mậu	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Mai Xuân Đức	Thành viên HĐQT
3	Ông Đinh Quang Huy	Thành viên HĐQT
4	Bà Nguyễn Thị Thắm	Thành viên HĐQT
5	Ông Lê Tiến Dũng	Thành viên HĐQT
II Ban kiểm soát		
1	Ông Nguyễn Quang Hải	Trưởng BKS
2	Ông Phan Văn Huyền	Thành viên BKS
3	Ông Tạ Hồng Phương	Thành viên BKS
III Ban Giám đốc		
1	Ông Lê Tiến Dũng	Giám đốc
2	Ông Mai Xuân Đức	Phó Giám đốc
3	Ông Nguyễn Duy Trúc	Phó Giám đốc
4	Ông Nguyễn Chí Hòa	Phó Giám đốc
5	Ông Nguyễn Hồng Chiến	Phó Giám đốc
IV Kế toán trưởng		
1	Bà Nguyễn Thị Thúy Hà	Kế toán trưởng

3.2 Thông tin thành viên Hội đồng quản trị

❖ Ông Đoàn Hải Mậu – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Đoàn Hải Mậu
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư hóa Silicat, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
07/2001 - 03/2002	Nhân viên Ban chuẩn bị sản xuất Công ty Gạch Granite Tiên Sơn
03/2002 - 08/2003	Đốc công Phân xưởng sản xuất Công ty Gạch Granite Tiên Sơn
08/2003 - 06/2006	Phó Quản đốc Phân xưởng sản xuất Công ty Gạch ốp lát Thăng Long Viglacera
06/2006 - 01/2007	Phụ trách phòng Kỹ thuật – KCS Công ty Granite Tiên Sơn Viglacera
01/2007 - 03/2010	Quản đốc Phân xưởng sản xuất Công ty Granite Viglacera Tiên Sơn
03/2010 - 06/2012	Giám đốc Nhà máy Viglacera Tiên Sơn CTCP Viglacera Tiên Sơn
06/2012 - 07/2012	Phó Giám đốc CTCP Viglacera Tiên Sơn
08/2012 - 07/2013	Phó Giám đốc CTCP Viglacera Tiên Sơn kiêm GD Nhà máy Viglacera Thái Bình
08/2013 - 09/2024	Giám đốc CTCP Viglacera Thăng Long
09/2024 - 11/2025	Giám đốc CTCP Viglacera Tiên Sơn
09/2024 - nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Viglacera Thăng Long
11/2024 - 11/2025	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn
11/2025 - nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn
03/2020 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội
03/2023 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Bao bì và Má phanh Viglacera
7/2013 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
5/2022 - nay	Phó hiệu trưởng Trường Cao đẳng Viglacera

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Viglacera Thăng Long.
 - + Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội.
 - + Thành viên HĐQT CTCP Bao bì và Má phanh Viglacera.

- + Thành viên HĐQT CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera.
- + Phó hiệu trưởng Trường cao đẳng Viglacera.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 53 cổ phần, chiếm 0,0001% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền (đại diện vốn của VGC): 13.000.000 cổ phần, chiếm 26% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 269 cổ phần, chiếm 0,001% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

Tên người/tổ chức có liên quan	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	Người nội bộ của TCPH
VGC	Người đại diện phần vốn góp của VGC tại VIT	25.500.000	51,00%	
Nguyễn Thị Diệp	Vợ	269	0,001%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Giao dịch giữa VIT với CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (ông Đoàn Hải Mậu là thành viên HĐQT), giữa VIT với CTCP Bao bì và Má phanh Viglacera (ông Đoàn Hải Mậu là thành viên HĐQT) được trình bày tại mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	-	288.578.900	687.880.500
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Tên doanh nghiệp (DN)	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của thành viên và người có liên quan của họ với DN
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng	Sản xuất kinh doanh các loại	Trong nước và	Việt Nam	Các loại gạch ốp lát,	Cá nhân sở hữu: 90.000

Long	gạch ốp lát, ngói	xuất khẩu		ngói	CP, chiếm 1,29% VDL. Người có liên quan sở hữu: VGC sở hữu 3.570.000 CP, chiếm 51,07%. Ông Đoàn Hải Mậu là Chủ tịch HĐQT TLT.
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Sản xuất kinh doanh các loại gạch ốp lát ceramic, porcelain các loại.	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Gạch ốp lát ceramic, porcelain các loại	Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL. Người có liên quan sở hữu: VGC sở hữu 2.856.000 CP, chiếm 51%. Ông Đoàn Hải Mậu là thành viên HĐQT VIH.
Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera (VIKD)	Bán buôn, bán lẻ vật liệu xây dựng	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát, bê tông khí, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh	Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% VDL. Người có liên quan sở hữu: VIT, TLT, VIH sở hữu 3.000.000 CP, chiếm 100% VDL. Ông Đoàn Hải Mậu là thành viên HĐQT VIKD.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: VIT thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật có liên quan và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

❖ Ông Mai Xuân Đức – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Mai Xuân Đức
- Năm sinh: 1971
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư cơ khí
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
11/1994 - 06/1997	Nhân viên nghiệp vụ Công ty Thạch Bàn
07/1997 - 07/1997	Phó Trưởng Ban KCS Công ty Thạch Bàn
08/1997 - 12/2002	Trưởng Ban KCS Công ty Thạch Bàn
12/2002 - 03/2006	Giám đốc CTCP Đá mài Đông Đô
04/2006 - 10/2006	Phó Tổng Giám đốc Công ty Liên doanh Khải Thiện
10/2006 - 06/2008	Phó Giám đốc CTCP Đồng Tâm Miền Bắc
06/2008 - 03/2018	Giám đốc CTCP Đồng Tâm Miền Bắc

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
03/2018 - 08/2021	Phó Chủ tịch HĐQT CTCP Đồng Tâm Miền Bắc
04/2018- 03/2020	Tổng Giám đốc CTCP Giấy Hồng An
04/2020-11/2020	Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Thạch Bàn
12/2020-06/2021	Tổng Giám đốc CTCP Môi trường Công nghệ cao Hòa Bình
07/2021 - nay	Phó Ban đổi mới CTCP Chế tạo điện cơ Hà Nội
08/2021 - nay	Trợ lý Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn Gelex
09/2021 – 03/2025	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn
03/2025 - 11/2025	Chủ tịch HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn
11/2025 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn
03/2023 – 03/2025	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội
03/2025 - nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội
9/2021 - 03/2022	Thành viên HĐQT CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
3/2022 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
3/2023 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Bê tông khí Viglacera
12/2025 - nay	Phó Giám đốc CTCP Viglacera Tiên Sơn

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội.
 - + Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera.
 - + Thành viên HĐQT CTCP Bê tông khí Viglacera.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền (đại diện vốn của VGC): 5.000.000 cổ phần, chiếm 10% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: VGC là cổ đông lớn và là tổ chức có liên quan của ông Mai Xuân Đức (ông Mai Xuân Đức là người đại diện phần vốn góp của VGC tại VIT). Thông tin về cổ đông lớn đã được trình bày tại mục mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện

giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Giao dịch giữa VIT với CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (ông Mai Xuân Đức là thành viên HĐQT kiêm TGD) được trình bày tại mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	76.800.000	96.000.000	77.419.355
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Tên doanh nghiệp (DN)	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của thành viên và người có liên quan của họ với DN
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Sản xuất kinh doanh các loại gạch ốp lát ceramic, porcelain các loại.	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Gạch ốp lát ceramic, porcelain các loại	Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL. Người liên quan: VGC sở hữu 2.856.000 CP, chiếm 51% VDL. Ông Mai Xuân Đức là Chủ tịch HĐQT VIH.
Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera (VIKD)	Bán buôn, bán lẻ vật liệu xây dựng	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát, bê tông khí, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh	Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu. Người liên quan: VGC sở hữu gián tiếp (thông qua VIT, VIH, TLT) 3.000.000 CP, chiếm 100% VDL. Ông Mai Xuân Đức – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc VIKD.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: VIT thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật có liên quan và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

❖ Ông Đinh Quang Huy – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Đinh Quang Huy
- Năm sinh: 1943
- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư hóa Silicat
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
1967 - 1974	Giáo viên Trường Kiến Trúc Hà Tây
1975 - 1981	Trưởng phòng giáo vụ Trường trung học số 4 - Bộ xây dựng
1982 - 1986	Phó Giám đốc Xí nghiệp gạch Hữu Hưng Hà Nội
1986 - 1993	Giám đốc Xí nghiệp gạch Hữu Hưng - Hà Nội
1994 - 1995	Giám đốc Công ty gạch Hữu Hưng - Hà Nội
1995 - 1995	Phó TGD Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng
1995 - 2005	Tổng Giám đốc Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng
2005 - nay	Chủ tịch Hiệp hội gốm sứ xây dựng Việt Nam
06/2013 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn
04/2013 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội
04/2009 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Thăng Long

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Thăng Long.
 - + Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội.
 - + Chủ tịch Hiệp hội gốm sứ xây dựng Việt Nam.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 2.237.948 cổ phần, chiếm 4,48% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 588.194 cổ phần, chiếm 1,18% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành:

Tên người/tổ chức có liên quan	Mối quan hệ	SLCP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu/VĐL	Người nội bộ của TCHP
Nguyễn Thị Yến	Vợ	588.194	1,18%	Không có
Đinh Thị Vân Anh	Con	2	0,00%	Không có

- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện

giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	96.000.000	96.000.000	72.000.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Tên doanh nghiệp (DN)	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của thành viên và người có liên quan của họ với DN
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Sản xuất kinh doanh các loại gạch ốp lát, ngói	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Các loại gạch ốp lát, ngói	Cá nhân sở hữu: 124.800 CP, chiếm 1,79% VDL. Người có liên quan sở hữu 142.950 CP, chiếm 2,05% VDL. Ông Đinh Quang Huy là thành viên HĐQT TLT.
Công ty Cổ phần Viglacera Hà Nội	Sản xuất kinh doanh các loại gạch ốp lát ceramic, porcelain các loại.	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Gạch ốp lát ceramic, porcelain các loại	Cá nhân sở hữu: 282.968 CP, chiếm 5,05% VDL. Người có liên quan sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL. Ông Đinh Quang Huy là thành viên HĐQT VIH.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: VIT thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật có liên quan và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

❖ **Bà Nguyễn Thị Thắm – Thành viên HĐQT**

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thắm
- Năm sinh: 1985
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
7/2007 – 8/2010	Lần lượt giữ các chức vụ: Nhân viên, Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
8/2010 – 5/2021	Lần lượt giữ các chức vụ: Chuyên viên, Trưởng phòng, Phó Chánh Văn phòng điều hành Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
6/2020 – 4/2021	Thành viên HĐQT CTCP Sữa Việt Nam
5/2021 – 4/2022	Trợ lý Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Viglacera – CTCP
4/2022 – nay	Lần lượt giữ các chức vụ: Thành viên, Trưởng BKS Tổng Công ty Viglacera - CTCP
03/2023 – nay	Trưởng BKS CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
03/2023 – nay	Trưởng BKS CTCP Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ
03/2023 – nay	Trưởng BKS CTCP Viglacera Vân Hải
11/2025 – nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Trưởng BKS Tổng Công ty Viglacera - CTCP.
 - + Trưởng BKS CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera.
 - + Trưởng BKS CTCP Phát triển Khu công nghiệp Viglacera Yên Mỹ.
 - + Trưởng BKS CTCP Viglacera Vân Hải.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo uỷ quyền (đại diện phần vốn góp của VGC): 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Giao dịch giữa VIT với Tổng Công ty Viglacera – CTCP (bà Nguyễn Thị Thắm là trưởng BKS), VIT với CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (bà Nguyễn Thị Thắm là trưởng BKS) được trình bày tại mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	.	.	-
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Tên doanh nghiệp (DN)	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của thành viên và người có liên quan của họ với DN
Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera (VIKD)	Bán buôn, bán lẻ vật liệu xây dựng	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát, bê tông khí, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh	Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu. Người liên quan: VGC sở hữu gián tiếp (thông qua VIT, VIH, TLT) 3.000.000 CP, chiếm 100% VDL. Bà Nguyễn Thị Thắm giữ chức vụ Trưởng BKS VIKD.

❖ Ông Lê Tiến Dũng – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Lê Tiến Dũng
- Năm sinh: 1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư hóa silicat, Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
8/2003 - 7/2005	Đốc công Công ty Gạch ốp lát Hà Nội (nay là CTCP Viglacera Hà Nội)
7/2005 - 8/2005	Phó Quản đốc Nhà máy gạch ốp lát Hải Dương (nay là Nhà máy Viglacera Hải Dương)
8/2005 - 4/2007	Quản đốc Nhà máy gạch ốp lát Hải Dương (nay là Nhà máy Viglacera Hải Dương)
5/2007 - 7/2008	Phó Giám đốc Nhà máy gạch ốp lát Hải Dương (nay là Nhà máy Viglacera Hải Dương)
8/2008 - 10/2008	Giám đốc Nhà máy gạch ốp lát Hải Dương (nay là Nhà máy

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
	Viglacera Hải Dương)
11/2008 - 4/2011	Phó Giám đốc Nhà máy Viglacera Yên Phong
5/2011 - 5/2012	Giám đốc Nhà máy Viglacera Yên Phong
6/2012 - 3/2013	Phó Giám đốc CTCP Viglacera Hà Nội
4/2013 - 9/2024	Giám đốc CTCP Viglacera Hà Nội
9/2024 – 12/11/2025	Giám đốc CTCP Viglacera Thăng Long (Ông Lê Tiến Dũng thôi giữ chức vụ Giám đốc TLT kể từ 17h00 phút ngày 12/11/2025)
4/2013 - 9/2024	Ủy viên HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội
9/2024 - 3/2025	Chủ tịch HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội
3/2019 - 9/2024	Chủ tịch HĐQT CTCP Viglacera Thăng Long
9/2024 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Thăng Long
10/2018 - nay	Chủ tịch HĐQT CTCP Bê tông khí Viglacera
05/2013 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera
12/11/2025 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn
14/11/2025 - nay	Giám đốc CTCP Viglacera Tiên Sơn

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Thăng Long.
 - + Chủ tịch HĐQT CTCP Bê tông khí Viglacera.
 - + Thành viên HĐQT CTCP Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền (đại diện phần vốn của VGC): 7.500.000 cổ phần, chiếm 15% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: VGC là cổ đông lớn và là tổ chức có liên quan của ông Lê Tiến Dũng (ông Lê Tiến Dũng là người đại diện phần vốn góp của VGC tại VIT). Thông tin về cổ đông lớn đã được trình bày tại mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện

giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Giao dịch giữa VIT với Tổng Công ty Viglacera – CTCP (ông Lê Tiến Dũng là người đại diện phần vốn góp), VIT với CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (ông Lê Tiến Dũng là thành viên HĐQT) được trình bày tại mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	-	-	-
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Tên doanh nghiệp (DN)	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của thành viên và người có liên quan của họ với DN
Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	Sản xuất kinh doanh các loại gạch ốp lát, ngói	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Các loại gạch ốp lát, ngói	Cá nhân sở hữu: 0 CP, chiếm 0% VDL. Người có liên quan sở hữu: VGC sở hữu 3.570.000 CP, chiếm 51,07% VDL. Ông Lê Tiến Dũng giữ chức vụ thành viên HĐQT TLT.
Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera (VIKD)	Bán buôn, bán lẻ vật liệu xây dựng	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát, bê tông khí, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh	Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu. Người liên quan: VGC sở hữu gián tiếp (thông qua VIT, VIH, TLT) 3.000.000 CP, chiếm 100% VDL. Ông Lê Tiến Dũng giữ chức vụ Thành viên HĐQT VIKD.

3.3 Thông tin thành viên Ban kiểm soát

❖ Ông Nguyễn Quang Hải – Trưởng BKS

- Họ và tên: Nguyễn Quang Hải
- Năm sinh: 1994
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Tài chính doanh nghiệp
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
9/2016 – 6/2022	Kiểm toán viên tại Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
7/2022 – 2/2023	Chuyên viên phòng tài chính kế toán Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco
2/2023 – Nay	Lần lượt giữ chức vụ: Chuyên viên, Phó phòng Kiểm toán hoạt động Ban Kiểm toán nội bộ Tổng công ty Viglacera - CTCP
3/2023 – Nay	Trưởng BKS CTCP Viglacera Tiên Sơn
3/2023 – Nay	Trưởng BKS CTCP Viglacera Hạ Long

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Trưởng BKS.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Phó phòng Kiểm toán hoạt động Ban Kiểm toán nội bộ Tổng công ty Viglacera - CTCP.
 - + Trưởng BKS CTCP Viglacera Hạ Long.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Giao dịch giữa VIT với Tổng Công ty Viglacera – CTCP (ông Nguyễn Quang Hải là Phó phòng Kiểm toán hoạt động Ban Kiểm toán nội bộ) được trình bày tại mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	57.600.000	96.000.000	57.600.000
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

❖ Ông Phan Văn Huyền – Thành viên BKS

- Họ và tên: Phan Văn Huyền
- Năm sinh: 1978
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
7/2001 - 8/2003	Công nhân Kỹ thuật Công ty Gạch Granite Tiên Sơn
9/2003 - 04/2010	Nhân viên Thống kê CTCP Viglacera Tiên Sơn
04/2010 - 08/2010	Trưởng phòng Kế hoạch Nhà máy Viglacera Thái Bình
09/2010 - nay	Trưởng ban Tổ chức hành chính Nhà máy Viglacera Thái Bình
04/2021 - nay	Thành viên BKS CTCP Viglacera Tiên Sơn

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên BKS, Trưởng ban Tổ chức hành chính Nhà máy Viglacera Thái Bình.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 8.311 cổ phần, chiếm 0,02% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	317.188.400	371.098.900	262.536.700
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng

lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

❖ Ông Tạ Hồng Phương – Thành viên BKS

- Họ và tên: Tạ Hồng Phương
- Năm sinh: 1982
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Kỹ thuật đo và tin học công nghiệp
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2007 - 2010	Nhân viên CTCP Thương mại Bưu chính viễn thông
2010 - 2011	Nhân viên Nhà máy Viglacera Tiên Sơn
2011 - 2015	Phó Quản đốc Nhà máy Viglacera Tiên Sơn
2015 - 2021	Quản đốc Nhà máy Viglacera Tiên Sơn
2021 - nay	Phó Giám đốc Nhà máy gạch Viglacera Eurotile
03/2025 - nay	Thành viên BKS CTCP Viglacera Tiên Sơn

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Thành viên BKS, Phó Giám đốc Nhà máy gạch Viglacera Eurotile.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 5.000 cổ phần, chiếm 0,01% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	364.494.500	416.446.800	398.476.094
• Cổ phần nhận được theo chương trình	-	-	-

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)			

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

3.4 Thông tin thành viên Ban Giám đốc

❖ Ông Lê Tiến Dũng – Giám đốc

(Thông tin tại mục 3.2 Phần VI Bản cáo bạch về Thông tin thành viên HĐQT)

❖ Ông Mai Xuân Đức

(Thông tin tại mục 3.2 Phần VI Bản cáo bạch về Thông tin thành viên HĐQT)

❖ Ông Nguyễn Duy Trúc – Phó Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Duy Trúc
- Năm sinh: 1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư hóa Silicat, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
10/2003 - 02/2004	Công nhân Công ty gạch ốp lát Thăng Long - Viglacera
02/2004 - 09/2004	Kỹ thuật viên Công ty gạch ốp lát Thăng Long - Viglacera
10/2004 - 07/2006	Đốc công Công ty gạch ốp lát Thăng Long - Viglacera
08/2006 - 03/2010	Phó Quản đốc Công ty Granite Tiên Sơn - Viglacera
04/2010 - 06/2013	Phó Giám đốc Nhà máy Viglacera Thái Bình
07/2013 - 08/2021	Giám đốc Nhà máy Viglacera Thái Bình
09/2021 - nay	Giám đốc Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile
05/2017 - nay	Phó GD CTCP Viglacera Tiên Sơn
03/2023 - 11/2025	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Tiên Sơn

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Giám đốc, Giám đốc Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 110.212 cổ phần, chiếm 0,22% vốn điều lệ Công ty

- + Người đại diện theo uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	975.600.000	1.014.000.000	581.752.400
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

❖ Ông Nguyễn Chí Hòa

- Họ và tên: Nguyễn Chí Hòa
- Năm sinh: 1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
08/1994 - 11/1998	Công nhân CTCP Viglacera Hà Nội
12/1998 - 11/2000	Nhân viên kỹ thuật CTCP Viglacera Hà Nội
12/2000 - 12/2006	Kỹ sư CTCP Viglacera Hà Nội
01/2007 - 08/2013	Quản đốc, Nhà máy Viglacera Yên Phong CTCP Viglacera Hà Nội
09/2013 - 09/2014	Phó giám đốc, Nhà máy Viglacera Yên Phong CTCP Viglacera Hà Nội
10/2014 - 08/2018	Giám đốc Nhà máy Viglacera Yên Phong CTCP Viglacera Hà Nội
09/2018 - 09/2024	Phó Giám đốc Công ty, Giám đốc Nhà máy Viglacera Yên Phong CTCP Viglacera Hà Nội

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
09/2024 - nay	Giám đốc CTCP Viglacera Hà Nội
11/2024 - nay	Thành viên HĐQT CTCP Viglacera Hà Nội
02/2020 - nay	Ủy viên HĐQT CTCP Bê tông khí Viglacera
12/2025 - nay	Phó Giám đốc CTCP Viglacera Tiên Sơn

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Giám đốc.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - + Ủy viên HĐQT CTCP Bê tông khí Viglacera.
 - + Thành viên HĐQT, Giám đốc CTCP Viglacera Hà Nội.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Không có.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	0	0	0
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành: Không có.

❖ Ông Nguyễn Hồng Chiến

- Họ và tên: Nguyễn Hồng Chiến
- Năm sinh: 1981
- Quốc tịch: Việt Nam

- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
2002 - 9/2003	Phụ trách bán hàng cho văn phòng đại diện Công ty Rượu Jonnie Walker
10/2003 - 09/2005	Phụ trách Kế hoạch Trung tâm Quan trắc và Bảo vệ Môi trường thuộc Sở Tài Nguyên – Môi trường tỉnh Thái Nguyên
10/2005 - 09/2006	Trưởng phòng Kinh doanh CTCP Công nghệ Thái An Bình
10/2006 - 08/2008	Điều hành Thương mại Văn phòng đại diện Inax Nhật Bản tại Việt Nam
09/2008 - 12/2012	Trưởng phòng Kế hoạch và Bán hàng Dự án Chi nhánh Công ty TNHH Inax Việt Nam
2013 - 09/2015	Trưởng phòng Dự án Công ty TNHH Lixil Việt Nam
10/2015 - 2016	Chuyên viên Dự án – Phòng Phát triển thị trường CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
01/2017 - 05/2018	Phó phòng Phát triển thị trường CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
06/2018 - 05/2021	Giám đốc Bán hàng Dự án CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
06/2021 - nay	Phó Tổng Giám đốc CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
09/2023 - nay	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Eurotile CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
12/2025 - nay	Phó Giám đốc CTCP Viglacera Tiên Sơn

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Phó Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh Eurotile CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 55.500 cổ phần, chiếm 0,11% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo uỷ quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Tổ chức phát hành với thành viên và những người có liên quan của thành viên

này: Giao dịch giữa VIT với CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (Ông Nguyễn Hồng Chiến là Phó Tổng Giám đốc) được trình bày tại mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.

+ Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	-	-	-
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Tên doanh nghiệp	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của thành viên và người có liên quan của họ với DN
Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera (VIKD)	Bán buôn, bán lẻ vật liệu xây dựng	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát, bê tông khí, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh	Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% VDL. Người liên quan: VIT sở hữu 1.200.000 cổ phiếu, chiếm 40% VDL. Ông Nguyễn Hồng Chiến giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc VIKD.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: VIT thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật có liên quan và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

3.5 Thông tin Kế toán trưởng

❖ Bà Nguyễn Thị Thúy Hà – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thúy Hà
- Năm sinh: 1976
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ học vấn, năng lực chuyên môn: Cử nhân Kế toán, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
10/1998 - 12/2000	Nhân viên kế toán Công ty Xây dựng số 4 – Chi nhánh Bắc Ninh
01/2001 - 06/2005	Nhân viên Phân xưởng sản xuất Công ty Gạch Granite Tiên Sơn

Thời gian	Đơn vị công tác, chức vụ
07/2005 - 07/2011	Nhân viên kế toán Công ty Gạch ốp lát Thăng Long Viglacera
08/2011 - 05/2012	Nhân viên kế toán Chi nhánh kinh doanh miền Bắc CTCP Viglacera Tiên Sơn
06/2012 - 09/2012	Nhân viên kế toán CTCP Viglacera Tiên Sơn
10/2013 - 07/2015	Phụ trách phòng KHĐT CTCP Viglacera Tiên Sơn
08/2015 - nay	Kế toán trưởng CTCP Viglacera Tiên Sơn
08/2015 - nay	Thành viên BKS CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera.

- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên BKS CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera.
- Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Tổ chức phát hành của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan của thành viên tại ngày 15/10/2025:
 - + Cá nhân sở hữu: 79.285 cổ phần, chiếm 0,16% vốn điều lệ Công ty
 - + Người đại diện theo ủy quyền: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
 - + Những người có liên quan sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ Công ty
- Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:
 - + Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa TCPH với thành viên và những người có liên quan của thành viên này: Giao dịch giữa VIT với CTCP Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (Bà Nguyễn Thị Thúy Hà là thành viên BKS) được trình bày tại mục 2.2.1 Phần VI Bản cáo bạch này.
 - + Thù lao, tiền lương và các lợi ích khác:

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
• Tiền thù lao, tiền lương và các lợi ích khác (đồng)	864.000.000	876.000.000	502.858.300
• Cổ phần nhận được theo chương trình phát hành cổ phiếu ESOP (cổ phần)	-	-	-

- Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.
- Lợi ích liên quan của thành viên tại doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh trong cùng lĩnh vực với Tổ chức phát hành hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của Tổ chức phát hành:

Tên doanh nghiệp (DN)	Hoạt động chính	Phân khúc khách hàng mục	Địa bàn hoạt động	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ của thành viên và người có liên quan của họ với DN
-----------------------	-----------------	--------------------------	-------------------	-------------------	--

		tiêu			
Công ty Cổ phần Kinh doanh gạch ốp lát Viglacera (VIKD)	Bán buôn, bán lẻ vật liệu xây dựng	Trong nước và xuất khẩu	Việt Nam	Kinh doanh các sản phẩm gạch ốp lát, bê tông khí, thiết bị điện, thiết bị vệ sinh	Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, tương ứng 0% VĐL. Người liên quan: VIT sở hữu 1.200.000 cổ phiếu, chiếm 40% VĐL. Bà Nguyễn Thị Thúy Hà giữ chức vụ Thành viên BKS VIKD.

Phương án kiểm soát xung đột lợi ích: VIT thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, các quy định pháp luật có liên quan và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

VII. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY BỊ SÁP NHẬP 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA THĂNG LONG

1. Thông tin chung về Công ty

Tên tiếng Việt	: CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA THĂNG LONG
Tên tiếng Anh	: VIGLACERA THANGLONG JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	: TLT
Mã chứng khoán	: TLT
Sàn đăng ký giao dịch	: UPCOM
Vốn điều lệ	: 69.898.000.000 đồng (<i>Bằng chữ: Sáu mươi chín tỷ tám trăm chín mươi tám triệu đồng</i>)
Đại diện theo pháp luật	: Ông Phùng Văn Hải Chức vụ: Giám đốc
Trụ sở chính	: Phường Phúc Yên, tỉnh Phú Thọ, Việt Nam
Điện thoại	: (0435) 811 900
Fax	: (0435) 811 349
Website	: https://viglacerathanglong.com.vn/

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 2500224026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Phúc cấp đăng ký lần đầu ngày 29/01/2004, Sở Tài chính tỉnh Phú Thọ cấp đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 14/11/2025.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất và mua bán các sản phẩm gạch ceramic và các loại vật liệu xây dựng.	2392
2	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
3	Sản xuất sản phẩm chịu lửa	2391

STT	Tên ngành	Mã ngành
4	Xây dựng nhà để ở	4101
5	Xây dựng nhà không để ở	4102
6	Xây dựng công trình đường sắt	4211
7	Xây dựng công trình đường bộ	4212
8	Xây dựng công trình điện	4221
9	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
10	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
11	Xây dựng công trình công ích khác	4229
12	Xây dựng công trình thủy	4291
13	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
14	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
15	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
16	Phá dỡ	4311
17	Chuẩn bị mặt bằng	4312
18	Lắp đặt hệ thống điện	4321
19	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
20	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
21	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
22	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649
23	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	4659
24	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
25	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
26	Bán buôn chuyển doanh khác chưa được phân vào đâu	4669
27	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
28	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng hoặc cho thuê	6810
29	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất trừ hoạt động đấu giá	6820

STT	Tên ngành	Mã ngành
30	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
31	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ	7212
32	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
33	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410
34	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đầu	7490
35	Đại lý du lịch	7911
36	Điều hành tua du lịch	7912
37	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá du lịch và tổ chức tour du lịch	7990
38	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu. Chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh theo quy định hiện hành của nhà nước (Đối với những ngành, nghề có điều kiện Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	8299

(Nguồn: TLT)

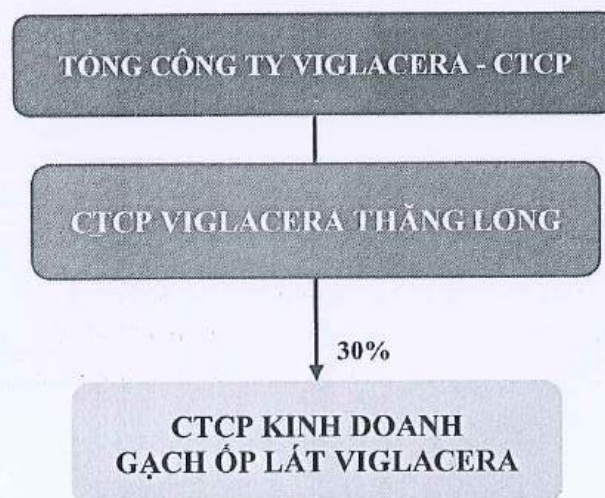
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
9/2000	Tiền thân của Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long là Nhà máy gạch men Thăng Long được thành lập theo Quyết định số 1379/QĐ-BXD ngày 22/09/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Viglacera - CTCP. Nhà máy có chức năng sản xuất, kinh doanh các sản phẩm gạch ceramic và ngói tráng men.
16/07/2003	Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 960/QĐ-BXD sáp nhập Công ty Gạch Granit Tiên Sơn vào Công ty Gạch men Thăng Long và đổi tên thành Công ty Gạch ốp lát Thăng Long Viglacera.
31/12/2003	Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Quyết định số 1778/QĐ-BXD về việc chuyển Nhà máy Gạch men Thăng Long thuộc Công ty Gạch ốp lát Thăng Long Viglacera thành Công ty Cổ phần Gạch men Thăng Long Viglacera.
8/2002	Công ty đã được cấp chứng chỉ ISO do QUACERT và BVQI cấp.
11/2002	Công ty đã thực hiện thành công đề án kết nối dây chuyền nâng tổng sản lượng của Công ty lên 4 triệu m ² /năm. Đây thực sự là một thành công rất lớn đối với một đơn vị trẻ mới thành lập và chưa có uy tín, trong bối cảnh khủng hoảng về vốn đầu tư.

Thời gian	Những cột mốc phát triển quan trọng
4/2004	Được sự đầu tư của Quỹ hỗ trợ phát triển Vĩnh Phúc, Công ty đã mạnh dạn đầu tư thêm dây chuyền số 03 với công suất là 3 triệu m ² /năm nâng tổng công suất của Công ty lên 8,5 triệu m ² /năm.
17/11/2006	Công ty chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán TLT.
4/2007	Công ty Cổ phần Gạch men Thăng Long Viglacera đổi tên thành Công ty Cổ phần Gạch men Viglacera Thăng Long. Công ty tăng vốn điều lệ lên 69.898.000.000 đồng.
3/2010	Công ty Cổ phần Gạch men Viglacera Thăng Long đổi tên thành Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long.
31/01/2013	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành Quyết định số 34/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận hủy niêm yết tự nguyện cổ phiếu Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long tại thị trường niêm yết để chuyển sang đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom. Ngày chính thức hủy niêm yết là 28/02/2013.
03/06/2013	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành Quyết định số 236/QĐ-SGDHN về việc chấp thuận đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long. Ngày giao dịch đầu tiên trên sàn Upcom là ngày 19/06/2013.

3. Cơ cấu tổ chức của công ty

Hình 7: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của TLT



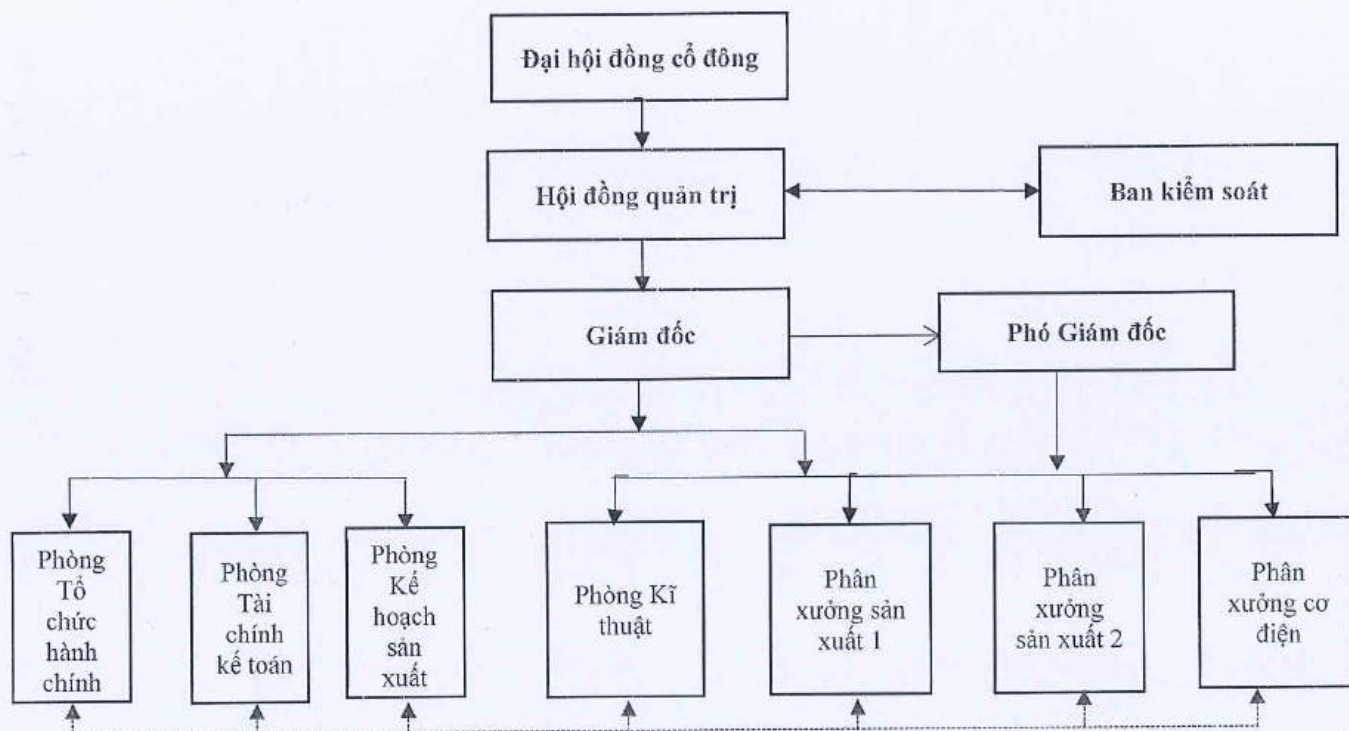
Theo sơ đồ cơ cấu tổ chức ở trên, Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long có công ty mẹ là Tổng Công ty Viglacera - CTCP (công ty mẹ sở hữu 51,07% vốn điều lệ Công ty) và có 01 công ty liên

kết là Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (Công ty sở hữu 30% vốn điều lệ công ty liên kết).

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của công ty

Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Hình 8: Cơ cấu bộ máy quản lý của TLT



Ghi chú: —> chỉ đạo; <---> phối hợp và hỗ trợ

❖ Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”)

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. ĐHCĐ họp ít nhất mỗi năm một lần. ĐHCĐ quyết định những vấn đề được pháp luật và Điều lệ công ty quy định, thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Ngoài ra, ĐHCĐ có thẩm quyền bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát của Công ty.

❖ Hội đồng quản trị (“HĐQT”)

Hội đồng quản trị do ĐHCĐ Công ty bầu, là cơ quan quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền & nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Pháp luật, Điều lệ Công ty, Quy chế quản trị nội bộ và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

Hội đồng Quản trị của Công ty bao gồm: 05 Thành viên, nhiệm kỳ của mỗi Thành viên là 05 năm. Chủ tịch Hội đồng quản trị do HĐQT bầu ra.

Danh sách thành viên HĐQT gồm:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Đoàn Hải Mậu	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lê Tiến Dũng	Thành viên HĐQT
3	Ông Đặng Minh Tâm	Thành viên HĐQT
4	Ông Đinh Quang Huy	Thành viên HĐQT
5	Ông Nguyễn Việt Hồng	Thành viên HĐQT

❖ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ Công ty bầu, là cơ quan thực hiện giám sát Hội đồng quản trị và Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty. Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá 05 năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

Danh sách thành viên Ban kiểm soát gồm:

STT	Họ tên (*)	Chức vụ
1	Ông Ngô Trọng Toán	Trưởng BKS
2	Ông Phạm Hữu Nguyễn	Thành viên BKS

Ghi chú: () Ông Phùng Văn Hải – Thành viên BKS của Công ty đã có đơn từ nhiệm vào ngày 11/11/2025.*

Ban kiểm soát thực hiện chức năng giám sát các hoạt động của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành Công ty và các nhiệm vụ theo quy định tại Điều 170 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo Điều lệ Công ty và theo quy định của pháp luật.

❖ **Ban Giám đốc**

Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Giám đốc (nếu có).

Danh sách Ban Giám đốc gồm:

STT	Họ tên	Chức vụ
1	Ông Phùng Văn Hải	Giám đốc

❖ **Các phòng, ban của Công ty**

- **Phòng Tổ chức Hành chính**

- Phòng Tổ chức – Hành chính là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong công tác quản lý và tổ chức nhân sự, chế độ chính sách cho người lao động theo quy định của Pháp luật; Thực hiện công tác hành chính văn phòng, đối ngoại, an ninh quốc phòng, chăm lo đời sống, y tế cho người lao động, văn hóa doanh

ng nghiệp và công tác Đảng, Đoàn thể.

- Chức năng pháp chế: Tham mưu cho Lãnh đạo và các phòng ban về các quy định của pháp luật liên quan đến các lĩnh vực hoạt động của Công ty như: Công tác tổ chức nhân sự, tính pháp lý của các văn bản nội bộ như quy chế, quy định, quy trình; Theo dõi việc tuân thủ các quy định của pháp luật của các Phòng ban, Phân xưởng...; Là đầu liên hệ với các đơn vị/tổ chức tư vấn, hỗ trợ pháp lý để giải quyết các công việc chung của Công ty.
- Duy trì tuân thủ nội quy lao động, giữ gìn an ninh trật tự, bảo vệ tài sản, công tác an toàn vệ sinh lao động, phòng cháy chữa cháy, phòng chống bão lụt, Môi trường, ISO, 5S/Kaizen, an toàn vệ sinh thực phẩm và tổ chức ăn ca...

- **Phòng Tài chính Kế toán**

- Phòng Tài chính kế toán là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong công tác Tài chính – Kế toán, quản trị bán hàng và quản trị kho thành phẩm, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật, hệ thống vận hành hiệu quả đáp ứng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

- **Phòng Kế hoạch sản xuất**

- Phòng Kế hoạch sản xuất là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong tổ chức thực hiện công tác xây dựng chiến lược, công tác lập, theo dõi và đánh giá kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty bao gồm:
 - Chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch giao khoán và thực hiện đánh giá giao khoán cho các phòng ban, phân xưởng.
 - Thực hiện lựa chọn nhà cung cấp, tổ chức cung ứng đầy đủ, kịp thời nguyên nhiên vật liệu và quản lý các kho nguyên nhiên vật liệu của Công ty.
 - Chủ trì thực hiện công tác đầu tư, bảo dưỡng sửa chữa lớn tài sản.

- **Phòng Kỹ thuật**

- Phòng Kỹ thuật - KCS là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong công tác phát triển công nghệ và sản phẩm, kiểm soát chất lượng đáp ứng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty, bao gồm:
 - Xây dựng, kiểm soát quy trình công nghệ.
 - Quản lý chất lượng nguyên nhiên vật liệu, bán thành phẩm và thành phẩm.
 - Nghiên cứu, phát triển công nghệ và sản phẩm; Ứng dụng khoa học công nghệ.

- **Phân xưởng sản xuất**

- Phân xưởng sản xuất 1 và 2 là bộ phận tham mưu và giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong quản lý, điều hành hoạt động sản xuất, đáp ứng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Quản lý và tối ưu hoá các nguồn lực: Tài sản, máy móc thiết bị và công nghệ, nguyên nhiên vật liệu, nhân lực để tổ chức điều hành sản xuất đảm bảo hiệu quả theo mục tiêu Công ty giao.
- Đề xuất đổi mới, cải tiến quy trình, công nghệ, thiết bị phục vụ sản xuất.

- **Phân xưởng cơ điện**

- Phân xưởng cơ điện là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong công tác quản lý hoạt động máy móc, thiết bị, bảo trì, bảo dưỡng, nghiên cứu, ứng dụng khoa học công nghệ và sáng kiến cải tiến thiết bị, quản lý năng lượng nhằm phát huy hiệu quả tối đa thiết bị, đáp ứng chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Quản lý, vận hành các công trình phụ trợ: trạm bơm, trạm biến áp, máy phát điện, trạm cấp khí, trạm cứu hỏa...

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Công ty bị sáp nhập, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty bị sáp nhập, những công ty mà Công ty bị sáp nhập nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1 Công ty mẹ của Công ty bị sáp nhập

Tổng Công ty Viglacera - CTCP (“VGC”)

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 16 và 17 Tòa nhà Viglacera, Số 1, Đại lộ Thăng Long, phường Đại Mỗ, thành phố Hà Nội

Giấy CNĐKDN: Số 0100108173 ngày 01/10/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu, Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 07/10/2025.

Hoạt động kinh doanh chính: Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của VGC tại TLT tại thời điểm 31/12/2023: 51,07%.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của VGC tại TLT tại thời điểm 31/12/2024: 51,07%.

Tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết của VGC tại TLT tại thời điểm 30/09/2025: 51,07%.

Tỷ lệ sở hữu, tỷ lệ biểu quyết của TLT tại VGC: 0%.

5.2 Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty bị sáp nhập

Không có.

5.3 Công ty con của Công ty bị sáp nhập, những công ty mà Công ty bị sáp nhập nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Không có.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Công ty

Công ty chính thức chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần từ ngày 29/01/2004 với số vốn điều lệ là 12.500.000.000 đồng. Kể từ khi trở thành công ty cổ phần đến nay, Công ty chỉ trải qua quá trình tăng vốn điều lệ (không phát sinh giảm vốn điều lệ). Quá trình tăng vốn từ khi chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần của Công ty như sau:

Bảng 29: Quá trình tăng vốn điều lệ của TLT

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau khi tăng thêm (đồng)	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
01/2004		12.500.000.000	Cổ phần hóa, chuyển đổi thành công ty cổ phần	
8/2006	5.500.000.000	18.000.000.000	Phát hành cổ phiếu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở KH & ĐT tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần thứ 1 ngày 22/08/2006.
5/2007	4.500.000.000	22.500.000.000	Phát hành cổ phiếu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở KH & ĐT tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần thứ 4 ngày 30/05/2007.
12/2007	47.398.000.000	69.898.000.000	Phát hành cổ phiếu	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh do Sở KH & ĐT tỉnh Vĩnh Phúc cấp lần thứ 5 ngày 26/12/2007.

(Nguồn: TLT)

Ý kiến của đơn vị kiểm toán về quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty (nếu có): Không có.

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn của Công ty tại các doanh nghiệp khác

Trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký phát hành và đến thời điểm 30/09/2025, TLT không có các khoản góp vốn, thoái vốn lớn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính kiểm toán hoặc soát xét gần nhất của TLT tại thời điểm thực hiện.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1 Cổ phiếu phổ thông

- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 6.989.800 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 6.989.800 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Bảng 30: Cơ cấu cổ đông của TLT

Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
1. Cổ đông trong nước	358	6.978.690	99,84%
a. Cá nhân	354	3.408.515	48,76%

Cơ cấu cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
b. Tổ chức	4	3.570.175	51,08%
2. Cổ đông nước ngoài	6	11.110	0,16%
a. Cá nhân	6	11.110	0,16%
b. Tổ chức nước ngoài	0	0	0%
c. Tổ chức có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ từ 50% Vốn điều lệ	0	0	0%
3. Cổ phiếu quỹ	0	0	0%
Tổng cộng	364	6.989.800	100%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của TLT do VSDC lập ngày 15/10/2025)

8.2 Cổ phiếu ưu đãi

Không có.

8.3 Các loại chứng khoán khác

Không có.

9. Hoạt động kinh doanh

9.1 Đặc điểm hoạt động kinh doanh

9.1.1 Hoạt động kinh doanh chính

Mô tả sản phẩm, dịch vụ chính

Với hơn 25 năm kinh nghiệm trong ngành vật liệu xây dựng, Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long là đơn vị sản xuất và kinh doanh gạch ốp lát và ngói có thương hiệu và uy tín tại Việt Nam. Hiện tại, TLT có 2 phân xưởng sản xuất đặt tại trụ sở chính ở phường Phúc Yên, tỉnh Phú Thọ với tổng công suất là 7,5 triệu m²/năm.

Phân xưởng sản xuất 1 gồm 02 dây chuyền, trong đó:

- Dây chuyền 01: Linh động trong sản xuất sản phẩm gạch ốp và ngói.
- Dây chuyền 02: Sản xuất các dòng sản phẩm gạch ốp: 300x600, 300x600 PL, nghiên cứu sản xuất dòng sản phẩm KT400x800.

Phân xưởng sản xuất 2: Sản xuất các dòng sản phẩm ngói và phụ kiện ngói.

Bảng 31: Công suất các nhà máy của TLT

STT	Phân xưởng	Công suất thiết kế (m ²)	Công suất thực tế (m ²)
1	Phân xưởng 1	4.500.000	5.476.775
2	Phân xưởng 2 (*)	3.000.000	1.710.222
	Tổng cộng	7.500.000	7.186.997

(Nguồn: TLT)

Ghi chú: () Công suất thiết kế của phân xưởng 2 là công suất sản xuất gạch ốp lát. Tuy nhiên, thực tế phân xưởng 2 chủ yếu sản xuất ngói, số liệu công suất thực tế trình bày cho sản phẩm ngói.*

Giới thiệu các dòng sản phẩm của TLT hiện nay:

Danh mục sản phẩm của TLT chủ yếu gồm gạch ốp lát và ngói với nhiều dòng sản phẩm khác nhau đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng và đơn vị thi công:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| - Gạch ốp F 300x600 | - Ngói nóc PT |
| - Gạch ốp KTS 300x600 | - Ngói rìa PT |
| - Gạch ốp PL300X600 | - Ngói sóng UNQ |
| - Gạch ốp T 300x600 | - Ngói phẳng UNT |
| - Gạch ốp UNO 300X600 | - Ngói nóc Q, S |
| - Gạch lát nền PL300x300 | - Ngói rìa Q, S |
| - Gạch ốp bán sứ 300x600 | - Ngói cuối nóc Q, S, F |
| - Gạch giả cổ GW 300x600 | - Ngói cuối rìa Q, S, F |
| - Gạch lát J&S30X30 | - Ngói phẳng F |
| - Gạch 400x800 | - Ngói nóc F |
| - Ngói sóng Q | - Ngói rìa F |
| - Ngói sóng S | - Ngói sóng D |
| - Ngói T | - Ngói cuối nóc PT |
| - Ngói phẳng PIATA | - Ngói cuối rìa PT |
| - Ngói sóng Uno | |

Trong năm 2024, TLT đã phát triển thêm mẫu ngói mới F – AURORA, sản phẩm ngói nóc, ngói rìa SQ, nghiên cứu phát triển sản phẩm ngói multicolor và in kỹ thuật số.

Ưu điểm nổi bật của sản phẩm

Sản phẩm của Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long (TLT) có nhiều ưu điểm nổi bật, thể hiện thể mạnh về chất lượng, công nghệ và thiết kế hiện đại:

- Chất lượng vượt trội:

Các sản phẩm được sản xuất trên dây chuyền công nghệ tiên tiến, ứng dụng công nghệ in kỹ thuật số hiện đại, mang lại hình ảnh sắc nét, màu sắc chân thực và độ bền cao. Lớp men phủ có chất lượng tốt, chống rêu mốc dễ vệ sinh, giúp sản phẩm duy trì được vẻ đẹp lâu dài trong quá trình sử dụng.

- Công nghệ xanh – thân thiện với môi trường:

Quá trình sản xuất của TLT hướng tới tiết kiệm năng lượng, giảm phát thải, sử dụng nguyên liệu thân thiện môi trường, đáp ứng định hướng phát triển bền vững của ngành vật liệu xây dựng Việt Nam.

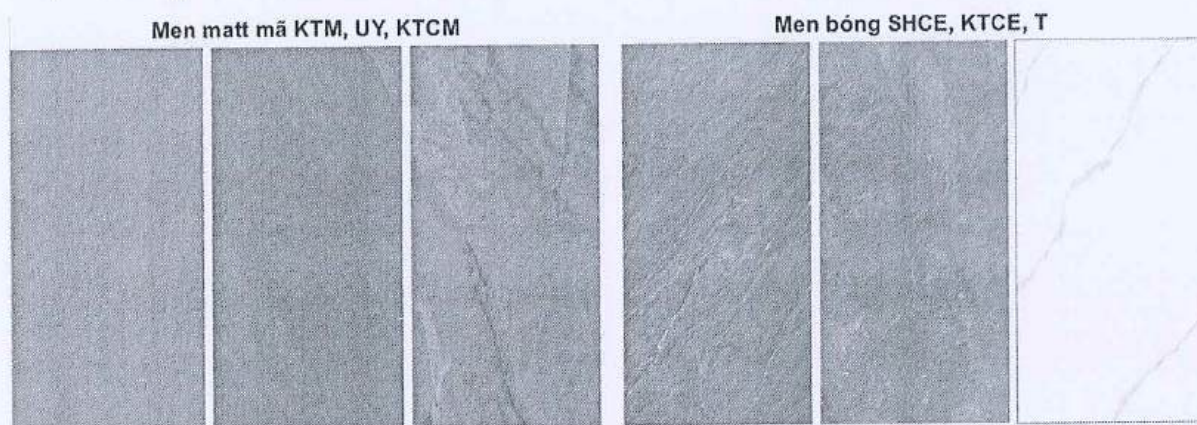
- Mẫu mã phong phú, đa dạng kích thước:

+ Gạch ốp với kích thước phổ biến như 30x60 cm, 40x80 cm, gồm các loại men bóng, men mờ (matt) phù hợp cho nhiều không gian nội thất. Ngoài ra, TLT còn phát triển gạch xương trắng cao cấp.

+ Các sản phẩm ngói tráng men cao cấp: Ngói S, Q, D ngói phẳng T, PT, F, F01 có thiết kế hiện đại, màu sắc hài hòa theo xu hướng kiến trúc đương đại. Ngoài ra, TLT còn phát triển các sản phẩm phụ kiện ngói đi cùng

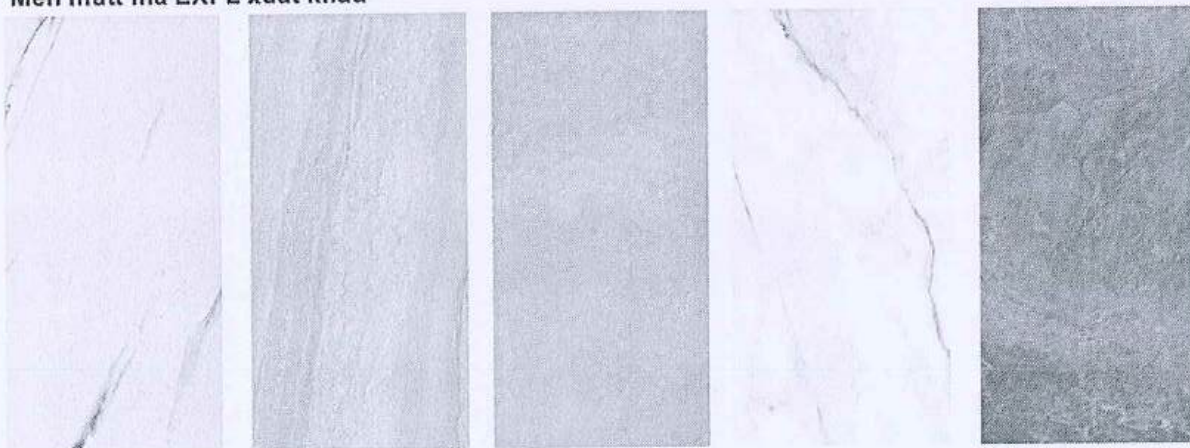
Một số hình ảnh sản phẩm của TLT

- Gạch xương đỏ kích thước 30x60 cm



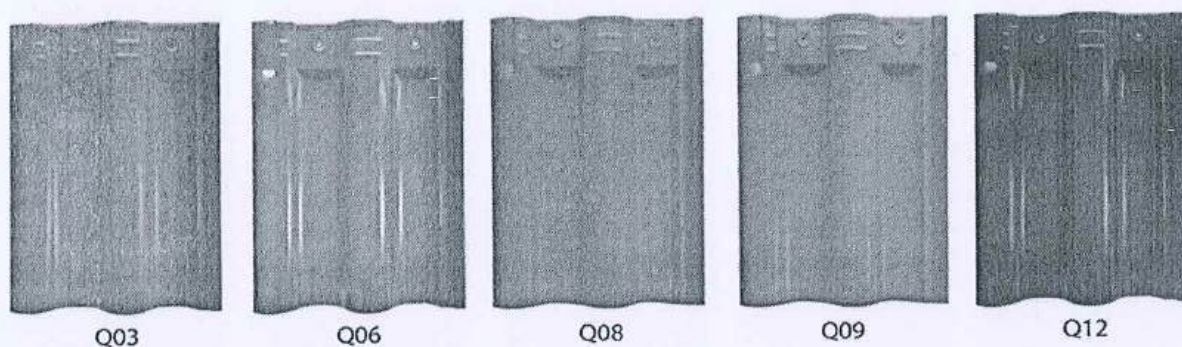
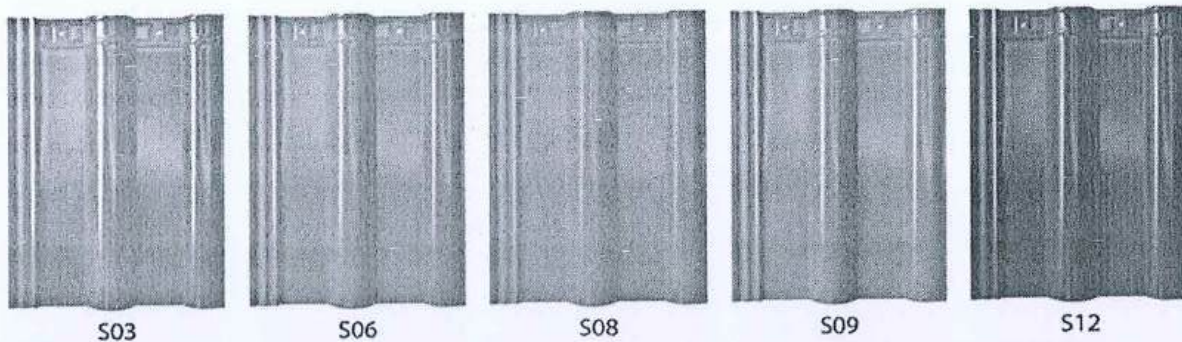
- Gạch xương trắng kích thước 30x60 cm

Men matt mã EXPL xuất khẩu

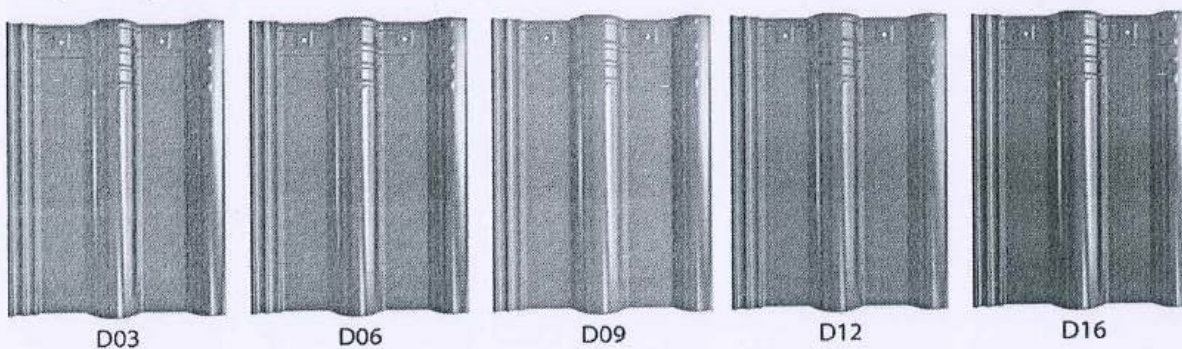


- Sản phẩm ngói tráng men cao cấp:

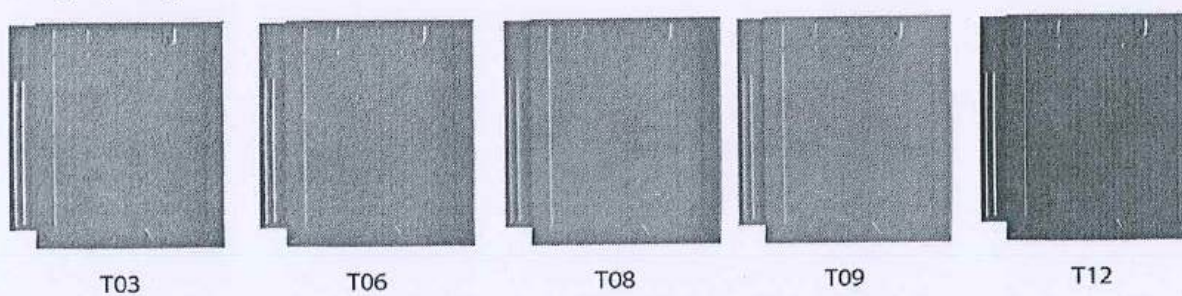
+ Ngói sóng S, Q



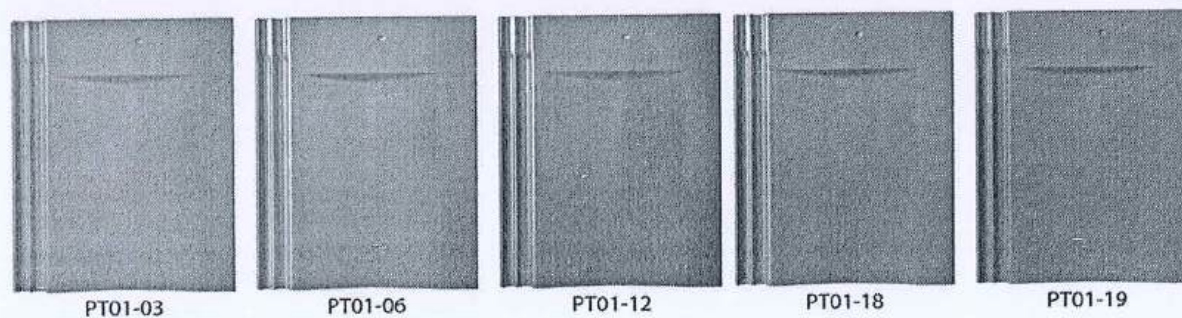
+ Ngói sóng mới D



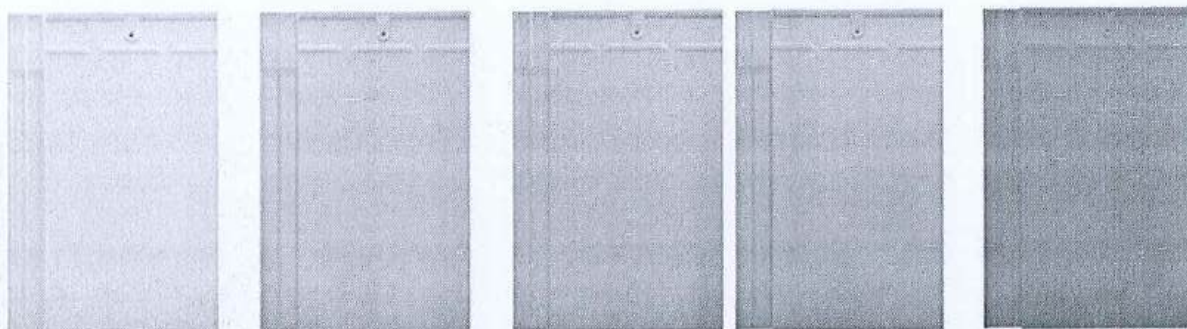
+ Ngói phẳng T



+ Ngói phẳng PT



+ Ngói phẳng F



F01

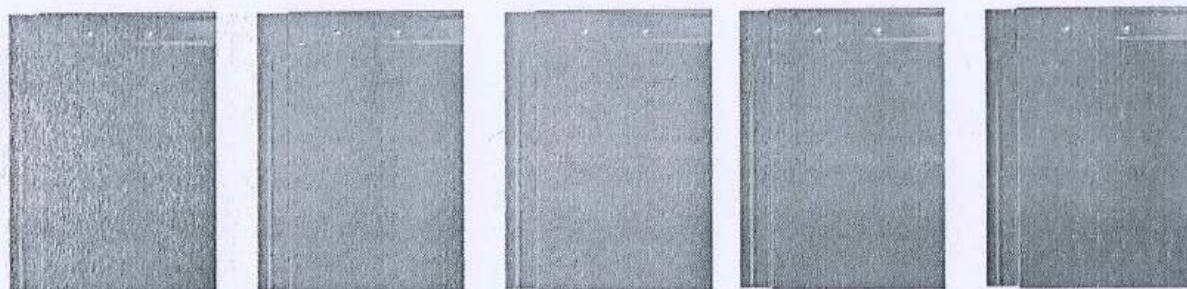
F02

F03

F04

F05

+ Ngói phẳng mới F01



F01-03

F01-06

F01-09

F01-12

F01-16

Quy trình sản xuất kinh doanh, công nghệ áp dụng

Sự kết hợp giữa công nghệ hiện đại, quy trình tối ưu và nguyên liệu chất lượng giúp TLT tạo ra sản phẩm vượt trội, đa dạng về mẫu mã, tiết kiệm nguyên vật liệu và đóng góp vào sự phát triển bền vững của ngành xây dựng. Sản phẩm sản xuất chính của TLT bao gồm gạch ốp ceramic và ngói tráng men.

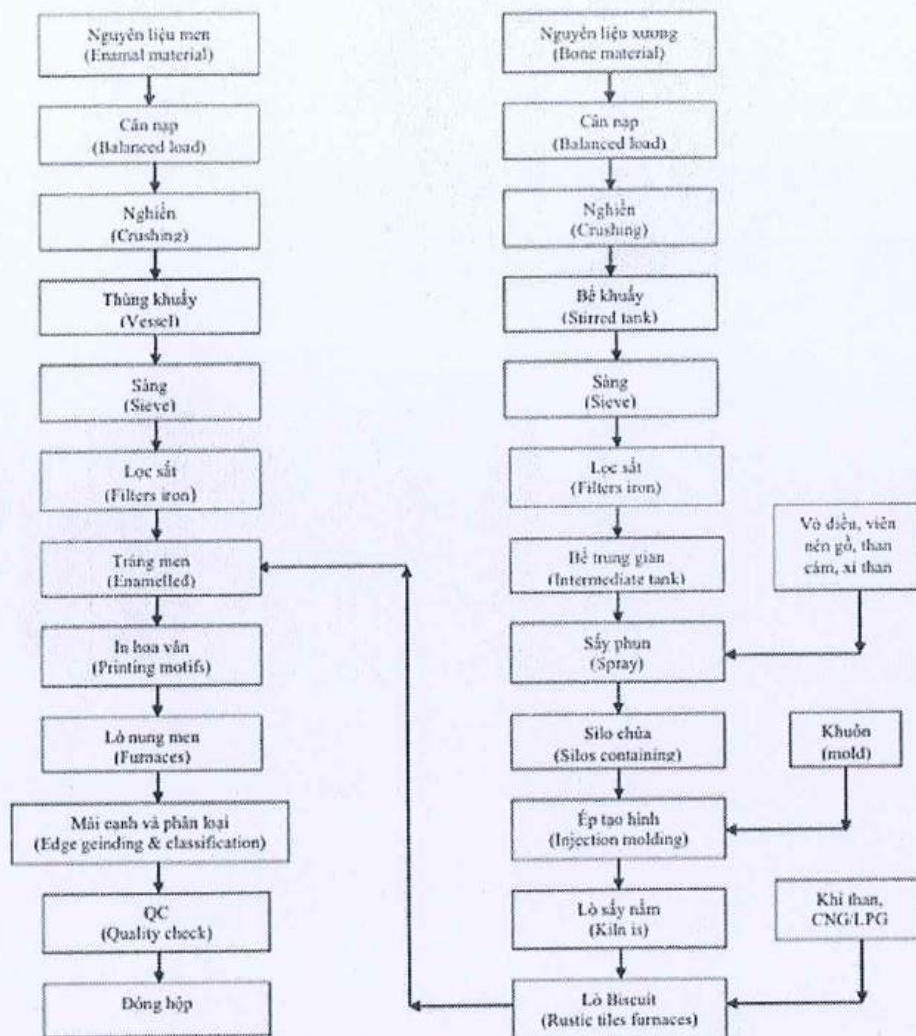
Đối với dòng gạch ceramic: TLT vận hành quy trình sản xuất đồng bộ, tiên tiến, sử dụng công nghệ ép SACMI (Italia), công nghệ in kỹ thuật số System kết hợp tạo nên hoa văn sắc nét, sống động, cùng màu sắc theo xu hướng thị hiếu khách hàng, nâng tầm thẩm mỹ và sang trọng cho mọi không gian xây dựng.

Đối với ngói tráng men: Quy trình sản xuất ngói được tối ưu hóa nhờ công nghệ tiên tiến giúp ngói đạt độ bền vượt trội, màu men rực rỡ, sâu sắc, giữ nguyên vẻ đẹp tự nhiên qua thời gian, khả năng chống thấm, chống rêu mốc và hoàn toàn an toàn với môi trường.

Giới thiệu các hệ thống quản lý chất lượng TLT đang áp dụng: Về quản lý chất lượng sản phẩm, TLT đang áp dụng các hệ thống quản lý sau:

- Hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2015.
- Hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn 14001: 2015.
- Hệ thống quản lý an toàn sức khỏe nghề nghiệp ISO 45001:2008.
- Hệ thống quản lý năng lượng ISO 50001:2018.
- Lean Sigma, Hoạt động 5S, Kaizen...
- Giấy chứng nhận phù hợp yêu cầu tiêu chuẩn sản phẩm TCVN 9133:2011 và ISO 13006:2018, BS EN14411:2016.
- Giấy chứng nhận hợp quy phù hợp với quy chuẩn QCVN 16:2023/BXD.

SƠ ĐỒ CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT GẠCH ÔP



Thuyết minh sơ đồ dây chuyền công nghệ:

Nguyên liệu (đất sét, cao lanh, thạch anh, tràng thạch...) được nhập kho, chứa riêng và kiểm tra ngoại quan, độ ẩm, thành phần hạt... trước sản xuất. Nguyên liệu, nước và phụ gia được cân định lượng, cho vào máy nghiền bi ướt gián đoạn.

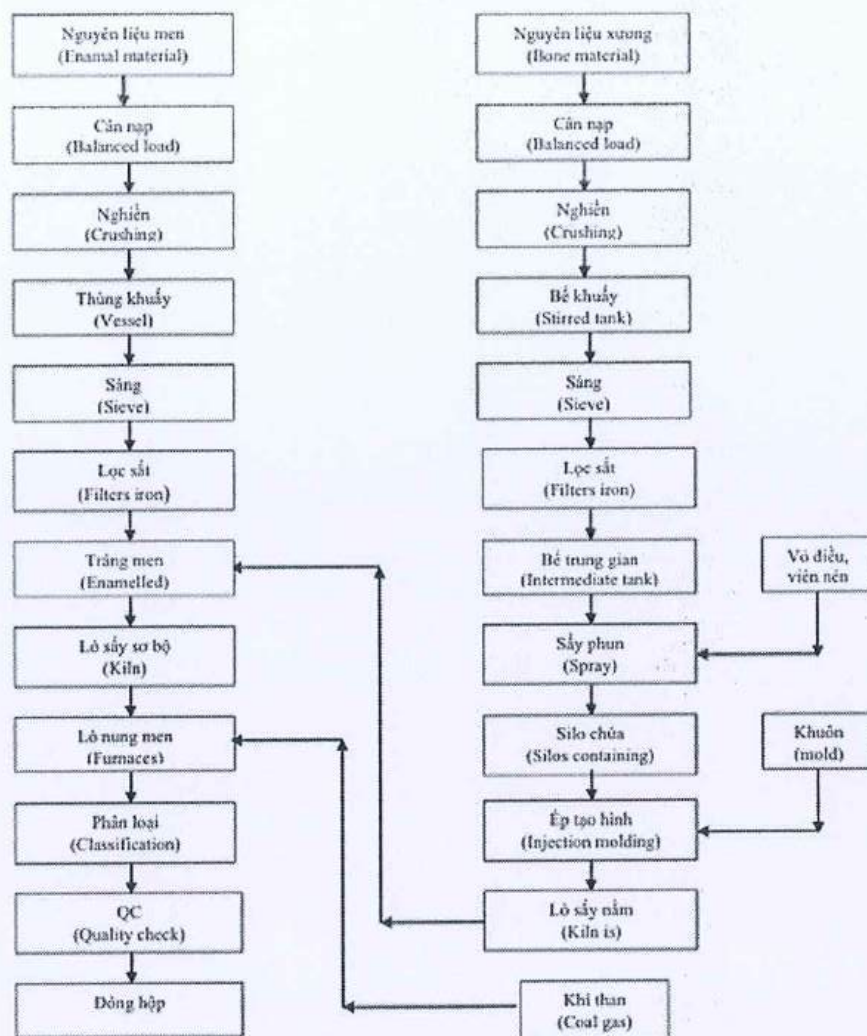
Hỗ đạt chuẩn được dẫn qua bể khuấy, sàng quay, khử từ, rồi vào bể trung gian. Từ đây, bơm piston đẩy hồ lên tháp sấy phun (nhiệt từ 2 lò tầng sôi) để tạo bột. Bột sau sấy được ủ trong silo ≥ 24 h cho đồng đều độ ẩm.

Bột được cấp vào máy ép để tạo hình ép bán khô. Gạch mộc được vệ sinh, kiểm tra chất lượng, sau đó đưa vào hầm sấy và lò nung xương (Biscuit).

Gạch Biscuit ra lò được mài mặt, phun ẩm, tráng men Engobe và tráng men nền bằng máy in KTS System, sau đó mài cạnh, thổi khô và đưa vào lò nung men (khí gas).

Sản phẩm sau nung được mài, phân loại và đóng gói hoàn thiện.

SƠ ĐỒ CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT NGÓI TRẮNG MEN



Thuyết minh sơ đồ dây chuyền công nghệ:

Nguyên liệu xương (sét, cao lanh...) được đảo trộn, lưu ủ và kiểm tra đạt chuẩn. Nguyên liệu được cân định lượng, nạp vào quả nghiền gián đoạn theo phương pháp ướt. Hồ xương sau nghiền được đồng nhất, loại bỏ tạp chất, rồi bơm lên tháp sấy phun (nhiên liệu từ lò than xích) để tạo bột mịn. Bột được ủ ≥ 24 giờ trong silo trước công đoạn ép tạo hình.

Bột được vận chuyển đến máy ép để ép theo khuôn kích thước định sẵn, sau đó đi vào lò sấy thanh lắn.

Một ngói ra lò sấy được phun men, đi vào lò nung. Ngói sau nung được phân loại và đóng gói hoàn thiện sản phẩm.

Quy trình kiểm tra sản phẩm gạch Ceramic và ngói tráng men

Quy trình kiểm tra này đảm bảo mỗi sản phẩm gạch ceramic và ngói tráng men trước khi đến tay khách hàng đều đạt tiêu chuẩn chất lượng cao, thẩm mỹ đồng đều và an toàn sử dụng.



Bước 1: Kiểm tra chất lượng sau nung

- Kiểm tra các tiêu chí quan trọng như độ hút nước, cường độ sau nung, độ bền rạn men,... nhằm đảm bảo sản phẩm đạt các yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn chất lượng.

Bước 2: Kiểm tra kích thước

- Đối với gạch ceramic, sau khi mài cạnh, sản phẩm sẽ được kiểm tra bằng máy đo kích thước và độ phẳng hiện đại để đảm bảo các kích thước như chiều dài, chiều rộng, độ dày đạt chuẩn, đồng thời bề mặt phẳng, đồng đều theo thông số kỹ thuật quy định.
- Đối với ngói tráng men, sản phẩm vừa ra lò sẽ được kiểm tra kích thước từng viên một cách tỉ mỉ nhằm đảm bảo độ đồng đều, chính xác tuyệt đối theo tiêu chuẩn kỹ thuật, giúp thuận tiện cho quá trình thi công và lắp đặt.

Bước 3: Kiểm tra độ phẳng

- Riêng với ngói tráng men, ngoài kiểm tra độ phẳng tổng thể, còn đánh giá kỹ các yếu tố như độ sệ của cánh vênh và cánh cụp để đảm bảo sản phẩm không bị cong vênh, giúp việc lợp mái được dễ dàng và chắc chắn hơn.
- Đồng thời, đánh giá khả năng bám xà của 2 vấu ngói và khe hở đuôi ngói nhằm đảm bảo tính thẩm mỹ, sự kín khít và độ ổn định khi sử dụng trong thi công thực tế.

Bước 4: So màu

- Kiểm tra sự đồng đều về màu sắc giữa các viên gạch/ngói nhằm đảm bảo tính thẩm mỹ và tránh sự khác biệt màu gây ảnh hưởng đến tổng thể công trình.

Bước 5: Phân loại sản phẩm

- Đánh giá bề mặt được thực hiện kỹ lưỡng để phát hiện các khuyết tật như vết nứt, lỗi men, vết xước, sứt mẻ hay các khuyết điểm khác ảnh hưởng đến chất lượng và vẻ ngoài sản phẩm.
- Dựa trên kết quả kiểm tra, sản phẩm sẽ được phân loại theo các nhóm chất lượng khác nhau hoặc theo mẫu mã, kích thước để thuận tiện trong quá trình đóng gói và phân phối.

Bước 6: Đóng hộp, xếp kệ

- Sản phẩm sau khi được kiểm tra và phân loại sẽ được đóng gói cẩn thận và xếp lên kệ theo quy trình chuẩn để chuẩn bị cho việc lưu kho hoặc vận chuyển.

Bước 7: Nhập kho thành phẩm

- Cuối cùng, sản phẩm sẽ được nhập vào kho thành phẩm, sẵn sàng cho việc cung ứng đến khách hàng hoặc thi công dự án.

9.1.2 Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động sản xuất kinh doanh của TLT hoạt động liên tục trong năm, không có tính thời vụ.

9.1.3 Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

❖ Sản lượng sản xuất và tiêu thụ

Bảng 32: Sản lượng sản xuất và tiêu thụ của TLT qua các năm

DVT: m²

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
I	Sản lượng sản xuất	6.787.886	7.186.997	5.003.386
1	Phân xưởng 1	4.992.792	5.476.775	3.360.469
2	Phân xưởng 2	1.795.094	1.710.222	1.642.917
II	Sản lượng tiêu thụ	6.853.371	7.261.171	5.028.223

(Nguồn: TLT)

Trong năm 2024, sản lượng sản xuất của TLT đạt 7,1 triệu m² sản phẩm bằng 108% so với kế hoạch và bằng 106% so với sản lượng thực hiện của năm 2023. Trong năm 2024, TLT đã nâng được sản lượng sản xuất ngôi S từ 5.800 m²/ngày lên 6.500 m²/ngày.

❖ Cơ cấu doanh thu

Bảng 33: Cơ cấu doanh thu thuần của TLT

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu doanh thu thuần	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Gạch ốp lát	376.293	65,28%	378.678	60,08%	210.080	43,57%
Ngói	199.349	34,58%	246.083	39,04%	253.948	52,67%
Vật tư	664	0,12%	658	0,10%	96	0,02%
Phụ kiện ngói	145	0,03%	4.838	0,77%	18.027	3,74%
Tổng cộng	576.451	100%	630.257	100%	482.150	100%

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC Quý 3/2025 của TLT)

Năm 2024, doanh thu thuần của TLT đạt 630,2 tỷ đồng, tăng 9,33% so với doanh thu thuần của năm 2023. Trong cơ cấu doanh thu của TLT năm 2024, doanh thu từ gạch ốp lát chiếm tỷ trọng lớn nhất 60,08%, tiếp theo là doanh thu từ ngói chiếm tỷ trọng 39,04%, tỷ trọng còn lại chiếm không đáng kể từ doanh thu bán vật tư và phụ kiện ngói.

Chín tháng đầu năm 2025, doanh thu thuần của TLT đạt 482,1 tỷ đồng, tăng 4,6% so với cùng kỳ, và bằng 76,5% doanh thu thực hiện của năm 2024. Cơ cấu doanh thu thuần của TLT trong 9 tháng đầu năm 2025 cũng có sự dịch chuyển từ gạch ốp lát sang ngói, cụ thể gạch ốp lát chiếm

43,57% và ngôi chiếm 52,67% trong doanh thu thuần. Do định hướng của Ban lãnh đạo Công ty là chuyển dịch cơ cấu sản xuất từ gạch ốp sang ngôi, nhằm đáp ứng thị hiếu và nhu cầu ngày càng cao của khách hàng và thị trường đối với các sản phẩm ngôi. Trong khi thị trường gạch ốp lát đang bão hòa và cạnh tranh với áp lực lớn từ các đối thủ trong ngành ngày càng tăng, từ ngày 01/07/2024, TLT đã tiến hành đầu tư thêm máy móc thiết bị để nâng cao hiệu quả sản xuất ngôi. Đặc biệt, vào đầu năm 2025, TLT đã chuyển dây chuyền sản xuất 1 (Phân xưởng sản xuất 1) từ sản xuất gạch sang sản xuất ngôi, thay vì tiếp tục sản xuất gạch như trước đây. Nhờ việc chuyển dịch cơ cấu sản phẩm, tăng sản lượng tiêu thụ ngôi có giá bán cao, tỷ lệ lợi nhuận gộp lớn làm cho biên lãi gộp 9 tháng đầu năm 2025 của TLT đạt 8,62% tăng đáng kể so với năm 2024 (biên lãi gộp năm 2024 là 7,72%).

❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 34: Cơ cấu lợi nhuận gộp của TLT

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu lợi nhuận gộp	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	%LN gộp	Giá trị	%LN gộp	Giá trị	%LN gộp
Gạch ốp lát	7.118	18,18%	18.642	38,32%	3.735	8,99%
Ngôi	31.941	81,58%	28.451	58,49%	33.178	79,83%
Vật tư	0	0%	5	0,01%	0	0%
Phụ kiện ngôi	94	0,24%	1.546	3,18%	4.649	11,19%
Tổng cộng	39.153	100%	48.644	100%	41.562	100%

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã kiểm toán; BCTC Quý 3/2025 của TLT)

Hiệu quả hoạt động kinh doanh của TLT xét trên khía cạnh lợi nhuận gộp khá tích cực. Lợi nhuận gộp của TLT năm 2024 đạt 48,6 tỷ đồng, tăng 24,24% so với năm 2023, trong khi doanh thu thuần năm 2024 chỉ tăng 9,33% so với cùng kỳ năm 2023. Sự gia tăng lợi nhuận gộp này là kết quả của việc TLT đã quản trị tốt chi phí, áp dụng công nghệ để giảm chi phí nguyên liệu đầu vào, cũng như giảm được tỷ lệ hao hụt sản phẩm.

Chín tháng đầu năm 2025, TLT có lợi nhuận gộp đạt 41,6 tỷ đồng, tăng 22,7% so với cùng kỳ năm 2024, và bằng 85,4% lợi nhuận gộp đã thực hiện của năm 2024.

9.2 Tài sản

Bảng 35: Tình hình tài sản cố định của TLT tại thời điểm 31/12/2023

DVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	365.168	62.807	17,20%
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	115.952	35.167	30,33%
1.2	Máy móc, thiết bị	240.679	27.180	11,29%
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	8.068	443	5,49%
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	468	17	3,63%

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
2	Tài sản cố định thuê tài chính	40.725	15.398	37,80%
2.1	Máy móc, thiết bị	40.125	15.166	37,80%
2.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	600	232	38,67%
	Tổng cộng	405.892	78.205	19,27%

(Nguồn: BCTC năm 2023 đã kiểm toán của TLT)

Bảng 36: Tình hình tài sản cố định của TLT tại thời điểm 31/12/2024

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	382.901	57.751	15,08%
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	119.566	34.243	28,64%
1.2	Máy móc, thiết bị	253.808	22.338	8,80%
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	9.059	1.168	12,89%
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	468	2	0,43%
2	Tài sản cố định thuê tài chính	49.020	24.784	50,56%
2.1	Máy móc, thiết bị	48.420	24.784	51,19%
2.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	600	-	0,00%
	Tổng cộng	431.921	82.535	19,11%

(Nguồn: BCTC năm 2024 đã kiểm toán của TLT)

Bảng 37: Tình hình tài sản cố định của TLT tại thời điểm 30/09/2025

ĐVT: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	398.897	48.840	12,24%
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	120.064	31.468	26,21%
1.2	Máy móc, thiết bị	268.706	16.546	6,16%
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	9.659	826	8,55%
1.4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	468	0	0,00%
2	Tài sản cố định thuê tài chính	46.578	32.989	70,83%
2.1	Máy móc, thiết bị	46.578	32.989	70,83%
2.2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	-	-	0%

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
	Tổng cộng	445.475	81.829	18,37%

(Nguồn: BCTC Quý 3/2025 của TLT)

Bảng 38: Một số tài sản lớn của TLT tại thời điểm 30/09/2025

ĐVT: đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
1	Nhà sản xuất chính (PX1)	18.170.479.015	8.006.197.385	44,06%
2	Nhà sản xuất chính (PX2)	21.240.519.941	11.401.464.067	53,68%
3	HT Trạm phát sinh khí hoá than	16.360.733.724	143.156.420	0,87%
4	Máy ép Sacmi 3020 + Máy in lưới (2 cs)	14.527.772.207	127.118.007	0,88%
5	Cải tạo lò nung hầm sấy 2017	14.089.212.613	4.892.087.713	34,72%
Tổng cộng		84.388.717.500	24.570.023.592	29,12%

(Nguồn: TLT)

9.3 Thị trường hoạt động

Thị trường trong nước là kênh tiêu thụ chủ lực của TLT, trong đó doanh thu tập trung chủ yếu tại khu vực miền Bắc.

Năm 2023, doanh thu trong nước đạt 554,2 tỷ đồng, chiếm 96,14% doanh thu thuần, doanh thu xuất khẩu đạt 22,2 tỷ đồng, tương ứng 3,86% doanh thu thuần. Sang năm 2024, doanh thu nội địa tăng lên 607,98 tỷ đồng, chiếm 96,47%. Trong 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu trong nước đạt 471 tỷ đồng, chiếm tới 97,7% doanh thu thuần, trong khi xuất khẩu giảm xuống còn 11 tỷ đồng tương đương chiếm tỷ trọng 2,3% trên doanh thu thuần của TLT.

Bảng 39: Cơ cấu doanh thu theo thị trường hoạt động của TLT

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thị trường	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Trong nước	554.194	96,14%	607.983	96,47%	471.081	97,7%
Xuất khẩu	22.257	3,86%	22.274	3,53%	11.069	2,3%
Tổng cộng	576.451	100%	630.257	100%	482.150	100%

(Nguồn: TLT)

Bảng 40: Cơ cấu lợi nhuận gộp theo thị trường hoạt động của TLT

Đơn vị tính: Triệu đồng

Thị trường	Năm 2023		Năm 2024		9 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Trong nước	36.950	94,37%	44.392	91,26%	39.595	95,27%
Xuất khẩu	2.202	5,63%	4.252	8,74%	1.968	4,73%
Tổng cộng	39.153	100%	48.644	100%	41.563	100%

(Nguồn: TLT)

(Phần còn lại của trang được cố ý để trống)