

## 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 m<sup>2</sup>/năm.

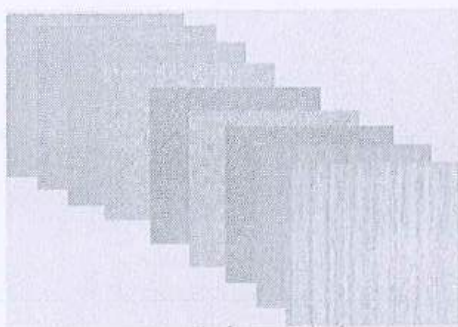
Sản phẩm gạch của VIT có chất lượng tốt đảm bảo các thông số kỹ thuật cao, có độ bền vững theo thời gian, có thể sử dụng trong công trình dân dụng đến các công trình thương mại hay công nghiệp. VIT với đội ngũ nghiên cứu phát triển mẫu mã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế sản phẩm kết 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**

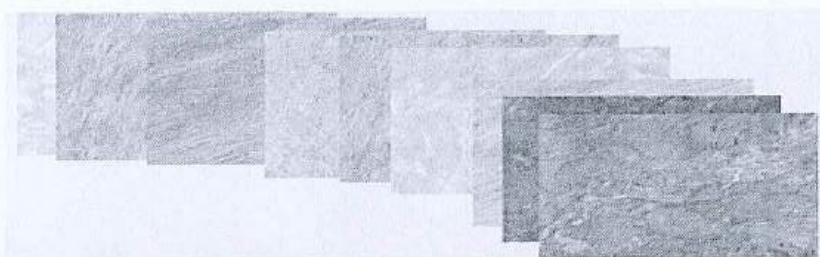
###### ▪ Gạch porcelain in kỹ thuật số

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.



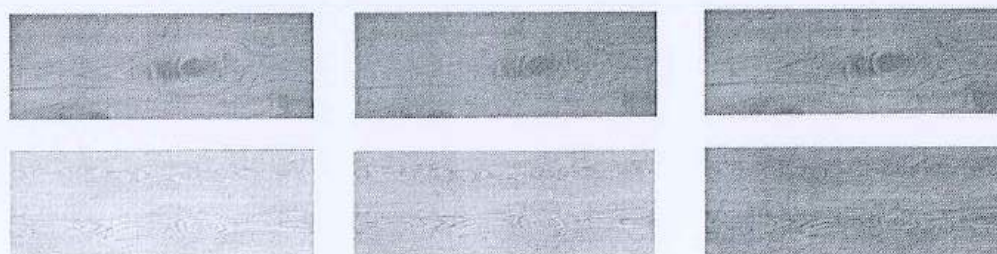
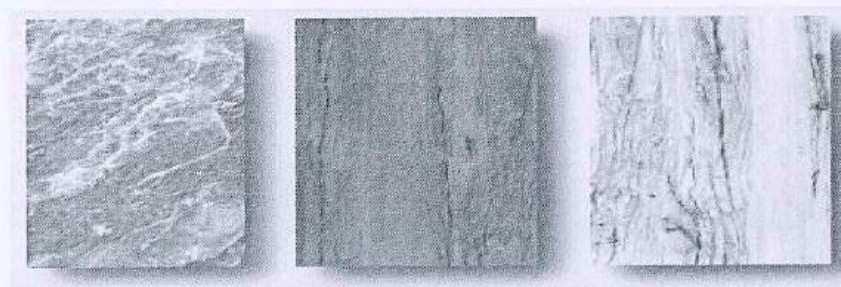
### *Dòng porcelain in kỹ thuật số*

**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



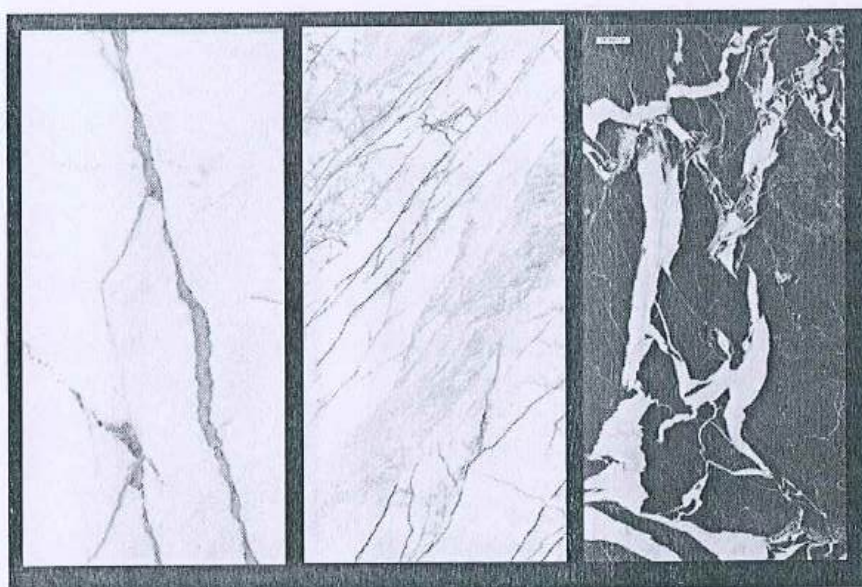
### *Dòng sản phẩm Inkjet Eurotile*

#### ▪ *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/mm<sup>2</sup>, 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*

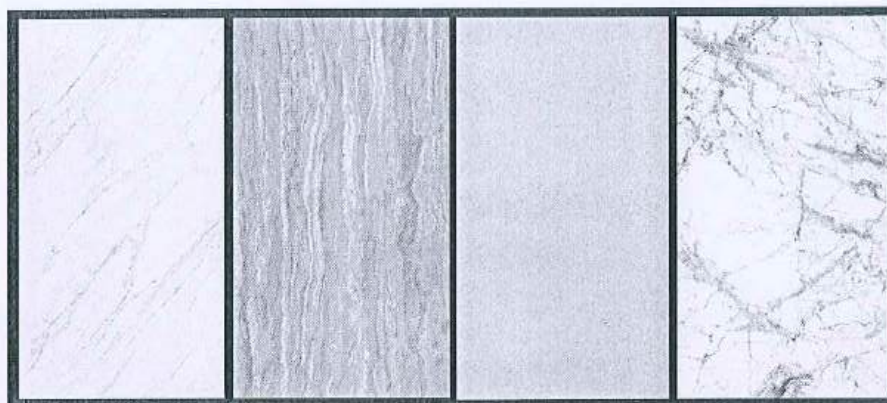
### **Đá nung kết**

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 <sup>2</sup> )	Công suất thiết kế (1.000 m <sup>2</sup> )	Công suất thực tế (1.000 m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	Công suất thiết kế (1.000 m <sup>2</sup> )	Công suất thực tế (1.000 m <sup>2</sup> )
4	Nhà máy Gạch Viglacera EuroTile	KCN Mỹ Xuân A, Phường Phú Mỹ, TP.HCM	278.511	9.000	9.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>475.032,80</b>	<b>18.800</b>	<b>20.920</b>

(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.

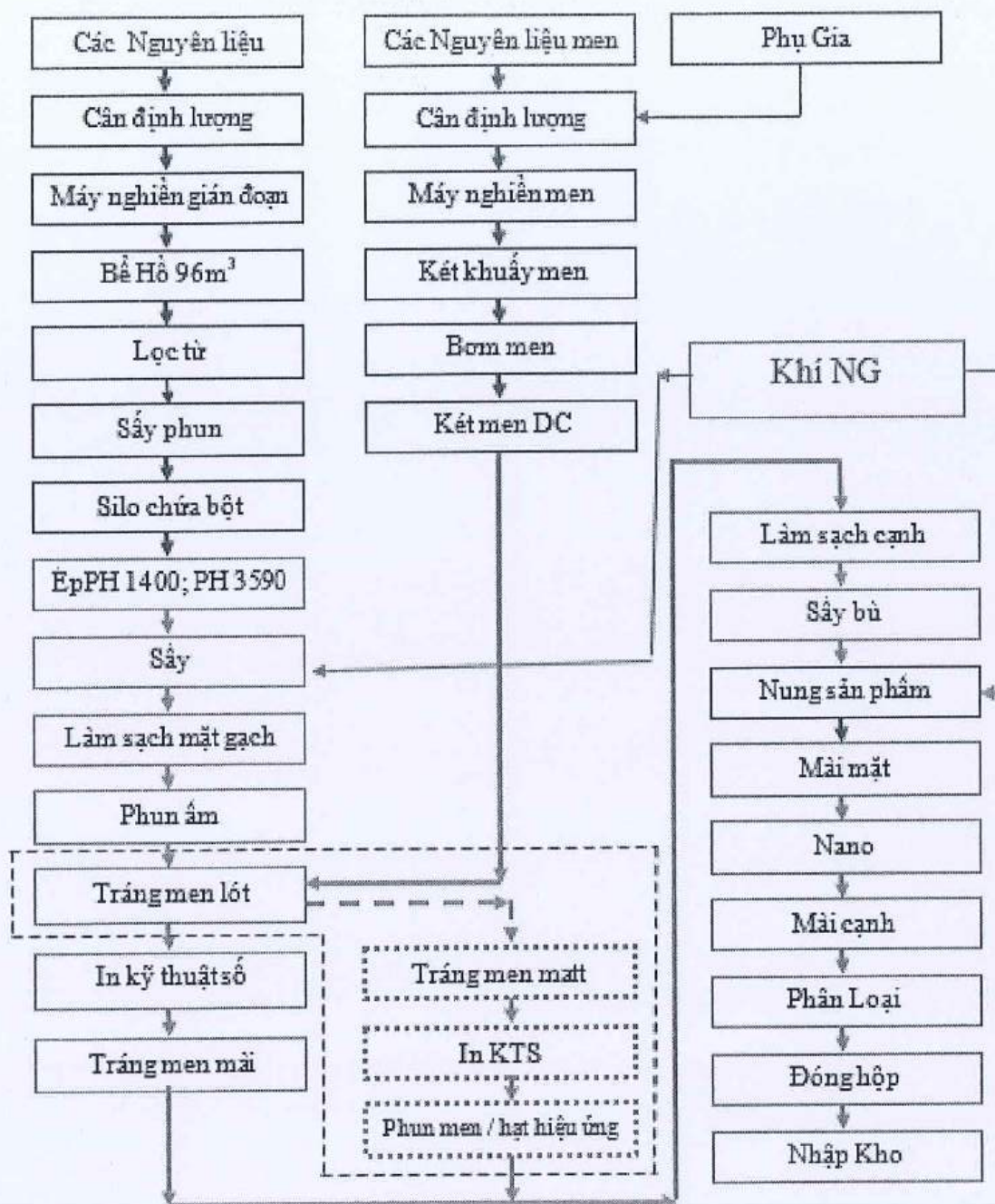
Về quản lý chất lượng sản phẩm, VIT đang áp dụng các hệ thống quản lý sau:

- 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:



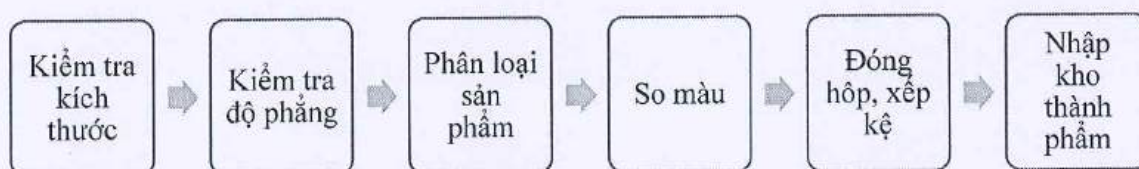
- Các loại nguyên liệu xương, nguyên liệu men cân định lượng chính xác theo đơn nghiền bài phối liệu của Ban Kỹ thuật tính toán, đã được phê duyệt và nạp vào máy nghiền gián đoạn, hồ phối liệu xương, phối liệu men đạt tiêu chuẩn sẽ được xả xuống các bể chứa đối với hồ xương và xả bơm lên kết chứa đối 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 kết chứa có khuấy, khối lượng các kết 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 m<sup>2</sup>

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	9 tháng đầu năm 2025
<b>I</b>	<b>Sản lượng sản xuất</b>	<b>15.473</b>	<b>15.054</b>	<b>12.058</b>
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
<b>II</b>	<b>Sản lượng tiêu thụ</b>	<b>14.735</b>	<b>15.271</b>	<b>11.032</b>
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 m<sup>2</sup> 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%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.998.228</b>	<b>100%</b>	<b>2.143.145</b>	<b>100%</b>	<b>1.596.720</b>	<b>100%</b>

(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%
<b>Tổng cộng</b>	<b>172.017</b>	<b>100%</b>	<b>199.892</b>	<b>100%</b>	<b>176.909</b>	<b>100%</b>

(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
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.815.140</b>	<b>1.134.135</b>	<b>62,48%</b>
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%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>144.188</b>	<b>100.586</b>	<b>69,76%</b>
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%
<b>3</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>21.147</b>	<b>10.490</b>	<b>49,61%</b>
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
<b>1</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.848.804</b>	<b>1.019.533</b>	<b>55,15%</b>
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%
<b>2</b>	<b>Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>134.338</b>	<b>74.303</b>	<b>55,31%</b>
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	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>21.147</b>	<b>10.082</b>	<b>47,68%</b>
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	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.879.553</b>	<b>946.603</b>	<b>50,36%</b>
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	<b>Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>148.927</b>	<b>68.783</b>	<b>46,19%</b>
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	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>21.147</b>	<b>9.776</b>	<b>46,23%</b>
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%
<b>Tổng cộng</b>		<b>271.727.290.732</b>	<b>206.033.534.112</b>	

(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 m<sup>2</sup>/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%
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.998.228</b>	<b>100%</b>	<b>2.143.145</b>	<b>100%</b>	<b>1.596.720</b>	<b>100%</b>

(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%
<b>Tổng cộng</b>	<b>172.017</b>	<b>100%</b>	<b>199.892</b>	<b>100%</b>	<b>176.909</b>	<b>100%</b>

(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 vân 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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>27.445</b>	

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

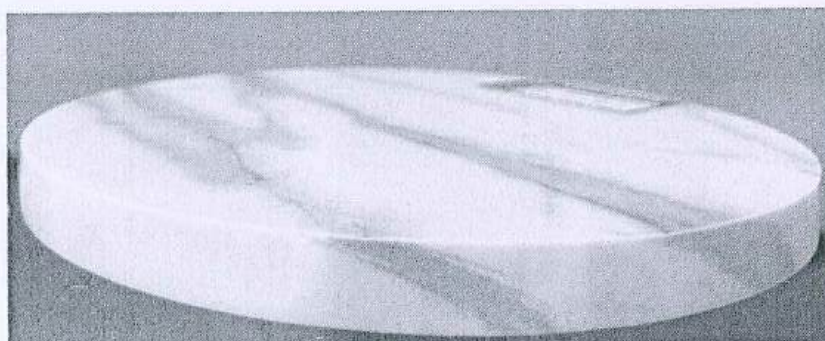
**\* Dự án đầu tư bổ sung xe rải liệu vân trong xương tại Nhà máy gạch Viglacera Eurotile:**

- 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 m<sup>2</sup>/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.

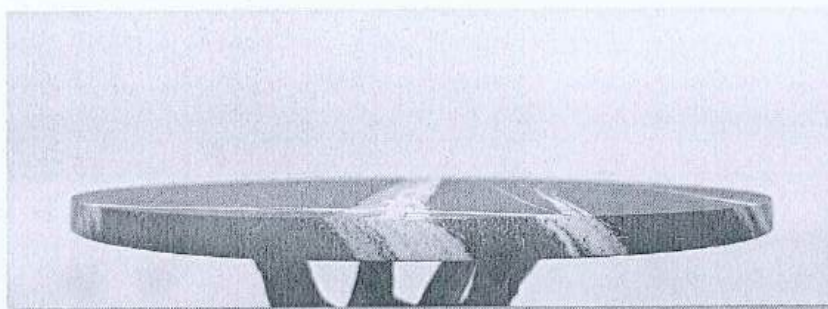
**\* Dự án đầu tư Lò tầng sôi cấp nhiệt cho Tháp sấy phun ATM 9000L tại nhà máy gạch Viglacera Eurotile:**

- 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/m<sup>2</sup>). 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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>56.483</b>	

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/m<sup>2</sup>). 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)
<b>I Hợp đồng mua hàng</b>								
<b>Năm 2023</b>								
1	06/2022/XNVTKD-VTS(MB)/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
<b>Năm 2024</b>								
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)
<b>I Năm 2023</b>					
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
<b>II Năm 2024</b>					
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
<b>III 9 tháng đầu năm 2025</b>					
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)
<b>I Năm 2023</b>					
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
<b>II Năm 2024</b>					
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
<b>III 9 tháng đầu năm 2025</b>					
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 m<sup>2</sup>/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 2023<sup>7</sup>, 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 m<sup>2</sup>/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 cầu<sup>8</sup> 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 m<sup>2</sup>, giảm 6,2% so với mức 15.937 triệu m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, chiếm 72,8% tổng sản lượng toàn cầu, trong đó Trung Quốc ghi nhận mức giảm mạnh nhất, khoảng 820 triệu m<sup>2</sup>. Kim ngạch xuất khẩu toàn cầu giảm xuống còn 2,67 tỷ m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 niên<sup>9</sup> gần đây cho thấy mặc dù

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

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

<sup>9</sup> 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 đầu<sup>10</sup> 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 2024<sup>11</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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>; 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 01/04/2024<sup>12</sup> 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 nhanh<sup>13</sup>. 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 6/2025<sup>14</sup>, 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

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

<sup>11</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>

<sup>12</sup> 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/>

<sup>13</sup> 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>

<sup>14</sup> 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 2025<sup>15</sup>, 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 9/2025<sup>16</sup>, 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 2025<sup>17</sup>, sản lượng sản xuất gạch ốp lát đạt khoảng 225 triệu m<sup>2</sup> (trong đó gạch ceramic khoảng 152 triệu m<sup>2</sup>, gạch granite khoảng 49 triệu m<sup>2</sup>, ngói tráng men 13 triệu m<sup>2</sup> và cotto là khoảng 11 triệu m<sup>2</sup>). Sản lượng sản xuất đạt khoảng 55% tổng công suất thiết kế. Sản lượng tiêu thụ gạch ốp lát đạt khoảng 220 triệu m<sup>2</sup> (trong đó gạch ceramic khoảng 145 triệu m<sup>2</sup>, gạch granite khoảng 45 triệu m<sup>2</sup>, ngói tráng men 15 triệu m<sup>2</sup> và cotto là khoảng 15 triệu m<sup>2</sup>). Xuất khẩu ước đạt khoảng 115 triệu USD (khoảng 23 triệu m<sup>2</sup>); 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

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

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

<sup>17</sup> 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 CO<sub>2</sub> ra môi trường.
  - Tổng công suất thiết kế các nhà máy sản xuất gốm ốp lát đến năm 2025 không vượt quá 850 triệu m<sup>2</sup>/năm; năm 2030 không vượt quá 950 triệu m<sup>2</sup>/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 kiến<sup>18</sup> sản lượng gạch ốp lát toàn cầu sẽ tăng với tốc độ tăng trưởng kép hàng năm là +2,2%, đạt 17,8 tỷ m<sup>2</sup> 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

<sup>18</sup> 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/m<sup>2</sup> sản phẩm trong khi giá điện tăng từ đó gián tiếp giảm phát thải CO<sub>2</sub> 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 Viglacera<sup>19</sup> 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
<b>I</b>	<b>Viglacera Center</b>	
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

<sup>19</sup> 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 MNam)	34 Nguyễn Cơ Thạch, Khu đô thị SALA, TP.HCM
5	Showroom tại các Nhà máy của VIT	
<b>II</b>	<b>Eurotile Center</b>	
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 m<sup>2</sup>/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.

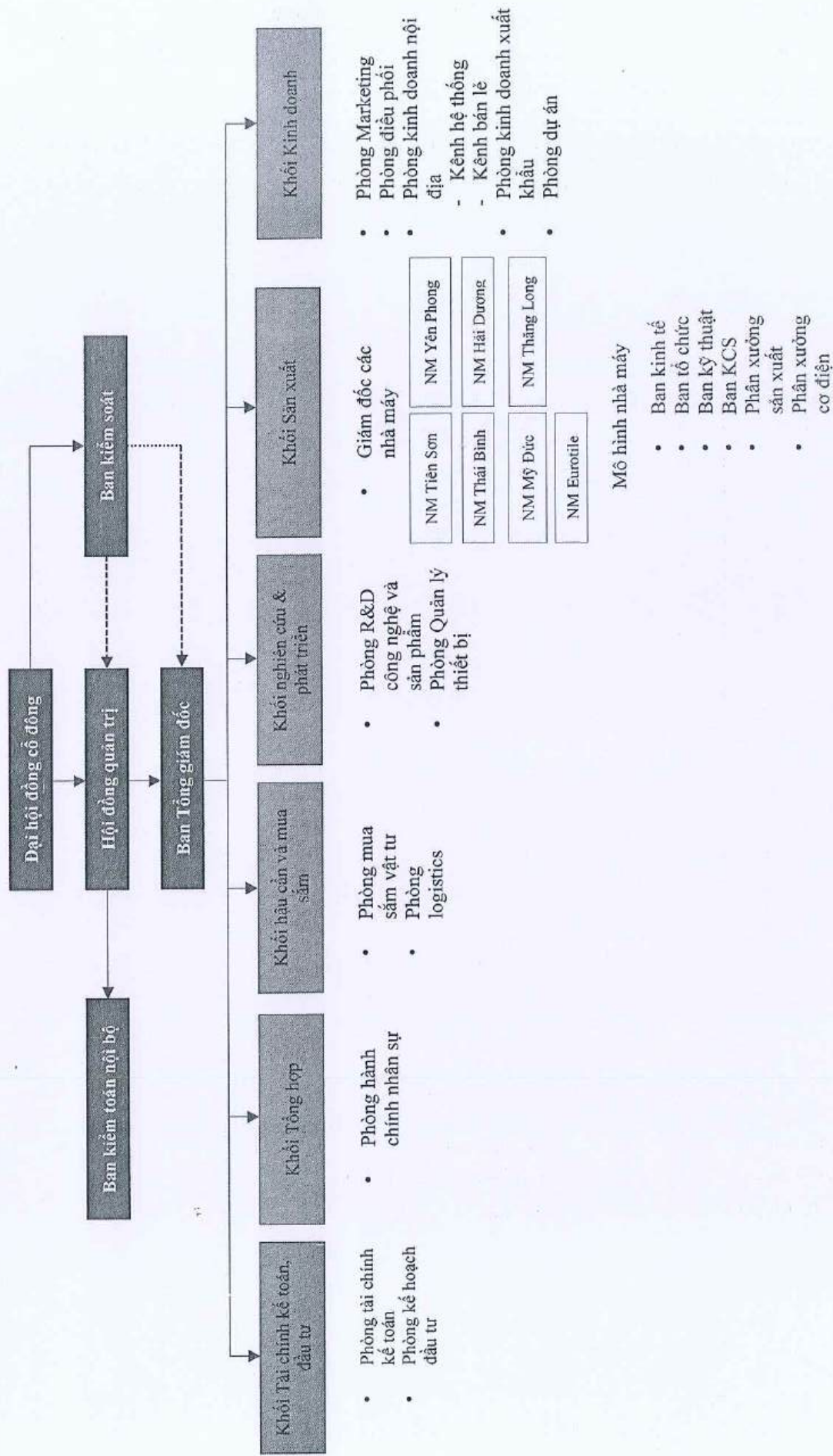
### ❖ Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến:

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
<b>Theo trình độ chuyên môn</b>	<b>843</b>	<b>955</b>	<b>1.032</b>
▪ 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
<b>Theo Hợp đồng lao động</b>	<b>843</b>	<b>955</b>	<b>1.032</b>
▪ 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
<b>Tổng cộng</b>	<b>843</b>	<b>955</b>	<b>1.032</b>

(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
<b>I</b>	<b>Vốn điều lệ</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>II</b>	<b>Vốn kinh doanh</b>	<b>2.259.516</b>	<b>2.115.246</b>	<b>2.127.621</b>
<b>1</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>1.681.389</b>	<b>1.484.683</b>	<b>1.500.451</b>
	Nợ ngắn hạn	1.064.238	1.003.846	1.091.965
	Nợ dài hạn	617.150	480.837	408.486
<b>2</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>578.127</b>	<b>630.563</b>	<b>627.171</b>
	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
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>951.454</b>	<b>968.450</b>	<b>1.055.316</b>
<b>1</b>	<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>23.246</b>	<b>82.361</b>	<b>16.089</b>
<b>2</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>51.435</b>	<b>64.571</b>	<b>71.558</b>



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
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>1.308.062</b>	<b>1.146.796</b>	<b>1.072.305</b>
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
	<b>Tổng tài sản</b>	<b>2.259.516</b>	<b>2.115.246</b>	<b>2.127.621</b>

(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
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>51.435</b>	<b>64.571</b>	<b>71.558</b>
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)
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>4.599</b>	<b>5.942</b>	<b>8.590</b>
1	Phải thu dài hạn khác	4.599	5.942	8.590
	<b>Tổng cộng</b>	<b>56.034</b>	<b>70.513</b>	<b>80.148</b>

*(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
<b>Tổng</b>		<b>11.449.650.481</b>	<b>11.449.650.481</b>			

(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
<b>I</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>1.064.238</b>	<b>1.003.846</b>	<b>1.091.965</b>
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
<b>II</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>617.150</b>	<b>480.837</b>	<b>408.486</b>
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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.681.389</b>	<b>1.484.683</b>	<b>1.500.451</b>

(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)	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>6.968</b>	<b>9.365</b>	<b>11.045</b>

(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
	<b>Tổng cộng</b>	<b>89.749</b>	<b>88.548</b>	<b>86.849</b>

(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
<b>1</b>	<b>KHẢ NĂNG THANH TOÁN (*)</b>			
	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
<b>2</b>	<b>CƠ CẤU VỐN</b>			
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	74,41	70,19
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	290,83	235,45
<b>3</b>	<b>NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG</b>			
	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
<b>4</b>	<b>KHẢ NĂNG SINH LỜI</b>			
	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%
<b>Tổng cộng</b>		<b>34.697.240</b>	<b>69,39%</b>

(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 Lân, Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Người đại diện theo ủy quyền tại Tổ chức phát hành: Ông Trương Ngọc Lân, 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
<b>I Hội đồng quản trị</b>		
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
<b>II Ban kiểm soát</b>		
1	Ông Nguyễn Quang Hải	Trưởng BKS
2	Ông Phan Văn Huyền	Thành viên BKS
3	Ông Tạ Hồng Phương	Thành viên BKS
<b>III Ban Giám đốc</b>		
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
<b>IV Kế toán trưởng</b>		
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