

Số: 291/VIH-TCKT

V/v: “Công bố thông tin Giấy chứng nhận đăng ký  
phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp  
nhập, Bản cáo bạch và phụ lục”

Bắc Ninh, ngày 31. tháng 12. năm 2025

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ CỦA ỦY  
BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG  
KHOÁN**

**Kính gửi:** - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA HÀ NỘI  
- Mã chứng khoán: VIH  
- Trụ sở chính: Tầng 15, tòa nhà Viglacera, số 1 đại lộ Thăng Long, P. Đại  
Mỗ, Hà Nội.  
- Địa chỉ giao dịch: Nhà máy Viglacera Yên Phong - Khu công nghiệp Yên Phong,  
xã Yên Phong, Bắc Ninh.  
- Điện thoại: 0222.3689234  
- Người thực hiện công bố  
thông tin: Nguyễn Chí Hòa  
- Chức vụ: Giám đốc công ty  
- Loại thông tin công bố: ☐ 24h ☐ Định kỳ ☒ Bất thường ☐ Theo yêu cầu

**Nội dung thông tin công bố:**

Công ty cổ phần Viglacera Hà Nội công bố thông tin: “Công bố thông tin Giấy chứng  
nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập, Bản cáo  
bạch Công ty CP Viglacera Tiên Sơn và phụ lục”

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày  
31.12.2025 tại địa chỉ: //www.viglacerahanoi.com.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu  
trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

**Nơi nhận:**

- Như kính gửi;  
- Lưu TCHC, TCKT.

**ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT  
CỦA DOANH NGHIỆP**

(Ký và ghi rõ họ tên)



**GIÁM ĐỐC CÔNG TY  
NGUYỄN CHÍ HÒA**



**BỘ TÀI CHÍNH**  
**ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

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

Số: **562** /GCN-UBCK

Hà Nội, ngày **31** tháng **12** năm 2025

**GIẤY CHỨNG NHẬN**  
**Đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập**  
**CHỦ TỊCH ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC**

Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 (sau đây gọi là Luật Chứng khoán);

Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;

Căn cứ Quyết định số 686/QĐ-BTC ngày 28 tháng 02 năm 2025 của Bộ Tài chính quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

Xét Hồ sơ đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập của Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn;

Theo đề nghị của Trưởng Ban Quản lý Chào bán Chứng khoán.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Cấp Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập cho:

**CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA TIÊN SƠN**

- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VIGLACERA TIEN SON JOINT STOCK COMPANY;
- Tên công ty viết tắt: VIT;
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu Công nghiệp Tiên Sơn, xã Đại Đồng, tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam;
- 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;
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).



**Điều 2.** Cổ phiếu Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn được phát hành để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập theo các nội dung sau:

1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông;
2. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (*Mười nghìn đồng*);
3. Tổng số lượng cổ phiếu phát hành để hoán đổi: 18.801.720 cổ phiếu (*Mười tám triệu tám trăm lẻ một nghìn bảy trăm hai mươi cổ phiếu*), trong đó:
  - Số lượng cổ phiếu phát hành để hoán đổi cổ phiếu của Công ty cổ phần Viglacera Thăng Long: 9.785.720 cổ phiếu;
  - Số lượng cổ phiếu phát hành để hoán đổi cổ phiếu của Công ty cổ phần Viglacera Hà Nội: 9.016.000 cổ phiếu.
4. Tổng giá trị cổ phiếu phát hành tính theo mệnh giá: 188.017.200.000 đồng (*Một trăm tám mươi tám tỷ không trăm mười bảy triệu hai trăm nghìn đồng*), trong đó:
  - Giá trị cổ phiếu phát hành để hoán đổi cổ phiếu của Công ty cổ phần Viglacera Thăng Long: 97.857.200.000 đồng.
  - Giá trị cổ phiếu phát hành để hoán đổi cổ phiếu của Công ty cổ phần Viglacera Hà Nội: 90.160.000.000 đồng.
5. Thời gian phân phối: Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành cổ phiếu để hoán đổi theo hợp đồng sáp nhập có hiệu lực.
6. Phương thức phân phối: Theo phương án nêu trong Bản cáo bạch;
7. Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán MB.

**Điều 3.** Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn và các tổ chức, cá nhân liên quan đến hồ sơ tuân thủ quy định tại Điều 11a Luật Chứng khoán và khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

**Điều 4.** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước tiếp nhận, xử lý hồ sơ theo quy định tại khoản 2 Điều 11a Luật Chứng khoán và điểm d khoản 1 Điều 6 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm b khoản 3 Điều 1 Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025.

**Điều 5.** Giấy chứng nhận này được lập thành năm (05) bản gốc (trong đó: 01 bản cấp cho Công ty cổ phần Viglacera Tiên Sơn, 02 bản lưu tại Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, 01 bản gửi cho Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, 01 bản gửi cho Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam) và có hiệu lực kể từ ngày ký. *tu*

**KT.CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hoàng Văn Thu**



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 TIÊN 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 TIÊN 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](http://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](http://www.mbs.com.vn)

### PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Bà Nguyễn Thị Thúy Hà

Chức vụ: Kế toán trưởng

Điện thoại: (0222) 839390





**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](http://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](http://www.mbs.com.vn)



## MỤC LỤC

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>   | <b>13</b> |
| 1. Tổ chức phát hành.....  | 13        |
| 2. Công ty bị sáp nhập .....   | 13        |
| 3. Tổ chức tư vấn .....  | 13        |
| <b>II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>  | <b>14</b> |
| 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        |
| <b>III. CÁC KHÁI NIỆM .....</b>  | <b>23</b> |
| <b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>  | <b>25</b> |
| 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   |           |



|  |    |
|--|----|
| ng 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         |
| <b>V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....</b>                                       | <b>70</b>  |
| 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         |
| <b>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 .....</b> | <b>80</b>  |
| 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        |
| <b>VII. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY BỊ SÁP NHẬP 1 - CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA THẮNG LONG .....</b>  | <b>106</b> |
| 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        |
| <b>VIII.</b> | <b>TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY BỊ SÁP NHẬP 2 - CÔNG TY CỔ PHẦN VIGLACERA HÀ NỘI .....</b>   | <b>157</b> |
| 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  | <i>Cổ phiếu ưu đãi</i> .....  | 166 |
| 8.3  | <i>Các loại chứng khoán khác</i> .....  | 166 |
| 9.   | <i>Hoạt động kinh doanh</i> .....   | 166 |
| 9.1  | <i>Đặc điểm hoạt động kinh doanh</i> .....  | 166 |
| 9.2  | <i>Tài sản</i> .....  | 173 |
| 9.3  | <i>Thị trường hoạt động</i> .....   | 175 |
| 9.4  | <i>Hợp đồng lớn</i> .....   | 177 |
| 9.5  | <i>Các khách hàng, nhà cung cấp lớn</i> .....   | 182 |
| 9.6  | <i>Vị thế của Công ty trong ngành</i> .....   | 184 |
| 9.7  | <i>Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế</i> .....  | 185 |
| 10.  | <i>Kết quả hoạt động kinh doanh</i> .....   | 185 |
| 10.1 | <i>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</i> ..... | 185 |
| 10.2 | <i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty</i> .....   | 186 |
| 11.  | <i>Tình hình tài chính</i> .....  | 187 |
| 11.1 | <i>Các chỉ tiêu cơ bản</i> .....  | 187 |
| 11.2 | <i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i> .....   | 191 |
| 12.  | <i>Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Công ty</i> .....   | 193 |
| 13.  | <i>Thông tin về cổ đông lớn</i> .....   | 194 |
| 13.1 | <i>Danh sách cổ đông lớn</i> .....  | 194 |
| 13.2 | <i>Thông tin cổ đông lớn</i> .....  | 194 |
| 14.  | <i>Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng</i> .....            | 197 |
| 14.1 | <i>Danh sách thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng</i> .....             | 197 |
| 14.2 | <i>Thông tin thành viên Hội đồng quản trị</i> .....   | 197 |
| 14.3 | <i>Thông tin thành viên Ban kiểm soát</i> .....   | 204 |
| 14.4 | <i>Thông tin thành viên Ban Giám đốc</i> .....  | 208 |
| 14.5 | <i>Thông tin Kế toán trưởng</i> .....   | 208 |
| 15.  | <i>Chính sách cổ tức</i> .....  | 209 |
| 16.  | <i>Chính sách đối với người lao động</i> .....  | 209 |
| 16.1 | <i>Số lượng và cơ cấu người lao động trong Công ty</i> .....  | 209 |
| 16.2 | <i>Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp và các chính sách khác cho người lao động</i> .....                          | 210 |
| 17.  | <i>Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty</i> .....  | 211 |
| 17.1 | <i>Thông tin các hợp đồng thuê sử dụng đất</i> .....  | 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        |
| <b>IX.</b>   | <b>THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH .....</b>  | <b>212</b> |
| 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        |
| <b>X.</b>    | <b>MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH.....</b>   | <b>219</b> |
| <b>XI.</b>   | <b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH .....</b>   | <b>220</b> |
| 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        |
| <b>XII.</b>  | <b>CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ .....</b>  | <b>221</b> |
| <b>XIII.</b> | <b>NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH,</b>  |            |



|   |            |
|---|------------|
| <b>CÔNG TY BỊ SÁP NHẬP, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....</b> | <b>222</b> |
| <b>XIV. PHỤ LỤC.....</b>                        | <b>226</b> |

### **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

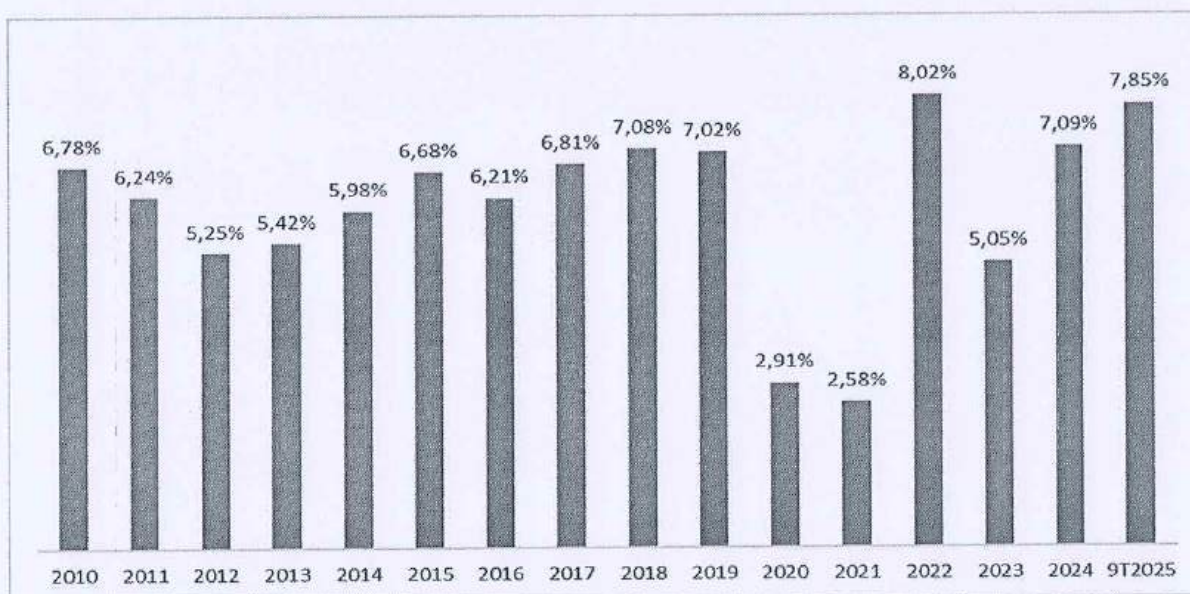
### 1. Rủi ro về kinh tế

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%)<sup>1</sup>. 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

<sup>1</sup> 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/>



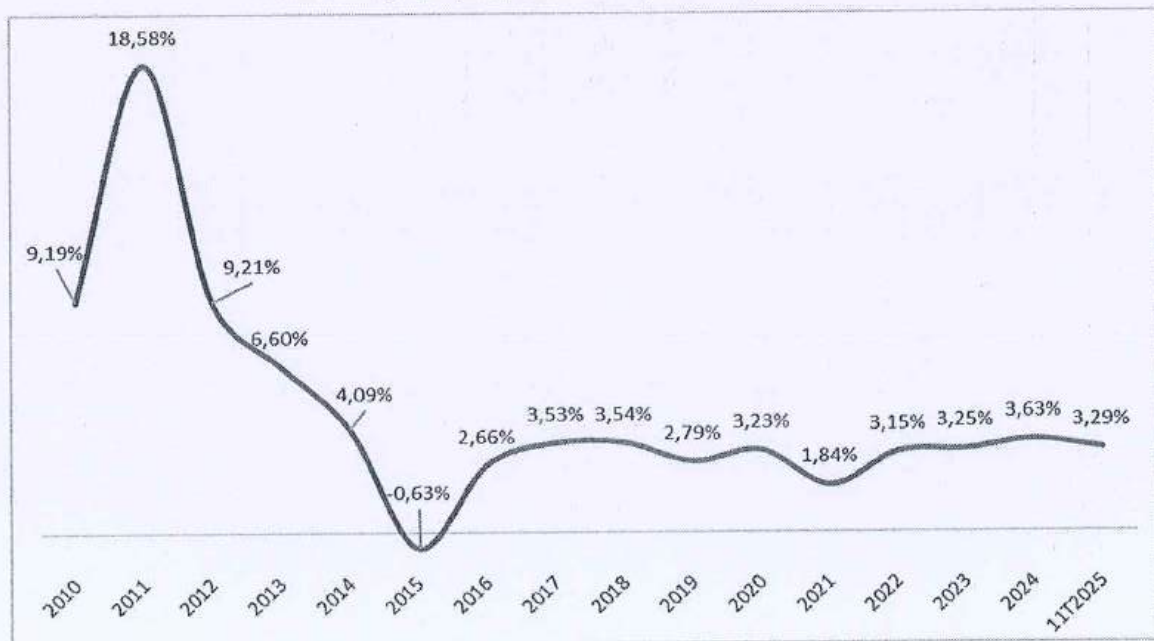
Thống kê<sup>2</sup>, GDP chín tháng năm 2025 của Việt Nam ước tăng 7,85% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 9,44% của cùng kỳ năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%. Tính chung chín tháng năm 2025, kim ngạch xuất khẩu 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)

<sup>2</sup> 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 2025<sup>3</sup>, 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 nói 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 nói lỏng

<sup>3</sup> 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 2024<sup>4</sup>. 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 tới<sup>5</sup>.

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

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

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

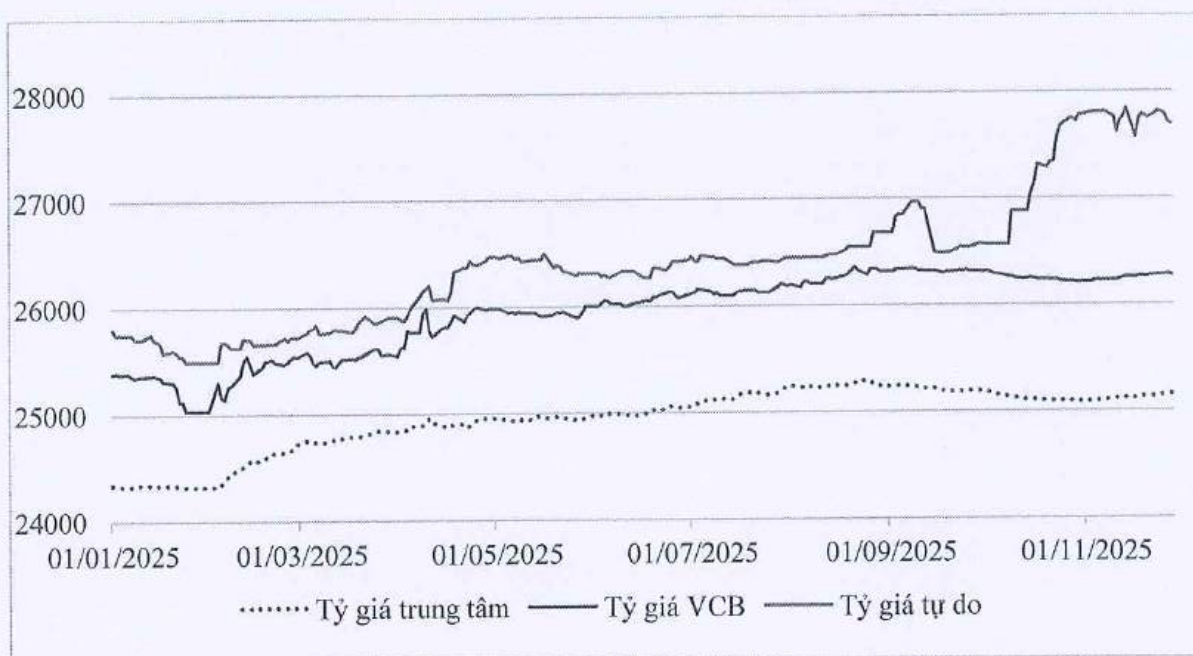


giá VCB tăng 3,49% và tỷ giá tự do tăng 7,33% so với đầu năm. Tuy nhiên, việc FED giảm lãi suất trong tháng 9/2025, tháng 10/2025 và tiếp tục giảm thêm 25 điểm cơ bản trong tháng 12/2025 đã nâng tổng mức giảm lãi suất trong năm 2025 lên 75 điểm cơ bản, sẽ là yếu tố giúp hạ nhiệt áp lực tỷ giá USD/VND 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 2024<sup>6</sup>, công suất sản xuất gốm sứ xây dựng Việt Nam đạt 850 triệu m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Xuất khẩu gạch ốp lát năm 2024 đạt hơn 245 triệu USD, tương đương 50 triệu m<sup>2</sup>. 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:

<sup>6</sup> 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 CO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub> 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:

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



|                  |                                    |
|------------------|------------------------------------|
| • <b>VĐL</b>     | Vốn điều lệ                        |
| • <b>SLCP</b>    | Số lượng cổ phiếu/Số lượng cổ phần |
| • <b>PCCC</b>    | Phòng cháy chữa cháy               |
| • <b>TCKT</b>    | Tài chính kế toán                  |
| • <b>TV HĐQT</b> | 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 TIÊN 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](http://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.  | <b>2391<br/>(chính)</b> |
| 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.<br>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<br>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.<br>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 <sup>2</sup> /năm.<br>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 <sup>2</sup> /năm.<br>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 <sup>2</sup> /năm với kích thước 1,6x3,2 m.<br>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      | <p>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.</p> <p>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.</p> |

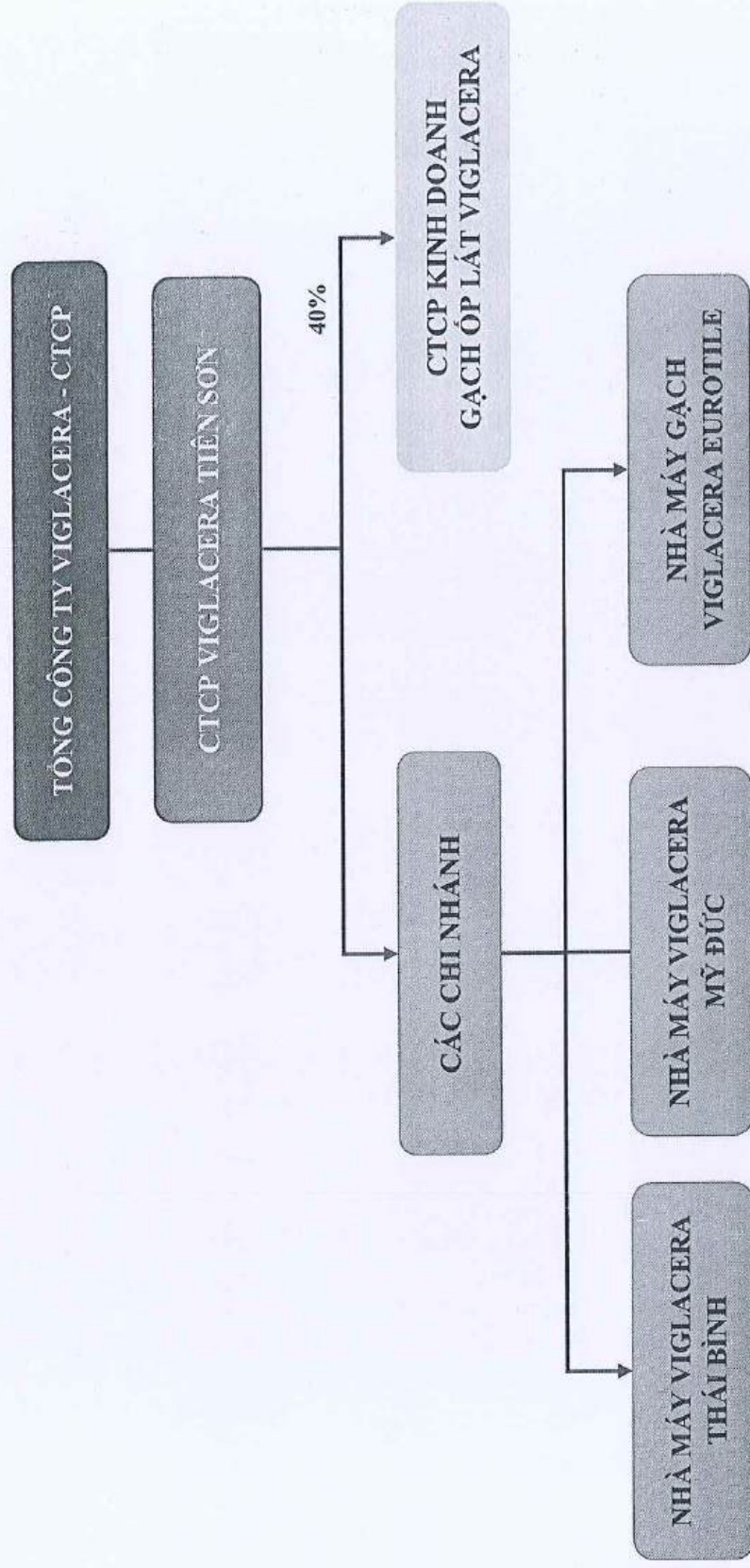
(Nguồn: VIT)

(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



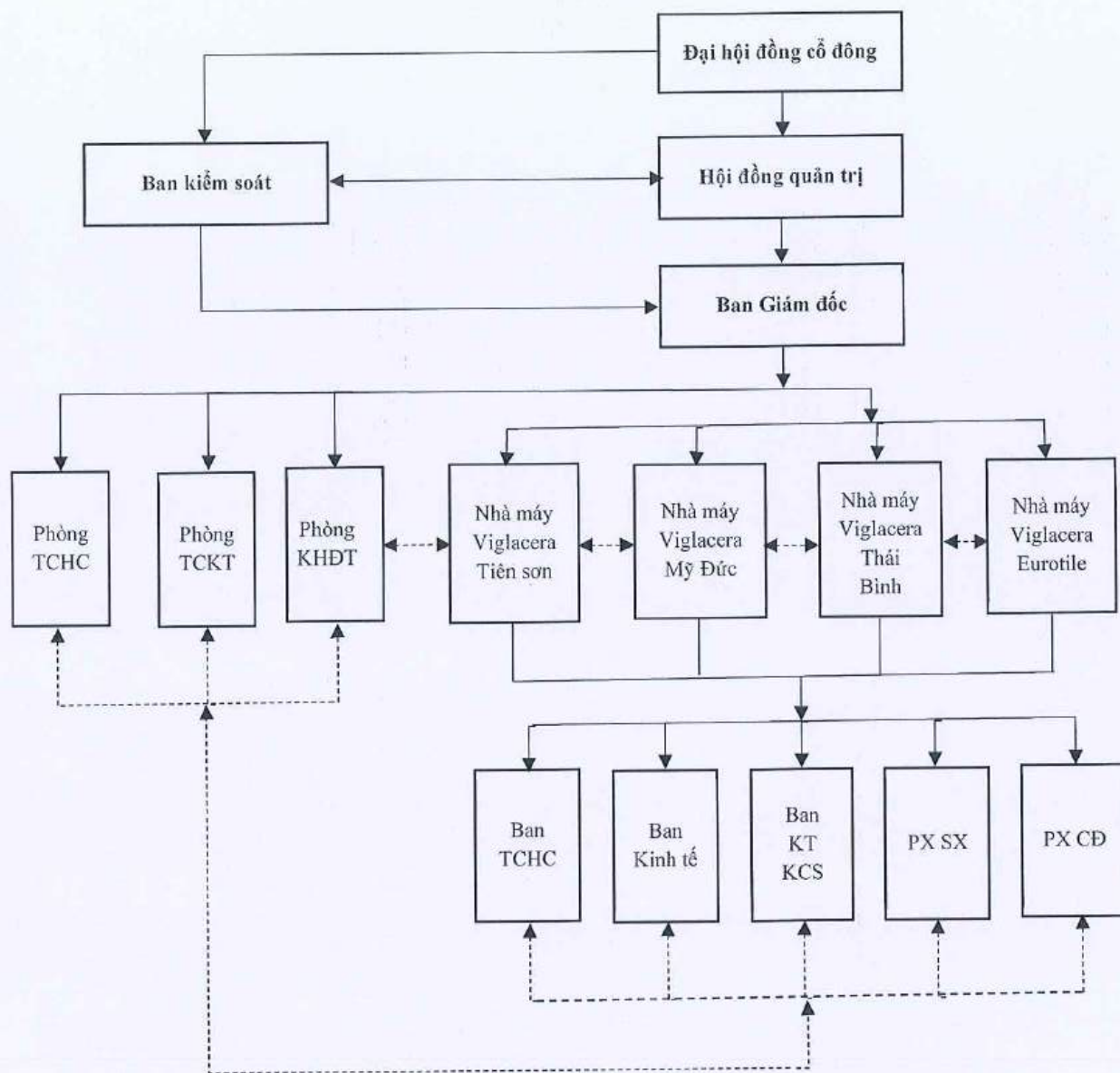
Theo sơ đồ cơ cấu tổ chức ở trên, VIT có công ty mẹ là Tổng Công ty Viglacera - CTCP (công ty mẹ sở hữu 51% vốn điều lệ VIT), có 01 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Kinh doanh Gạch ốp lát Viglacera (VIT sở hữu 40% vốn điều lệ công ty liên kết) và 03 chi nhánh.



#### 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.<br><br>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<br><br>Giấy chứng nhận chào bán số 25/GCN-UBCK ngày 22/05/2015 của UBCKNN.<br><br>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<br><br>Giấy chứng nhận chào bán số 43/GCN-UBCK ngày 07/08/2017 của UBCKNN.<br><br>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.<br><br>Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số 56/GCN-UBCK ngày 11/05/2021 của UBCKNN.<br><br>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 liên 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   |
|--|------------------|--------------------------|----------------|
| <b>1. Cổ đông trong nước</b>                                   | <b>453</b>       | <b>49.933.275</b>        | <b>99,867%</b> |
| a. Cá nhân   | 445              | 11.841.007               | 23,682%        |
| b. Tổ chức   | 8                | 38.092.268               | 76,185%        |
| <b>2. Cổ đông nước ngoài</b>                                   | <b>13</b>        | <b>66.389</b>            | <b>0,1323%</b> |
| 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%         |
| <b>3. Cổ phiếu quỹ</b>   | <b>1</b>         | <b>336</b>               | <b>0,001%</b>  |
| <b>Tổng cộng</b>   | <b>467</b>       | <b>50.000.000</b>        | <b>100%</b>    |

(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%.