

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL



(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26 tháng 07 năm 2006, như được sửa đổi tại từng thời điểm)



NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU
TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
*(Quyết định đăng ký niêm yết số **212**/QĐ-SGDHCM do Sở Giao Dịch Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày **19** tháng **6** năm 2019)*

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG (TCBS)

TECHCOMSECURITIES 

Techfake

Bản Cáo Bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ __/__/2019 đến __/__/2019 tại:

TỔ CHỨC NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Địa chỉ: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
Điện thoại: (84-25) 8359 0611 Fax: (84-25) 8359 0613
Website: <http://www.vinpearl.com>

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: TCBS

Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3944 6368 Fax: (84-24) 3944 6583
Website: www.tcbs.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Võ Thị Phương Thảo Chức vụ: Tổng Giám Đốc - Người đại diện theo Pháp Luật
Số điện thoại: (84-24) 3974 9999

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

(Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26 tháng 07 năm 2006, như được sửa đổi tại từng thời điểm)

Địa chỉ trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang,
tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam

Điện thoại: (84-25) 8359 061 **Fax:** (84-25) 8359 0613

Website: <http://www.vinpearl.com>

NIÊM YẾT TRÁI PHIẾU**TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Tên trái phiếu: Trái phiếu VPL062021

Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp

Mã trái phiếu: VPL062021

Ngày phát hành: 29/06/2018

Ngày đáo hạn: 29/06/2021

Lãi suất:

- (i) *Lãi suất cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 9,2% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và*
- (ii) *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: Tổng của 3,25% (ba phẩy hai lăm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch hoặc chi nhánh đặt tại Hội sở) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó;*

Kỳ trả lãi: Lãi Trái Phiếu được trả sau, định kỳ 3 (ba) tháng một lần tính từ ngày phát hành cho đến ngày đáo hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc phù hợp với các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu);

Mệnh giá: 100.000 VND (*một trăm nghìn đồng Việt Nam*)/trái phiếu

Tổng số lượng niêm yết: 28.000.000 (*hai mươi tám triệu*) trái phiếu

Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá): 2.800.000.000.000 VND (*hai nghìn tám trăm tỷ đồng*).

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM**

- Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Số điện thoại: (84-24) 3834 5100 Số fax: (84-24) 3834 5090
- Website: www.ey.com.vn

Và

CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM

- Địa chỉ: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam, Tòa nhà 72 tầng, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Cầu Giấy, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
- Số điện thoại: (84-24) 3946 1600 Số fax: (84-24) 3946 1601
- Website: www.kpmg.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: TCBS

- Địa chỉ: Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-24) 3944 6368 Fax: (84-24) 3944 6583 Website: www.tcbs.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi Ro đặc thù liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	10
4. Rủi Ro Của Trái Phiếu.....	Error! Bookmark not defined.
5. Rủi ro khác	13
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	14
1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	14
2. Tổ Chức Tư Vấn.....	14
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	15
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT.....	17
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	17
1.1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Niêm Yết	17
1.2. Quá trình hình thành và phát triển	22
1.3. Quá trình tăng Vốn điều lệ.....	23
1.4. Các thành tích đạt được.....	29
2. Cơ cấu tổ chức.....	30
3. Bộ máy quản lý.....	30
3.1. Đại hội đồng cổ đông.....	31
3.2. Hội đồng Quản trị.....	31
3.3. Ban Kiểm soát.....	32
3.4. Ban Giám đốc.....	33
3.5. Các phòng ban chức năng	34
Dưới Ban Giám đốc của Công Ty là các phòng/ban chức năng phụ trách các khối/mảng nghiệp vụ như:	34
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ, cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	35
4.1. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Niêm Yết.....	35
4.2. Cơ cấu Cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết	35

5.	Thông tin về Công ty mẹ và Danh sách các Công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những Công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	35
5.1.	Thông tin về Công ty mẹ.....	36
5.2.	Danh sách các Công ty con, Công ty liên kết.....	36
6.	Hoạt động kinh doanh.....	36
6.1.	Hoạt động kinh doanh chính.....	36
6.2.	Các yếu tố đầu vào.....	66
6.3.	Chi phí sản xuất.....	67
6.4.	Trình độ công nghệ.....	67
6.5.	Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:.....	67
6.6.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ.....	67
6.7.	Hoạt động Marketing.....	68
6.8.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	68
6.9.	Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết.....	68
7.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	69
7.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....	69
7.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	71
8.	Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	71
8.1.	Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ngành.....	71
8.2.	Triển vọng phát triển của ngành.....	72
8.3.	So sánh tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành.....	72
8.4.	Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.....	73
9.	Chính sách đối với người lao động.....	74
9.1.	Số lượng người lao động.....	74
9.2.	Chính sách đối với người lao động.....	74
10.	Chính sách cổ tức.....	76
11.	Chính sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu, Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	76
11.1.	Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu.....	76
11.2.	Thứ tự ưu tiên thanh toán trái phiếu.....	77

12.	Tình hình hoạt động tài chính.....	77
12.1	Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua.....	77
12.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	81
13.	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	82
14.	Tài sản.....	90
15.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	90
15.1	Kế hoạch.....	90
15.2	Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.....	91
15.3	Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHCĐ thông qua.....	91
15.4	Kế hoạch tăng Vốn điều lệ.....	92
16.	Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	92
17.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.....	92
18.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà có thể ảnh hưởng đến giá cả Trái Phiếu.....	92
V.	TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT.....	93
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT.....	115
VII.	PHỤ LỤC.....	116

DANH SÁCH CÁC BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ 5% trở lên tại ngày 5/1/2019	35
Bảng 2: Cơ cấu Cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết tại ngày 5/1/2019	35
Bảng 3: Công ty mẹ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 5/1/2019	36
Bảng 4: Danh sách Công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết	36
Bảng 5: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu	67
Bảng 6: Các chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh	69
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần	70
Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp	71
Bảng 9: Doanh thu tài chính	71
Bảng 10: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2018	73
Bảng 11: So sánh các chỉ tiêu về tài chính năm 2018	73
Bảng 12: Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	79
Bảng 13: Trích lập Quỹ của Công ty	79
Bảng 14: Tổng dư nợ vay của Công ty	79
Bảng 15: Chi tiết các khoản phải thu của Công ty	81
Bảng 16: Chi tiết các khoản phải trả của Công ty	81
Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty	82
Bảng 18: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2019	91

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhà đầu tư nên xem xét cẩn trọng các nhân tố rủi ro và không chắc chắn được mô tả bên dưới, cùng các thông tin trong Bản Cáo Bạch này. Hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi đáng kể bởi bất kỳ rủi ro nào trong số đó. Những rủi ro được mô tả dưới đây không phải là những rủi ro duy nhất liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc Trái Phiếu. Những rủi ro và khả năng không chắc chắn khác mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện không biết đến, hoặc cho là không quan trọng, cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến việc đầu tư vào Trái Phiếu.

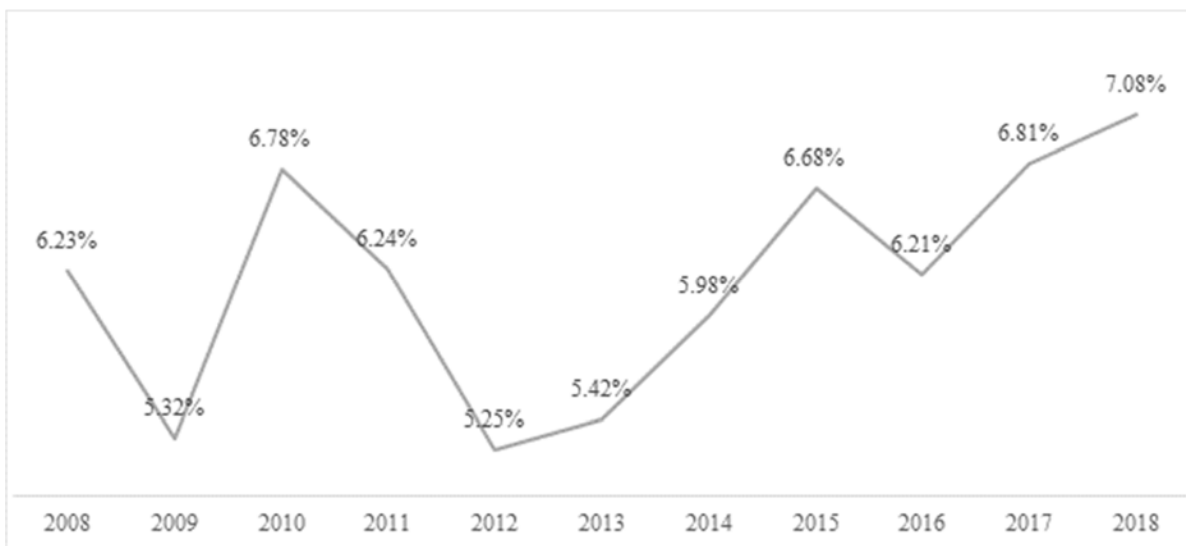
1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế: Đây là yếu tố quan trọng nhất ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành nghề, lĩnh vực của nền kinh tế. Theo Tổng cục Thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây tương đối khả quan với mức tăng lần lượt là 6,68%, 6,21%, 6,81% và 7,08% trong các năm 2015, 2016, 2017 và 2018. Tăng trưởng GDP năm 2018 đã vượt mục tiêu 6,7% Chính phủ đề ra và cao nhất trong 10 năm trở về đây. Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng GDP trong những năm gần đây cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang dần phục hồi, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Tăng trưởng GDP được duy trì ở mức cao và ổn định giúp gia tăng thu nhập bình quân đầu người và cải thiện tâm lý của người tiêu dùng. Đây là nhân tố thúc đẩy nhu cầu nhà ở thực cũng như đầu tư trong thị trường bất động sản, bao gồm cả bất động sản nghỉ dưỡng.

Vinpearl luôn tự nghiên cứu cũng như bám sát các nguồn dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế đáng tin cậy để đưa ra chiến lược kinh doanh cho từng năm hoặc từng thời kỳ cụ thể, phù hợp với nhu cầu và sức tiêu thụ của thị trường bất động sản. Thông qua đó, Vinpearl quản trị rủi ro để hạn chế đưa ra chiến lược, chính sách không phù hợp cũng như giảm thiểu thiệt hại nếu có.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2008 – 2018



(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

Lạm phát: Từ mức lạm phát hai con số vào những năm trước năm 2012, Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt. Chỉ số đo lường giá tiêu dùng (CPI) đã giảm từ mức 18,58% năm 2011 xuống còn 3,5% năm 2017.

Kết thúc năm 2018, CPI bình quân chỉ tăng 3,54% so với bình quân năm 2017 và thấp hơn mục tiêu mà Quốc

Handwritten signature/initials

hội đã đề ra là 4%. Lạm phát thấp là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước giảm lãi suất cho vay, nới lỏng chính sách tiền tệ, khuyến khích người dân và doanh nghiệp vay tiền ngân hàng, đáp ứng nhu cầu trong hầu hết mọi lĩnh vực và kích thích tiêu dùng.

Đối với doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng, lạm phát tăng cao có thể làm tăng các chi phí đầu vào, đặc biệt là chi phí nguyên vật liệu, xây dựng, nhân công và lãi vay, ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động, kết quả kinh doanh và tiềm năng phát triển của doanh nghiệp. Để giảm thiểu các rủi ro tăng giá và chi phí, Vinpearl luôn tìm cách khai thác và đa dạng hóa các nguồn cung cấp hàng hóa, nguyên vật liệu, nhân công và chi phí xây dựng khác để có được cơ hội tiếp cận đến nguồn chi phí thấp nhất đồng thời nghiên cứu, triển khai biện pháp thi công, thiết kế tối ưu nhất để tiết kiệm chi phí.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam giai đoạn 2005 – 2018



Nguồn: Tổng cục thống kê

Lãi suất: Lãi suất có vai trò rất quan trọng đối với sự phát triển của ngành bất động sản nói chung cũng như hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các biến động lãi suất sẽ ảnh hưởng đến chi phí vốn của doanh nghiệp và sức mua bất động sản của người tiêu dùng. Mức lãi suất thấp và ổn định giúp cho người mua có thể dễ dàng tiếp cận các khoản vay, tiết kiệm chi phí và từ đó làm gia tăng nhu cầu đầu tư vào bất động sản. Trong năm 2018, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay tương đối ổn định. Theo thống kê trên thị trường, lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 0,6%-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,3%-5,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,3%-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,5%-7,3%/năm. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến của các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6%-6,5%/năm đối với ngắn hạn, 9,0%-11,0%/năm đối với trung và dài hạn.

Việc lãi suất được duy trì ở mức thấp và ổn định đã cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng của các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết luôn tìm cách quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách tìm kiếm các nguồn tín dụng có mức lãi suất thấp như các nguồn vốn từ nước ngoài, hợp tác với không chỉ các tổ chức tín dụng thương mại mà còn hợp tác với các tổ chức ngân hàng phát triển, đồng thời mở rộng phạm vi các sản phẩm tín dụng khác nhau để giảm thiểu chi phí vốn. Bên cạnh đó, tùy thuộc vào mức lãi suất trên thị trường, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng triển khai các biện pháp kết hợp với các sản phẩm tín dụng cá nhân để tăng

ĐVL
UOL

cường và khuyến khích khách hàng thanh toán sớm để hạn chế việc phải duy trì các khoản tín dụng phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó giảm thiểu chi phí vốn.

Nền kinh tế Việt Nam vẫn còn phải chịu các rủi ro gắn liền với một nền kinh tế mới nổi

Nền kinh tế Việt Nam vẫn phải chịu các rủi ro gắn liền với nền kinh tế mới nổi. Các nhà đầu tư tại các thị trường mới nổi, như Việt Nam, nên lưu ý rằng các thị trường mới nổi này có thể tiềm ẩn nhiều rủi ro hơn các nền kinh tế đã phát triển, trong một số trường hợp bao gồm rủi ro đáng kể về kinh tế và pháp lý. Hơn thế nữa, những thay đổi chính sách quản lý của Chính Phủ cũng như việc diễn giải về mặt pháp lý đối với pháp luật áp dụng có thể gây ra các hệ quả không lường trước mà có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh trong nước. Các nhà đầu tư cũng nên lưu ý rằng các nền kinh tế mới nổi như nền kinh tế Việt Nam thường biến đổi một cách nhanh chóng. Do đó, các nhà đầu tư nên thận trọng trong việc đánh giá các rủi ro có liên quan và từ đó đưa ra các quyết định đầu tư phù hợp có tính đến các rủi ro đó. Nhìn chung, hoạt động đầu tư ở các thị trường mới nổi chỉ phù hợp cho những nhà đầu tư có tổ chức và chuyên nghiệp và có khả năng đánh giá một cách toàn diện tầm quan trọng của các rủi ro có liên quan.

Xếp hạng tín dụng của Việt Nam và các công ty Việt Nam giảm có thể ảnh hưởng đáng kể và bất lợi đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và khả năng huy động vốn của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Công ty xếp hạng tín dụng Standard & Poor's Financial Services và các cơ quan xếp hạng tín dụng khác có thể sẽ thay đổi xếp hạng tín dụng của Việt Nam hoặc của các công ty Việt Nam. Việc thay đổi xếp hạng như vậy có thể ảnh hưởng bất lợi đến tính thanh khoản trong các thị trường tài chính của Việt Nam, đến khả năng của Chính Phủ và các doanh nghiệp Việt Nam, bao gồm cả Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, trong việc huy động vốn bổ sung, và có thể tác động đến lãi suất và các điều khoản thương mại khác mà việc huy động vốn bổ sung được thực hiện trên cơ sở lãi suất và các điều khoản thương mại khác đó. Tất cả các yếu tố đó có thể tác động bất lợi đáng kể đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

2. Rủi ro về luật pháp

Một số thay đổi mới nhất trong hệ thống pháp lý về kinh doanh bất động sản có thể gây bất lợi cho hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Do mọi hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện đang được tiến hành tại Việt Nam, cho nên toàn bộ các hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đều chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các quy định của Việt Nam. Hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu sự điều chỉnh của Luật Thương Mại, Luật Xây Dựng, Luật Đất Đai, Luật Nhà Ở, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản v.v.

Kể từ khi có hiệu lực vào ngày 01/7/2015, Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Luật Nhà Ở đã có một số ảnh hưởng trực tiếp và trọng yếu đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Thứ nhất, pháp luật yêu cầu mỗi doanh nghiệp phát triển nhà ở phải có được bảo lãnh của một tổ chức tín dụng đối với nghĩa vụ hoàn tất và bàn giao nhà ở đã bán cho khách hàng. Thứ hai, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, trước khi ký hợp đồng bán nhà ở cho khách hàng, phải sửa đổi giao dịch thế chấp trên tài sản dự án (nếu có thế chấp) để đảm bảo rằng nhà ở sẽ bán không còn nằm trong phạm vi thế chấp của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đó.

Thay đổi pháp lý thứ nhất khiến cho các doanh nghiệp phát triển bất động sản là nhà ở phải chịu thêm chi phí cấp bảo lãnh từ các tổ chức tín dụng. Thay đổi pháp lý thứ hai, trong khi còn có nhiều điểm chưa rõ ràng, có thể tạo ra gánh nặng về thủ tục cho các tổ chức tín dụng muốn cho vay phát triển dự án nhà ở, dẫn đến tăng chi phí cơ hội và chi phí đầu tư của doanh nghiệp phát triển bất động sản. Các thay đổi về khung pháp lý đối với thị trường bất động sản như khái quát ở trên đều có tiềm năng gây ảnh hưởng bất lợi đáng kể đến doanh thu và hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Ngoài ra, đánh giá một cách khái quát, khuôn khổ pháp luật và chính sách tác động đến nền kinh tế và điều chỉnh các hoạt động kinh doanh và thương mại đã được phát triển kể từ khi chính sách “đổi mới” bắt đầu năm 1986 và vẫn đang trong giai đoạn đầu phát triển. Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của

Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật hiện có trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải thích và làm rõ theo các quy định pháp luật mới và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. Khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống pháp luật của Việt Nam sẽ đạt được mức chắc chắn và có tính tiên liệu được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành phán quyết của tòa án, trung tâm trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

Pháp luật thuế Việt Nam thay đổi

Tất cả các luật và quy định về các khoản thuế chính ở Việt Nam (bao gồm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí bản quyền) đã thay đổi đáng kể kể từ ngày 1 tháng 1 năm 2009 và vẫn đang tiếp tục được bổ sung và làm rõ để đáp ứng yêu cầu thực tiễn khi có các vấn đề phát sinh trong quá trình thu và nộp thuế. Những thay đổi về tình trạng thuế hoặc các quy định pháp luật về thuế hoặc các cách diễn giải khác nhau về pháp luật và chính sách thuế ở Việt Nam có thể gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Thay đổi liên quan đến các chính sách của ngành du lịch Việt Nam

Hiện nay Chính phủ đã và đang thực hiện một số các thay đổi và đưa ra các chính sách, đề án mới nhằm khuyến khích đẩy mạnh phát triển du lịch tại Việt Nam. Cụ thể, Chính phủ đã thực hiện một số giải pháp để tạo môi trường thuận lợi hơn cho phát triển du lịch như: miễn thị thực có thời hạn với công dân cho một số quốc gia; đưa ra các chỉ thị về việc tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước, tập trung khắc phục yếu kém, thúc đẩy phát triển du lịch; thực hiện thí điểm cấp thị thực điện tử cho người nước ngoài nhập cảnh vào Việt Nam. Trên thực tế, lượng khách du lịch nước ngoài đến Việt Nam trong năm 2018 đã đạt mức tăng trưởng gần 25% so với năm 2017, đạt hơn 15,6 triệu lượt. Tuy Chính phủ đã có các chính sách tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển du lịch tại Việt Nam trong những năm gần đây, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể đưa ra bất kỳ bảo đảm nào về việc Chính phủ sẽ tiếp tục duy trì và mở rộng các chính sách thuận lợi cho ngành du lịch trong tương lai.

3. Rủi Ro đặc thù liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu rủi ro trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Rủi ro chung trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản, bao gồm, nhưng không giới hạn trong:

- thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- ảnh hưởng mang tính chu kỳ của các điều kiện thị trường (quan hệ cung cầu trong lĩnh vực bất động sản);
- khách thuê hoặc mua bất động sản vi phạm cam kết với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết;
- các thay đổi của thị trường vốn có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn với các điều khoản thuận lợi cho các dự án phát triển trong tương lai hoặc có thể không huy động được vốn;
- thay đổi giá dịch vụ (bao gồm cả giá cho thuê bất động sản) trên thị trường;
- chi phí đầu vào tăng do nhiều yếu tố chủ quan và khách quan;

- thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với loại bất động sản cụ thể trên một phân khúc thị trường nhất định;
- cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư;
- không thể gia hạn hợp đồng cho thuê hoặc không thể cho thuê lại mặt bằng khi hết hạn hợp đồng cho thuê cũ;
- không thể thu tiền thuê của khách thuê đúng hạn hoặc không thu được tiền thuê vì lý do khách thuê bị phá sản hoặc mất khả năng chi trả hoặc vì các lý do khác;
- phí bảo hiểm tăng;
- bất động sản không có thanh khoản trên thực tế;
- hỏa hoạn, thiên tai hoặc thiệt hại khác về tài sản;
- phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến phát sinh chi phí xây dựng vượt dự toán;
- thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí điều hành khác;
- thay đổi các luật và quy định của Chính phủ về môi trường, quy hoạch và chính sách tài chính;
- khiếu nại về môi trường phát sinh liên quan đến bất động sản; và
- an toàn lao động, hỏa hoạn, dịch bệnh hoặc thiên tai khác về con người hoặc tài sản.

Rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện dự án

Dòng tiền từ việc bán các dự án bất động sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cùng kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phụ thuộc vào tiến độ thi công và việc hoàn thiện thành công các dự án này và có thể có biến động khá lớn từ giai đoạn tài chính này sang giai đoạn tài chính khác.

Việc chậm thi công có thể dẫn tới tổn thất doanh thu và tăng chi phí. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không ghi nhận doanh thu từ các dự án nhà ở cho đến khi những dự án nhà ở này được hoàn thiện và bàn giao cho người mua tiềm năng, và việc này không thể xảy ra cho đến khi các khoản phí sử dụng đất có liên quan đã được thanh toán.

Vì vậy, nếu quá trình thi công hoặc hoàn thiện các dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bị trì hoãn thì dòng tiền mặt của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từ việc bán các dự án, doanh thu và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể biến động lớn và làm giảm khả năng chi trả cho các dự án khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Điều này có thể có tác động tiêu cực nghiêm trọng tới hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể gặp phải các rủi ro phát sinh từ giá cả, nguồn cung và chất lượng nguyên liệu thô

Để xây dựng các công trình mới, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu ảnh hưởng lớn của giá cả thị trường về nguyên liệu thô, nhất là xi măng và thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước và các yếu tố khác vượt quá khả năng kiểm soát của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải chịu rủi ro trong lĩnh vực đầu tư du lịch, vui chơi giải trí

Đối với lĩnh vực kinh doanh du lịch và dịch vụ vui chơi giải trí, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hiện sở hữu và điều hành một số các tổ hợp khu du lịch, nghỉ dưỡng, khách sạn và các dự án vui chơi giải trí. Kết quả kinh

doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đối với lĩnh vực kinh doanh này phụ thuộc chủ yếu vào nhu cầu du lịch giải trí và mức thu nhập khả dụng của khách du lịch trong và ngoài nước.

Nhờ tình hình kinh tế vĩ mô trong và ngoài nước được cải thiện và ổn định trong những năm gần đây, mức thu nhập và đời sống người dân ngày càng được nâng cao và do đó nhu cầu du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí của khách du lịch ngày một phát triển mạnh mẽ. Tuy nhiên đi cùng với đó là sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt trên thị trường du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí với sự tham gia của một số các nhà đầu tư lớn trên thị trường. Tuy nhiên, với kinh nghiệm hoạt động kinh doanh lâu năm trong ngành du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí trên thị trường cùng với các dự án có lợi thế về mặt vị trí, thiết kế và dịch vụ cao cấp, các khu du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mang đến các lợi thế cạnh tranh so với những khu du lịch khác.

Tăng sự cạnh tranh có thể ảnh hưởng bất lợi đến lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang đối mặt với sự cạnh tranh từ nhiều công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và lĩnh vực kinh doanh khách sạn, khu vui chơi giải trí. Không có gì có thể bảo đảm rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể cạnh tranh thành công với các đối thủ hiện tại và tiềm năng này hoặc phải tăng chi phí đầu tư cho các hoạt động tiếp thị/quảng bá thương hiệu để cạnh tranh với các đối thủ này. Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thể đáp ứng những thay đổi về điều kiện thị trường hoặc thay đổi về những chính sách ưu tiên dành cho khách hàng một cách hiệu quả so với các đối thủ cạnh tranh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể bị ảnh hưởng bất lợi nghiêm trọng.

4. Rủi Ro Của Trái Phiếu

Rủi ro liên quan tới tài sản bảo đảm của Trái Phiếu

Khả năng của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, nhân danh những Người Sở Hữu Trái Phiếu, thu giữ Tài Sản Bảo Đảm khi xảy ra sự kiện vi phạm hoặc các sự kiện khác, phụ thuộc vào tình trạng đăng ký giao dịch bảo đảm và thứ tự ưu tiên trong một số trường hợp nhất định theo quy định của pháp luật Việt Nam tùy từng trường hợp. Mặc dù các thủ tục sẽ được tiến hành để đảm bảo tính hiệu lực và khả năng thi hành các biện pháp bảo đảm, không có gì bảo đảm rằng Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể thực hiện được hoặc không gặp khó khăn vướng mắc nào khi thực hiện các quyền đối với Tài Sản Bảo Đảm.

Trong trường hợp xử lý Tài Sản Bảo Đảm, giá trị của Tài Sản Bảo Đảm được cầm cố, thế chấp sẽ phụ thuộc vào các điều kiện thị trường và các yếu tố khác. Hơn nữa, giá trị Tài Sản Bảo Đảm có thể giảm trong tương lai. Vì thế, Tổ Chức Phát Hành không thể cam kết với Người Sở Hữu Trái Phiếu rằng khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các Tài Sản Bảo Đảm sau khi xảy ra sự kiện vi phạm theo Các Điều Khoản Và Điều Kiện của Trái Phiếu sẽ đủ để đáp ứng, hoặc sẽ không ít hơn một cách đáng kể so với, các khoản tiền đến hạn và phải thanh toán của Trái Phiếu này. Nếu khoản tiền thu được từ bất kỳ việc bán các Tài Sản Bảo Đảm không đủ để thanh toán tất cả các nghĩa vụ theo Trái Phiếu này thì mỗi người sở hữu Trái Phiếu sẽ chỉ nhận được khoản thanh toán theo tỷ lệ tương ứng giữa tổng mệnh giá trái phiếu mình đang nắm giữ với tổng giá trị khoản nợ theo Trái Phiếu này.

Tính thanh khoản của thị trường thứ cấp đối với Trái Phiếu

Không có gì đảm bảo về tính thanh khoản của thị trường đối với Trái Phiếu và không có gì bảo đảm rằng có tồn tại một thị trường giao dịch có thanh khoản cao cho Trái Phiếu. Trái Phiếu có thể được giao dịch ở các mức giá cao hơn hoặc thấp hơn giá phát hành ban đầu phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm cả yếu tố về lãi suất áp dụng, kết quả hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và hoạt động của thị trường dành cho các loại chứng khoán tương tự.

Các khoản thanh toán tiền lãi Trái Phiếu có thể bị giảm trừ hoặc khấu trừ thuế nếu pháp luật yêu cầu

Nhà đầu tư cần biết rằng tiền lãi Trái Phiếu và lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng Trái Phiếu có thể là đối tượng chịu thuế theo quy định của pháp luật Việt Nam. Do đó các khoản tiền mà nhà đầu tư có thể nhận được liên quan đến Trái Phiếu có thể sẽ bị khấu trừ thuế theo quy định của pháp luật. Để biết thêm chi tiết, vui lòng xem thêm phần “*Các loại Thuế có liên quan đến Trái Phiếu*” trong Bản Cáo Bạch này.

Những thay đổi đáng kể về lãi suất của Trái Phiếu

Trái Phiếu có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi. Lãi suất cho các kỳ tính lãi không phải là 2 (hai) kỳ tính lãi đầu tiên của Trái Phiếu có thể thay đổi đáng kể phụ thuộc vào mức lãi suất trung bình của lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm cá nhân, kỳ hạn 12 (mười hai) tháng trả sau bằng Đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Hà Nội) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch hoặc chi nhánh đặt tại Hội sở) công bố vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) ngày xác định lãi suất của kỳ tính lãi đó. Bất kỳ thay đổi đáng kể nào về lãi suất đều có thể ảnh hưởng bất lợi đến dòng lưu chuyển tiền tệ và điều kiện tài chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cũng như nhà đầu tư Trái Phiếu.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra, nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các rủi ro khác có thể kể đến như cháy nổ, chiến tranh, dịch bệnh, thiên tai v.v. Các rủi ro này thường ít xảy ra và khó có thể lường trước được. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã thực hiện các phương án giúp giảm thiểu các thiệt hại như mua bảo hiểm công trình, lắp đặt các hệ thống báo cháy, chống cháy, tập huấn nhân viên phòng cháy, chữa cháy và các biện pháp bảo đảm an ninh, an toàn khác.

DANH MỤC CÁC NHÂN TỐ RỦI RO NÊU TRÊN KHÔNG PHẢI LÀ BẢNG LIỆT KÊ HAY GIẢI THÍCH ĐẦY ĐỦ VỀ TẤT CẢ CÁC RỦI RO LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC ĐẦU TƯ VÀO TRÁI PHIẾU.

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

1. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

Bà Mai Hương Nội

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Bà Võ Thị Phương Thảo

Tổng Giám Đốc

Bà Nguyễn Thị Thanh Bình

Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Thế Anh

Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Cáo Bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ Chức Tư Vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Xuân Minh**

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Đại diện: **Bà Nguyễn Thị Thu Hiền**

Chức vụ: Tổng Giám Đốc

Văn bản ủy quyền số: 010/2018/UQ-CT ngày 14/08/2018 của Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị

Bản Cáo Bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ Phần Chứng khoán Kỹ Thương tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn ký ngày 29/06/2018 với Công ty Cổ phần Vinpearl. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Cáo Bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vinpearl cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

▪ Bản Cáo Bạch	Bản Cáo Bạch này và cũng là bản cung cấp thông tin của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư Trái Phiếu
▪ BCTC	Báo cáo tài chính
▪ BDS	Bất động sản
▪ BGD	Ban Giám đốc
▪ BKS	Ban Kiểm soát
▪ CBNV	Cán bộ công nhân viên
▪ CP	Cổ phần
▪ CPI	Chỉ số giá tiêu dùng
▪ CTCP	Công ty Cổ phần
▪ DT	Doanh thu
▪ DTT	Doanh thu thuần
▪ ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
▪ ĐKKD	Đăng ký kinh doanh
▪ FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
▪ GDP	Tổng sản phẩm quốc nội
▪ GD	Giám đốc
▪ GDTC	Giám đốc Tài chính
▪ HĐQT	Hội đồng Quản trị
▪ KTT	Kế toán trưởng
▪ NQ	Nghị quyết
▪ Sở KH&ĐT Hà Nội	Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội
▪ SXKD	Sản xuất kinh doanh
▪ Công Ty, Vinpearl, Công ty Vinpearl	Công ty Cổ phần Vinpearl

▪ TGD	Tổng Giám Đốc
▪ Thuế TNCN	Thuế Thu nhập cá nhân
▪ Thuế TNDN	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
▪ TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
▪ TP.HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
▪ UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
▪ VCSH	Vốn chủ sở hữu
▪ VDL	Vốn điều lệ
▪ VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Giới thiệu chung về Tổ Chức Niêm Yết****1.1.1 Thông tin chung**

- Tên Doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL
- Logo: 
- Tên viết tắt: Vinpearl
- Trụ sở chính: Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
- Điện thoại: 058.35906.611
- Fax: 058.359.0613
- ĐKKD: Số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 26/07/2006, được sửa đổi tại từng thời điểm
- Website: <http://www.vinpearl.com>
- VDL hiện tại: 7.590.000.000.000 VND (*Bảy nghìn năm trăm chín mươi tỷ Đồng*).

1.1.2 Ngành nghề kinh doanh chính

Lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất bao gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1.	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; <i>Chi tiết: Khách sạn; biệt thự hoặc căn hộ kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; khu du lịch sinh thái</i>	5510 (chính)

2.	Quảng cáo;	7310
3.	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;	8230
4.	Hoạt động của các cơ sở thể thao;	9311
5.	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;	9312
6.	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao);	9610
7.	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;	4663
8.	Vận tải hàng hoá bằng đường bộ;	4933
9.	Nuôi trồng thủy sản biển;	0321
10.	Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt;	1010
11.	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản;	1020
12.	Chế biến và bảo quản rau quả;	1030
13.	Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom rạ và vật liệu tết bện;	1629
14.	Xây dựng nhà để ở;	4101
15.	Xây dựng nhà không để ở;	4102
16.	Xây dựng công trình thủy;	4291
17.	Xây dựng công trình khai khoáng;	4292
18.	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo;	4293
19.	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;	4299
20.	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;	4390
21.	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa; <i>Chi tiết: Đại lý bán vé máy bay</i>	4610
22.	Bán buôn đồ uống;	4633
23.	Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào;	4634
24.	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (trừ bán buôn phế liệu, phế thải);	4669
25.	Buôn bán tổng hợp;	4690
26.	Bán lẻ khác trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp;	4719
27.	Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh; <i>Chi tiết: Bán lẻ nước hoa, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh</i>	4772
28.	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt);	4931

29.	Vận tải hành khách đường bộ khác; <i>Chi tiết: Vận tải hành khách bằng cáp treo. Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng ô tô. Vận tải hành khách đường bộ khác chưa được phân vào đâu.</i>	4932
30.	Vận tải hành khách đường thủy nội địa;	5021
31.	Vận tải hàng hoá đường thủy nội địa;	5022
32.	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;	5610
33.	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng;	5621
34.	Dịch vụ ăn uống khác;	5629
35.	Dịch vụ phục vụ đồ uống;	5630
36.	Hoạt động chiếu phim;	5914
37.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;	6810
38.	Đại lý du lịch;	7911
39.	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp;	8110
40.	Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí; <i>Chi tiết: Hoạt động biểu diễn nghệ thuật</i>	9000
41.	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề;	9321
42.	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu; <i>Chi tiết: Vũ trường, tennis, leo núi, lướt dù trên biển, ca nô, thuyền buồm, thuyền chèo, lướt ván, mô tô trượt nước. Phòng hát karaoke. Kinh doanh trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài.</i>	9329
43.	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu; <i>Chi tiết: Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp (không gây chảy máu)</i>	9631
44.	Hoạt động của các vườn bách thảo, bách thú và khu bảo tồn tự nhiên;	9103
45.	Hoạt động trung gian tiền tệ khác; <i>Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ</i>	6419
46.	Cho thuê xe có động cơ; <i>Chi tiết: Cho thuê xe ô tô</i>	7710
47.	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh; <i>Chi tiết: Bán lẻ rượu, bia</i>	4723
48.	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh; <i>Chi tiết: Bán lẻ thuốc lá điếu</i>	4724
49.	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống; <i>Chi tiết: Mua bán thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho thủy sản</i>	4620

50.	Bán lẻ hàng may mặc, giày, dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh;	4771
51.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ; <i>Chi tiết: hoạt động quản lý bãi đỗ, trông giữ phương tiện đường bộ</i>	5225
52.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy; <i>Chi tiết: Quản lý, vận hành khai thác cảng</i>	5222
53.	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;	7721
54.	Hoạt động thể thao khác; <i>Chi tiết: Hoạt động vũ đạo giải trí</i>	9319
55.	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển;	7730
56.	Sản xuất ca cao, sôcôla và bánh kẹo;	1073
57.	Bán buôn thực phẩm;	4632
58.	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;	4722
59.	Sản xuất điện;	3511
60.	Truyền tải và phân phối điện;	3512
61.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;	8299
62.	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu; <i>Chi tiết: Hoạt động tư vấn đầu tư. Các dịch vụ ủy thác, giám sát trên cơ sở phí và hợp đồng</i>	6619
63.	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; <i>Chi tiết: Tư vấn bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Quản lý bất động sản.</i>	6820
64.	Hoạt động của trụ sở văn phòng;	7010
65.	Hoạt động tư vấn quản lý;	7020
66.	Dịch vụ đặt chỗ và các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;	7990
67.	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học tự nhiên;	7211
68.	Nghiên cứu khoa học và phát triển công nghệ trong lĩnh vực khoa học kỹ thuật và công nghệ;	7212
69.	Khai thác thủy sản biển;	0311
70.	Khai thác thủy sản nội địa;	0312
71.	Nuôi trồng thủy sản nội địa;	0322
72.	Hoạt động thú y;	7500

73.	Hoạt động dịch vụ chăn nuôi; <i>Chi tiết: nhân giống động vật, nuôi dưỡng và thuần dưỡng thú; cung cấp kỹ thuật chăn nuôi;</i>	0162
74.	Hoạt động sản xuất phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình;	5911
75.	Hoạt động phát hành phim điện ảnh, phim video và chương trình truyền hình;	5913
76.	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh; <i>Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ, đồ thờ cúng và hàng hóa phục vụ mục đích tín ngưỡng khác;</i>	4773
77.	Khai thác, xử lý và cung cấp nước;	3600
78.	Cho thuê đồ dùng cá nhân và gia đình khác;	7729
79.	Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt	8129
80.	Hoàn thiện công trình xây dựng <i>Chi tiết: Giám sát công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện</i>	4330
81.	Xây dựng công trình đường bộ;	4212
82.	Xây dựng công trình điện;	4221
83.	Xây dựng công trình cấp, thoát nước;	4222
84.	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc;	4223
85.	Xây dựng công trình công ích khác;	4229
86.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; <i>Chi tiết: - Thiết kế kết cấu các công trình dân dụng và công nghiệp; - Thiết kế hệ thống thông gió, điều hòa không khí công trình dân dụng; - Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng; - Thiết kế quy hoạch xây dựng; - Thiết kế kiến trúc công trình; - Thiết kế nội, ngoại thất công trình; - Thiết kế cấp thoát nước công trình; - Tư vấn quản lý dự án xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; - Tư vấn thẩm tra thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp.</i>	7110
87.	Phá dỡ;	4311
88.	Chuẩn bị mặt bằng;	4312
89.	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;	4752
90.	Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;	4759
91.	Lắp đặt hệ thống điện;	4321
92.	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí;	4322

93.	Bán lẻ theo yêu cầu đặt hàng qua bưu điện hoặc internet;	4791
94.	Bán lẻ hình thức khác chưa được phân vào đâu;	4799
95.	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;	5210
96.	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
97.	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Hoạt động trang trí nội thất	7410
98.	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa	0118
99.	Hoạt động dịch vụ trồng trọt;	0161
100.	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	4662
101.	Bán lẻ thảm, đệm, chăn, màn, rèm, vật liệu phủ tường và sàn trong các cửa hàng chuyên doanh.	4753
102.	Sản xuất các loại bánh từ bột	1071

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Vinpearl, tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, được thành lập ngày 25/07/2001 với số vốn ban đầu là 60 tỷ đồng theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3702000169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre sau đã đổi tên thành Công ty TNHH Du lịch và Thương mại Hòn Tre. Ngày 26/07/2006, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Vinpearl theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3703000217 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp. Năm 2008, Công ty niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (mã: “VPL”) sau đó chính thức hủy niêm yết vào ngày 26/12/2011. Ngày 08/05/2009, Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Du Lịch Vinpearlland và vào ngày 28/06/2010, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinpearl theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp.

Công ty Cổ phần Vinpearl hiện sở hữu, quản lý, vận hành toàn bộ chuỗi resort, khách sạn, khu vui chơi giải trí và vườn thú của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (“**Vingroup**”). Công ty Cổ phần Vinpearl hiện hoạt động theo mô hình công ty mẹ-công ty con.

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2018, Công ty Cổ phần Vinpearl có 02 công ty con, 01 công ty liên kết. Công Ty sở hữu nhiều dự án nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí hàng đầu tại những điểm du lịch chính trải dài trên cả nước như Hạ Long, Đà Nẵng, Nha Trang và Phú Quốc.... Khởi đầu từ tổ hợp Vinpearl Nha Trang Resort, sau hơn một thập niên phát triển, Vinpearl đã sở hữu chuỗi Khách sạn, Khu nghỉ dưỡng và giải trí sang trọng trên khắp Việt Nam với các dòng thương hiệu: Vinpearl Resort – khách sạn 5 sao, Vinpearl Luxury – khách sạn trên 5 sao, Vinpearl Resort & Villas – quần thể khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, Vinpearl Resort & Golf – quần thể khách sạn và sân golf nghỉ dưỡng, Vinpearl Golf – sân golf, Vinpearlland cùng Trung tâm hội nghị và ẩm thực Almaz.

Là thành viên của Vingroup, Vinpearl được thừa hưởng những lợi thế sẵn có về kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, và đặc biệt là hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ đẳng cấp và uy tín thương hiệu của Vingroup. Mục tiêu của Vinpearl là trở thành một trong những thương hiệu mạnh nhất về vui chơi giải trí và du lịch nghỉ dưỡng tại Việt Nam, mang lại cho cổ đông những lợi ích hấp dẫn, lâu dài, đồng thời không ngừng tạo ra các giá trị gia tăng thông qua việc đầu tư, phát triển các dự án mới.

ĐVL
2018

Một số mốc phát triển quan trọng của Công Ty như sau:

- Ngày 25/7/2001, Công ty Cổ phần Vinpearl, tiền thân là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Du lịch, Thương mại và Dịch vụ Hòn Tre, được thành lập ngày 25/07/2001 theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 4200456848 cấp lần đầu bởi Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khốa Hòa
- Năm 2003, Khu nghỉ dưỡng 5 sao Vinpearl Nha Trang Resort đi vào hoạt động;
- Năm 2006, Khai trương thương hiệu Vinpearlland, đảo Hòn Tre khô cần được phát triển thành một địa điểm du lịch sang trọng – biểu tượng cho sự phát triển du lịch của tỉnh Khánh Hòa nói riêng và của Việt Nam nói chung;
- Năm 2007, Cáp treo Vinpearl dài 3.320 m nối liền đảo Hòn Tre với đất liền đi vào hoạt động. Đồng thời khai trương thêm một tòa khách sạn thuộc khu nghỉ dưỡng Vinpearl Nha Trang Resort, nâng tổng số phòng lên 485;
- Năm 2011, Khu nghỉ dưỡng 5 sao Vinpearl Luxury Nha Trang và sân golf trên đảo đầu tiên tại Việt Nam Vinpearl Golf Nha Trang được đưa vào hoạt động. Ngoài ra Vinpearl Đà Nẵng Resort & Villas được khai trương;
- Năm 2012, Công ty Cổ phần Vincom (sau được đổi tên thành Tập đoàn Vingroup – Công ty CP) đã thực hiện hoán đổi cổ phần của mình với cổ phần Vinpearl cho các cổ đông của Công ty Cổ phần Vinpearl và trở thành chủ sở hữu 100% vốn điều lệ của Vinpearl, sau đó chuyển đổi Vinpearl thành Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl;
- Năm 2014, Khai trương khu nghỉ dưỡng phức hợp 5 sao Vinpearl Phú Quốc Resort sau hơn 10 tháng xây dựng, một kỷ lục mới về tiến độ xây dựng cho một công trình quy mô lớn;
- Năm 2015, Khai trương thương hiệu Vinpearl Resort & Villas – quần thể khách sạn và biệt thự nghỉ dưỡng, Vinpearl Resort & Golf, quần thể khách sạn và sân golf nghỉ dưỡng;
- Năm 2016, Khai trương quần thể du lịch nghỉ dưỡng Vinpearl Golf Land Resort & Villas tại đảo Hòn Tre, Nha Trang (nay là Vinpearl Discovery 1, 2) và khai trương thương hiệu Vinpearl City Hotel với địa điểm đầu tiên tại Cần Thơ;
- Năm 2017, Khai trương đưa vào vận hành cùng lúc 7 khách sạn, 1 sân golf mang thương hiệu Vinpearl và 2 khu vui chơi giải trí Vinpearlland.
- Năm 2018, Khai trương Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An và một loạt các City Hotels. Nhận sáp nhập Công ty TNHH Quản lý Xây dựng Vincom 3 - một công ty con của Tập đoàn Vingroup.

1.3. Quá trình tăng Vốn điều lệ

Cùng với sự phát triển của Công Ty, Vốn điều lệ của Công Ty lần lượt thay đổi như sau:

STT	Năm	Số vốn tăng thêm/giảm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn
1.	2001		60	Vốn thành lập ban đầu dưới hình thức công ty TNHH. Các thành viên góp vốn bằng tiền
2.	2006	230	290	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu Chào bán cổ phần riêng lẻ
3.	2006	190	390	Tăng VDL từ 290 tỷ lên 390 tỷ bằng cách tăng phần vốn góp của các cổ đông

Handwritten signature/initials

STT	Năm	Số vốn tăng thêm/giảm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn
4.	2007	360	750	Tăng VĐL từ 390 tỷ lên 750 tỷ do điều chỉnh mệnh giá cổ phần thành 10.000 VND/cổ phần.
5.	2007	710	1.000	Tăng vốn điều lệ bằng hình thức chào bán cổ phiếu nội bộ cho các cổ đông sáng lập tương ứng với tỷ lệ nắm giữ của cổ đông đó
6.	2010	130	1.130	Chào bán cổ phiếu để chia cổ tức năm 2009 cho cổ đông hiện hữu.
7.	2010	669	1.799	Chào bán cổ phiếu để chia cổ tức năm 2009 cho cổ đông hiện hữu.
8.	2011	256	2.055	Phát hành cổ phần để hoán đổi cổ phần của Công ty CP Vinpearl Hội An, Công ty CP Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Phát triển và dịch vụ Vincharm
9.	2014	(953)	1.101	Giảm vốn do tách 2 công ty là Công ty TNHH MTV Vinpearl và Công ty TNHH Vinpearlland
10.	2014	476	1.577	Chào bán thêm cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu
11.	2014	2.443	4.020	Phát hành thêm cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ cổ phần sở hữu trong Công ty
12.	2014	267	4.256	Phát hành thêm cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ cổ phần sở hữu trong Công ty
13.	2015	440	4.460	Phát hành thêm cổ phần phổ thông cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ cổ phần sở hữu trong công ty
14.	2016	(2.442)	2.018	Giảm VĐL từ 4.460.000.000.000 VND xuống 2.017.530.620.000 VND do tách Công ty CP Đầu tư Thương mại Vinpearl
15.	2016	382	2.040	Tăng vốn do nhận sáp nhập các Công ty bị sáp nhập, phần vốn tăng thêm được cộng dồn từ phần vốn góp của các thành viên Cá nhân của Công ty TNHH Vinpearl Bài Dài và cổ đông cá nhân của Công ty cổ phần Vinpearl Quy Nhơn
16.	2017	2.138	4.538	Nhận sáp nhập Công ty CP Vinpearlland và tăng VĐL lên 4.538.051.930.000 VND

STT	Năm	Số vốn tăng thêm/giảm (tỷ đồng)	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Hình thức tăng vốn
				Do Công ty nhận sáp nhập Công ty CP Vinpearlland, phần vốn tăng thêm được cộng dồn từ phần vốn góp của các cổ đông trong Công ty CP Vinpearlland.
17.	2017	2.443	6.981	Nhận sáp nhập Công ty ĐTTM Vinpearl và tăng VDL lên 6.980.521.310.000 VND
18.	2018	(300)	6.681	Giảm VDL do tách Công ty Vinpearl Quy Nhơn và Công ty Vinpearl Làng Vân
19.	2018	5	6.686	Nhận sáp nhập Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Hòn Tre, tăng VDL lên 6.685.521.310.000 VND
20.	2018	814	7.500	Phát hành thêm cổ phần phổ thông cho cổ đông theo tỷ lệ hiện hữu trong công ty
21.	2019	90	7.590	Nhận sáp nhập Công ty TNHH Kinh doanh Tổng hợp Dịch vụ Vincom, Tăng VDL lên 7.590.000.000.000 VND

Chi tiết quá trình tăng vốn:

Tăng vốn đợt 1 – Tháng 06/2006: Tăng từ 60 tỷ đồng lên 290 tỷ đồng

- VDL trước phát hành 60.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành 290.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn
 - (i) Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
 - (ii) Chào bán cổ phần riêng lẻ
- Cơ quan chấp thuận phát hành Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ

Tăng vốn đợt 2 – Tháng 2/2006: Tăng từ 290 tỷ đồng lên 390 tỷ đồng

- VDL trước phát hành 290.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành 390.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn Tăng vốn góp của các cổ đông
- Cơ quan chấp thuận phát hành Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ

Tăng vốn đợt 3 – Năm 2007: Tăng từ 390 tỷ đồng lên 750 tỷ đồng

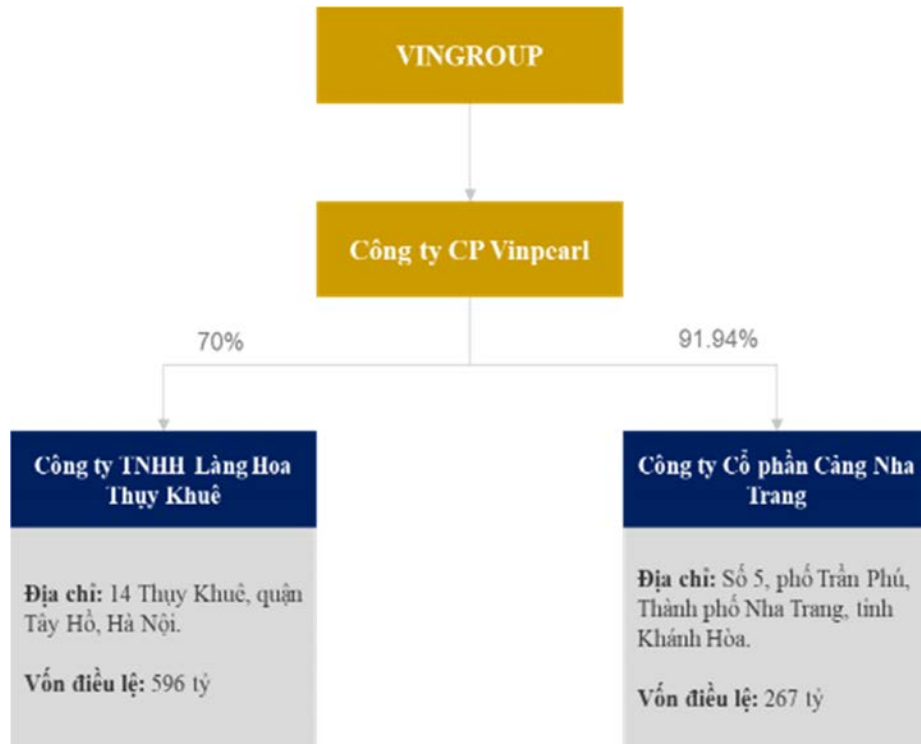
- VDL trước phát hành 390.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành 750.000.000.000 đồng

- Phương thức tăng vốn	Điều chỉnh mệnh giá cổ phần thành 10.000 đồng/Cổ phần
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 4 – Năm 2007: Tăng từ 750 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	750.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	1.000.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu nội bộ cho các cổ đông sáng lập tương ứng với tỷ lệ nắm giữ của cổ đông đó.
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 5 – Tháng 6/2010: Tăng từ 1.000 tỷ đồng lên 1.130 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	1.000.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	1.130.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Chào bán cổ phiếu để chia cổ tức năm 2009 cho cổ đông hiện hữu
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 6 – Tháng 8/2010: Tăng từ 1.130 tỷ đồng lên 1.799 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	1.130.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	1.799.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để chia cổ tức năm 2009
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 7 – Tháng 01/2011: Tăng từ 1.799 tỷ đồng lên 2.055 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	1.799.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	2.055.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Phát hành thêm cổ phần để hoán đổi lấy cổ phần của CTCP Vinpearl Hội An, CTCP Vinpearl Đà Nẵng và Công ty Phát triển và dịch vụ Vincharm.
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Thay đổi vốn đợt 8 – Tháng 12/2013: Giảm từ 2.055 tỷ đồng xuống 1.101 tỷ đồng	
- VDL trước khi giảm vốn	2.055.000.000.000 đồng
- VDL sau khi giảm vốn	1.101.000.000.000 đồng

- Phương thức giảm vốn	Giảm vốn điều lệ do tách Công ty TNHH MTV Vinpearl và Công ty TNHH Vinpearlland
- Cơ quan chấp thuận giảm vốn	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 9 – Tháng 3/2014: Tăng từ 1.101 tỷ đồng lên 1.577 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	1.101.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	1.577.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Chào bán thêm cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 10 – Tháng 6/2014: Tăng từ 1.577 tỷ đồng lên 4.020 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	1.577.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	4.020.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Phát hành thêm cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ cổ phần sở hữu trong công ty.
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 11 – Tháng 7/2015: Tăng từ 4.020 tỷ đồng lên 4.460 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	4.020.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	4.460.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Phát hành thêm cổ phần phổ thông cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ cổ phần sở hữu trong công ty.
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Thay đổi vốn đợt 12 – Tháng 12/2016: Giảm từ 4.460 tỷ đồng xuống 2.018 tỷ đồng	
- VDL trước khi giảm vốn	4.460.000.000.000 đồng
- VDL sau khi giảm vốn	2.018.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Giảm vốn điều lệ do tách Công ty cổ phần đầu tư thương mại Vinpearl
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 13 – Tháng 12/2016: Tăng từ 2.018 tỷ đồng lên 2.040 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	2.018.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	2.040.000.000.000 đồng

- Phương thức tăng vốn	Do sáp nhập CT TNHH Vinpearl Bãi Dài và CTCP Vinpearl Quy Nhơn , phần vốn tăng thêm được cộng dồn từ phần vốn góp của các thành viên cá nhân CT TNHH Vinpearl Bãi Dài và cổ đông cá nhân của CTCP Vinpearl Quy Nhơn
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 14 – Tháng 9/2017: Tăng từ 2.040 tỷ đồng lên 4.538 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	2.040.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	4.538.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Do nhận sáp nhập CTCP Vinpearlland
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 15 – Tháng 11/2017: Tăng từ 4.538 tỷ đồng lên 6.981 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	4.538.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	6.981.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Sáp nhập công ty cổ phần Đầu tư thương mại Vinpearl
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Thay đổi vốn đợt 16 – Tháng 3/2018: Giảm từ 6.981 tỷ đồng lên 6.681 tỷ đồng	
- VDL trước khi giảm vốn	6.981.000.000.000 đồng
- VDL sau khi giảm vốn	6.681.000.000.000 đồng
- Phương thức giảm vốn	Giảm vốn điều lệ do tách Công ty cổ phần Vinpearl Quy Nhơn và Vinpearl Làng Vân.
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 17 – Tháng 5/2018 Tăng từ 6.681 tỷ đồng lên 6.686 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	6.681.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	6.686.000.000.000 đồng
- Phương thức tăng vốn	Sáp nhập CT TNHH Đầu tư và phát triển Hòn Tre
- Cơ quan chấp thuận phát hành	Sở Kế hoạch & Đầu tư Khánh Hòa và ĐHĐCĐ
Tăng vốn đợt 18 – Tháng 9/2018: Tăng từ 6.686 tỷ đồng lên 7.500 tỷ đồng	
- VDL trước phát hành	6.686.000.000.000 đồng
- VDL sau phát hành	7.500.000.000.000 đồng

2. Cơ cấu tổ chức



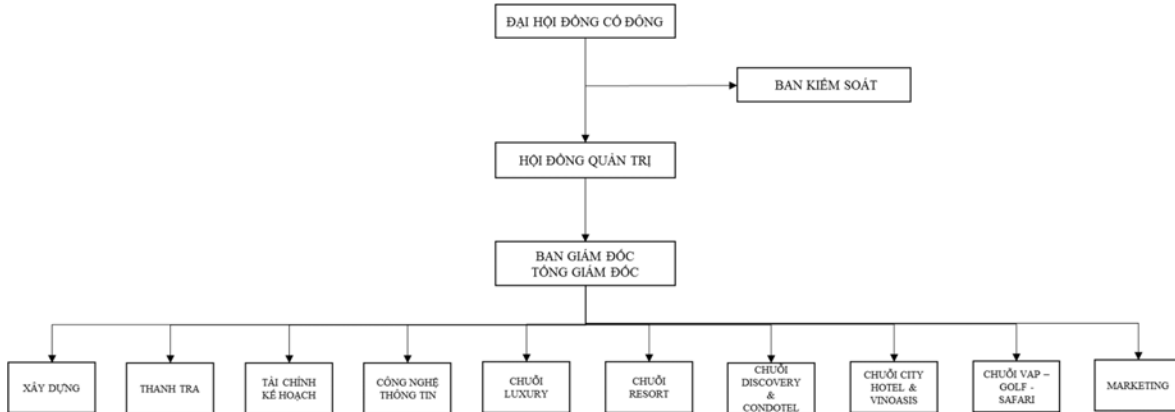
(Nguồn: CTCP Vinpearl)

3. Bộ máy quản lý

Sơ đồ sau thể hiện chi tiết cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại thời điểm đưa ra Bản Công Bố Thông Tin này:

Cơ cấu tổ chức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết theo như Điều Lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết bao gồm:

- Đại Hội Đồng Cổ Đông;
- Hội Đồng Quản Trị;
- Tổng Giám đốc;
- Ban Kiểm soát;
- (Các) Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các Phòng, ban, bộ phận chuyên môn.



3.1. Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công Ty và, không bị giới hạn và ảnh hưởng bởi các quyền của HĐQT, thực hiện tất cả các quyền hạn của Công Ty. ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các Cổ Đông có quyền biểu quyết. ĐHĐCĐ có quyền thảo luận và quyết định các vấn đề sau:

- Định hướng phát triển của Công Ty;
- Phê duyệt báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, báo cáo của BKS, báo cáo kiểm toán, kế hoạch kinh doanh hàng năm;
- Đưa ra các quyết định về loại cổ phần và số lượng của từng loại cổ phần chào bán; đưa ra các quyết định về cổ tức hàng năm của mỗi loại Cổ phần trên cơ sở báo cáo và đề nghị của HĐQT;
- Bầu, miễn nhiệm, hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và KSV;
- Quyết định chế độ thù lao cho các thành viên HĐQT và KSV;
- Bổ sung, sửa đổi Điều Lệ Công Ty;
- Xem xét xử lý các vi phạm của HĐQT hoặc BKS gây thiệt hại cho Công Ty và các cổ đông của Công Ty;
- Quyết định đầu tư hoặc bán tài sản có tổng giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;
- Quyết định việc Công Ty mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công Ty;

Xem xét và quyết định các vấn đề khác theo quy định tại Luật Doanh Nghiệp.

3.2. Hội đồng Quản trị

HĐQT là cơ quan quản lý Công Ty, có toàn quyền nhân danh Công Ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công Ty, trừ các vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm chỉ đạo, kiểm tra giám sát người đại diện theo pháp luật và các Cán bộ quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công Ty.

HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

- Hoạch định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công Ty;
- Kiến nghị các loại Cổ phần và tổng số Cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

Handwritten signature/initials

- Quyết định giá bán Cổ phần và Trái phiếu của Công Ty;
- Quyết định mua lại Cổ phần theo quy định tại Khoản 1, Điều 130 của Luật Doanh Nghiệp;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư có tổng giá trị từ 30% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ, thông qua các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay, hợp đồng thương mại, dân sự, tài chính, hợp đồng và giao dịch khác có giá trị từ 30% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty, trừ các hợp đồng và giao dịch thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ được quy định tại Điều 120, khoản 3 của Luật Doanh Nghiệp;
- Các khoản vay của Công Ty và các hoạt động cầm cố, thế chấp, bảo lãnh, giao dịch bảo đảm hoặc bồi thường của Công Ty có giá trị từ 30% đến dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công Ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám Đốc, quyết định tiền lương và quyền lợi khác của Tổng Giám Đốc;
- Cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền sở hữu cổ phần hoặc phần vốn góp ở Công ty khác, quyết định mức thù lao và lợi ích khác của những người đó;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám Đốc và Người quản lý khác trong Công Ty trong công việc kinh doanh hằng ngày;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công Ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến đề ĐHĐCĐ thông qua quyết định;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hằng năm lên ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể, yêu cầu phá sản Công Ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều Lệ này và Nghị quyết của ĐHĐCĐ tùy từng thời điểm.

Danh sách HĐQT của Công Ty:

Họ tên	Chức danh
Mai Hương Nội	Chủ tịch HĐQT
Mai Thu Thủy	Thành viên HĐQT
Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

3.3. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

- Thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám Đốc trong việc quản lý và điều hành Công Ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo

tài chính;

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 6 (sáu) tháng của Công Ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp ĐHĐCĐ thường niên;
- Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm của Công ty;
- Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và các tài liệu khác của Công Ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công Ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo Nghị Quyết của ĐHĐCĐ hoặc theo yêu cầu của Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông.
- Khi có yêu cầu của Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông theo quy định của Điều Lệ, BKS thực hiện kiểm tra trong thời hạn 7 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm tra, BKS phải báo cáo giải trình về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến HDDQT và Cổ Đông hoặc nhóm Cổ Đông có yêu cầu. Việc kiểm tra trên của BKS không được cản trở hoạt động bình thường của HĐQT, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Kiến nghị HĐQT hoặc ĐHĐCĐ các biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của Công Ty;
- Khi phát hiện có thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc có dấu hiệu vi phạm theo quy định tại Điều Lệ thì phải thông báo ngay bằng văn bản với HĐQT, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hiệu quả;
- Có quyền tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp ĐHĐCĐ, HĐQT và các cuộc họp khác của Công Ty;
- Có quyền sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của Công Ty để thực hiện các nhiệm vụ được giao;
- BKS có thể tham khảo ý kiến của ĐHQT trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên ĐHĐCĐ;
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh Nghiệp, Điều Lệ và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.

BKS của Công Ty gồm 03 Thành viên với nhiệm kỳ 05 năm.

Danh sách Ban Kiểm soát:

Họ tên	Chức danh
Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban kiểm soát
Đình Ngọc Lân	Thành viên
Trần Thanh Mai	Thành viên

3.4. Ban Giám đốc

Ban Giám đốc của Công Ty gồm có 01 Tổng Giám Đốc, 02 Phó Tổng Giám Đốc và 01 Giám đốc Tài chính. Tổng Giám Đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và HĐQT về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu. Các Phó Tổng Giám Đốc và Giám Đốc Tài Chính do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám Đốc.

Ban Giám đốc hiện nay của Công Ty đều là những người có nhiều kinh nghiệm quản lý và điều hành trong lĩnh vực bất động sản, vận hành, kinh doanh và tài chính.

Danh sách Ban Giám đốc của Công Ty:

Họ tên	Chức danh
Võ Thị Phương Thảo	Tổng Giám Đốc
Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Phạm Khắc Duẩn	Phó Tổng Giám Đốc

3.5. Các phòng ban chức năng

Dưới Ban Giám đốc của Công Ty là các phòng/ban chức năng phụ trách các khối/mảng nghiệp vụ như:

- Xây dựng;
- Công nghệ thông tin;
- Thanh tra-an ninh an toàn-phòng chống cháy nổ;
- Tài chính-kế hoạch;
- Chuỗi Luxury;
- Chuỗi Resort;
- Chuỗi Discovery & Condotel;
- Chuỗi City Hotel & Vinoasis;
- Chuỗi VAP-Golf-Safari;
- Marketing.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ, cơ cấu cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

4.1. Danh sách Cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Tổ Chức Niêm Yết

Bảng 1: Danh sách cổ đông lớn nắm giữ từ 5% trở lên tại ngày 5/1/2019

STT	Tên cổ đông	Số ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommer	0104918404	Số 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	115.221.166	15,18
2.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	0101245486	Số 7, đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	530.790.408	69,93
3.	Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific ¹	0313516699	VP 6A, Tòa Nhà phụ, K/S ParkRoyal Sài Gòn, 331 Nguyễn Văn Trỗi, Phường 1, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	107.840.412	14,21

(Nguồn: CTCP Vinpearl)

4.2. Cơ cấu Cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết

Bảng 2: Cơ cấu Cổ đông của Tổ Chức Niêm Yết tại ngày 5/1/2019

TT	Cổ đông	Số lượng Cổ đông	Số Cổ phần	Tỷ trọng (%)
1.	Cổ đông trong nước	6	759.000.000	100
-	Cá nhân	0	0	0
-	Tổ chức	6	759.000.000	100
2.	Cổ đông nước ngoài	0	0	0
-	Cá nhân	0	0	0
-	Tổ chức	0	0	0
TỔNG CỘNG		6	759.000.000	100

(Nguồn: CTCP Vinpearl)

5. Thông tin về Công ty mẹ và Danh sách các Công ty con của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, những Công ty mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

¹ Công ty TNHH Đầu tư Continental Pacific chỉ sở hữu cổ phần ưu đãi, không sở hữu cổ phần phổ thông và không có quyền biểu quyết

ĐVL
VCC

5.1. Thông tin về Công ty mẹ

Bảng 3: Công ty mẹ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 5/1/2019

TT	Tên Công ty mẹ	Địa điểm	Vốn điều lệ (tỷ VND)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1.	Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Số 7, Đường Bằng Lăng, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, Phường Việt Hưng, Quận Long Biên, Hà Nội	32.756	69,93%

(Nguồn: CTCP Vinpearl)

5.2. Danh sách các Công ty con, Công ty liên kết

Bảng 4: Danh sách Công ty con, công ty liên kết của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tại ngày 31/12/2019

STT	Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (tỷ VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty con				
1	Công ty TNHH Làng Hoa Thụy Khuê	14 Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội	596	70
2	Công ty Cổ phần Cảng Nha Trang	Số 5, phố Trần Phú, Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa	267	91,94
Công ty liên kết				
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc	Khu Bãi Dài, Xã Gành Dầu, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, Gành Dầu, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	7.500	30,00

(Nguồn: CTCP Vinpearl)

- Ngày 15/1/2019, Công Ty đã ký hợp đồng đặt cọc cho Vingroup cho mục đích nhận chuyển nhượng 323.391.992 cổ phần, chiếm 98,9997% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec với giá chuyển nhượng là 10.000 VND/cổ phần.
- Ngày 15/1/2019, Công Ty đã ký hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp với Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sài Đồng, một công ty trong Tập đoàn và Vingroup để nhận chuyển nhượng tương ứng 1.400.165.000.000 VND (tương đương 70% vốn điều lệ) và 600.165.000.000 VND (tương ứng 25% vốn điều lệ) vốn của Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất và Phát triển Nông nghiệp VinEco với giá trị chuyển nhượng bằng phần vốn góp.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Hoạt động kinh doanh chính

6.1.1 Kinh doanh khách sạn và resort

Handwritten signature/initials

a. Các dự án đang hoạt động

Hệ thống Khách sạn và Biệt thự nghỉ dưỡng Vinpearl bao gồm:

+ Vinpearl Hotels & Resorts

- Vinpearl Resort Nha Trang;
- Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay;
- Vinpearl Resort & Spa Long Beach Nha Trang
- Vinpearl Resort & Spa Đà Nẵng;
- Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc;
- Vinpearl Resort & Spa Hạ Long;
- Vinpearl Resort & Spa Hội An;
- Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An.
- Vinpearl Resort & Golf Phú Quốc
- Vinpearl Golf Hải Phòng
- Vinpearl Hotel Cần Thơ;
- Vinpearl Hotel Hà Tĩnh;
- Vinpearl Hotel Lạng Sơn;
- Vinpearl Hotel Huế;
- Vinpearl Hotel Quảng Bình
- Vinpearl Hotel Thanh Hóa
- Vinpearl Hotel Tây Ninh
- Vinpearl Hotel Imperia Hải Phòng
- Vinpearl Condotel Phú Lý

+ Vinpearl Luxury

- Vinpearl Luxury Nha Trang;
- Vinpearl Luxury Đà Nẵng;

+ Vinpearl Discovery

- Vinpearl Discovery 1 Nha Trang
- Vinpearl Discovery 2 Nha Trang
- Vinpearl Discovery 1 Phú Quốc
- Vinpearl Discovery 2 Phú Quốc;
- Vinpearl Discovery 3 Phú Quốc;
- Vinpearl Discovery Hà Tĩnh;
- Vinpearl Discovery Cửa Hội;
- Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng;
- Vinpearl Condotel Beachfront Nha Trang
- Vinpearl Condotel Empire Nha Trang;

+ VinOasis

- VinOasis Phú Quốc;

Dự án Vinpearl Resort Nha Trang (Đảo Hòn Tre, Nha Trang) - Thiên đường nghỉ dưỡng biệt lập trên đảo Hòn Tre



Vinpearl Resort Nha Trang chào đón khách đến thăm bằng vẻ đẹp Á Đông thuần khiết với mái ngói đỏ tươi mang âm hưởng văn hóa Chăm và những khu vườn nhiệt đới trải dài mượt mắt. Khu nghỉ dưỡng từ lâu đã trở thành điểm đến quen thuộc của những ai yêu thích bãi biển tự nhiên biệt lập và xinh đẹp, bể bơi ngoài trời lớn bậc nhất Đông Nam Á và nét ẩm thực đậm chất Việt Nam.

Vinpearl Resort Nha Trang là một khu nghỉ dưỡng tích hợp với diện tích khoảng 1.327.037 m² tọa lạc trên Đảo Hòn Tre ngoài bờ biển Thành phố Nha Trang ở phía nam dải bờ biển duyên hải miền Trung nổi tiếng của Việt Nam. Khu nghỉ dưỡng nhìn ra Vịnh Nha Trang.

Vinpearl Resort Nha Trang bao gồm một khách sạn 5 sao với 476 phòng nghỉ, 57 biệt thự biển, 8 nhà hàng và quầy bar, 8 phòng họp một trung tâm mua sắm, một trung tâm thể dục thể hình, một khu spa, một phòng tiệc lớn với trên 600 chỗ ngồi, sân khấu ngoài trời lên tới 5.000 người... Khu nghỉ dưỡng sở hữu một trong những bể bơi lớn nhất Đông Nam Á và bờ biển cát trắng mịn dài 700 m. Dự án đi vào hoạt động từ năm 2003.

Dự án Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay (Đảo Hòn Tre, Nha Trang) – Ôm trọn Vịnh Nha Trang



Kiến trúc cánh cung duyên dáng và hiện đại, tường như ôm trọn bờ biển dài tuyệt đẹp với cát mịn trắng tinh và nước biển trong xanh. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay là nơi nhìn ra toàn cảnh Vịnh Nha Trang ở góc mỹ lệ và sống động nhất, cũng như chiêm ngưỡng vẻ lung linh về đêm của thành phố Nha Trang và hệ thống cáp treo Vinpearl – cáp treo vượt biển dài nhất thế giới.

Dự án Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay được xây dựng trên khu đất có vị trí đắc địa nhất tại đảo Hòn Tre thơ mộng trong Vịnh Nha Trang. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay nằm trong quần thể Vinpearl Nha Trang, tiếp giáp với khu vui chơi giải trí Vinpearl Land Nha Trang về phía bắc của đảo Hòn Tre. Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay không chỉ mang tới không gian sống hoàn hảo, tuyệt đối riêng tư mà còn góp phần xây dựng nên những cộng đồng dân cư phồn thịnh – nơi tạo dựng và kết nối những giá trị đích thực của cuộc sống.

Vinpearl Resort & Spa Nha Trang Bay bao gồm hai cấu phần chính: một khách sạn 5 sao với 483 phòng nghỉ cao cấp và quần thể biệt thự gồm 168 biệt thự hạng sang.

Dự án Vinpearl Resort & Spa Long Beach Nha Trang (Cam Ranh, Khánh Hòa) - Ốc đảo xanh bên Vịnh Cam Ranh



Duyên dáng như một ốc đảo xanh mượt bên vịnh Cam Ranh cách sân bay chỉ 15 phút di chuyển bằng ô tô, Vinpearl Resort & Spa Long Beach Nha Trang khiến du khách ngẩn ngơ trước vẻ đẹp thơ mộng của Bãi Dài, một trong những bãi biển đẹp và hoang sơ nhất thế giới. Mỗi căn biệt thự ở Vinpearl Resort & Spa Long Beach Nha Trang là sự phản chiếu của tinh hoa kiến trúc cổ điển châu Âu với bể bơi thư giãn riêng, hồ nước trong xanh uốn quanh và vườn nhiệt đới mượt mắt, mở ra khoảng trời an nhiên và riêng tư tuyệt đối.

Chính thức khai trương 29/4/2017 Vinpearl Resort & Spa Long Beach Nha Trang mang phong cách nghỉ dưỡng thượng lưu sang trọng, vừa riêng tư, đầy đủ tiện ích đẳng cấp 5*. Dự án gồm 200 biệt thự sát biển tạo thành một quần thể nghỉ dưỡng thời thượng. Không chỉ sở hữu kiến trúc tinh tế đến từng góc nhỏ, vẻ đẹp không gian biển trời xanh biếc bốn mùa, bầu không khí trong lành, tươi mới từ vịnh Nha Trang... các căn biệt thự tại Vinpearl Resort & Spa Long Beach Nha Trang còn đáp ứng mọi nhu cầu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cho du khách với hệ thống tiện ích bao gồm: bể bơi riêng ngoài trời, Vincharm spa 12 phòng, 2 nhà hàng, 3 phòng họp, trung tâm dịch vụ văn phòng, dịch vụ đưa đón, dịch vụ phục vụ phòng ăn tại nhà,...

Dự án Vinpearl Resort & Spa Đà Nẵng (Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng) – Venice bên bờ biển



Dự án chính thức khai trương vào ngày 29/4/2017. Vinpearl Resort & Spa Đà Nẵng là khu biệt thự nghỉ dưỡng hiện đại trong lòng Đà Nẵng với tầm nhìn độc đáo, vừa hướng hồ, vừa hướng biển, kiến trúc tân cổ điển đặc trưng, phong cách thiên nhiên hữu tình với 122 căn biệt thự, 06 nhà hàng, 12 phòng trị liệu Spa. Mỗi căn biệt thự đều bao gồm phòng khách, phòng ăn riêng, quầy bar, khu hồ bơi lớn, nhà bếp cùng sân vườn thoáng gió,.. được thiết kế theo phong cách tân cổ điển trong từng chi tiết, mang đến cảm giác thư thái, hiện đại nhưng vẫn giữ được nét lãng mạn và sang trọng. Tất cả đã đưa Vinpearl Resort & Spa Đà Nẵng trở thành điểm đến không thể bỏ qua dành cho cả gia đình trong hành trình khám phá thành phố Đà Nẵng xinh đẹp.

Dự án Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc (Bãi Dài, Phú Quốc) – Khu nghỉ dưỡng với kiến trúc Đông Dương



Tọa lạc tại một trong năm bãi biển đẹp nhất hành tinh, đây là khu nghỉ dưỡng kết nối thuận tiện với 4 Resort khác của Vinpearl trên đảo Phú Quốc cùng các tiện ích sân Golf 27 hố đạt tiêu chuẩn quốc tế, khu vui chơi

giải trí Vinpearlland và công viên bảo tồn động vật hoang dã đầu tiên và lớn nhất Việt Nam – Vinpearl Safari.

Trong đó, khách sạn Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc và quần thể biệt thự được thiết kế theo phong cách kiến trúc đương đại, bài trí nội thất tinh tế, đem đến cho du khách trải nghiệm nghỉ dưỡng sang trọng và gần gũi với thiên nhiên. Bên cạnh cơ sở lưu trú tiện nghi bao gồm 605 phòng khách sạn tiêu chuẩn 5* và 21 biệt thự Vinpearl Resort & Spa Phú Quốc cũng sở hữu cơ sở vật chất hiện đại, sẵn sàng đáp ứng các sự kiện quy mô lớn, đẳng cấp quốc tế như phòng hội nghị quy mô 1.500 m²; hệ thống sân thể thao, spa đẳng cấp và bể bơi 5.000 m²...

Dự án Vinpearl Resort & Spa Hạ Long (Đảo Rều, Hạ Long) – Tâm nhìn 360° bao quát Vịnh Hạ Long



Dự án Vinpearl Resort & Spa Hạ Long bao gồm khu du lịch sinh thái với một khách sạn nghỉ dưỡng 5 sao cao cấp tại Đảo Rều, thuộc phường Bãi Cháy, Thành phố Hạ Long - hòn đảo hoang sơ bốn phía là biển- Vinpearl Hạ Long có tầm nhìn “độc nhất vô nhị” : 360 độ, bao quát toàn bộ vịnh Hạ Long huyền thoại. Quanh đảo và trong Vịnh Hạ Long có nhiều vũng, vịnh, tùng, áng, rạn san hô, hệ sinh thái rừng nguyên sinh biển – đảo đa dạng và phong phú. Vinpearl Resort & Spa Hạ Long là khu nghỉ dưỡng biển đẳng cấp 5 sao đầu tiên và lớn nhất tại miền Bắc, nằm trọn trên đảo riêng biệt, nổi lên giữa Vịnh Hạ Long – kỳ quan thiên nhiên của thế giới. Khu nghỉ dưỡng được lấy cảm hứng từ nhà hát thành phố Rennes (Pháp) với thiết kế hình cánh cung thoải dần ôm lấy biển mang lại vẻ quyến rũ, độc đáo, hài hòa trọn vẹn với thiên nhiên.

Khu nghỉ dưỡng được lấy cảm hứng từ Nhà hát thành phố Rennes (Pháp), với phong cách kiến trúc bán cổ điển Neoclassical – một phong cách hoàn toàn mới so với chuỗi Vinpearl đã có – tạo nên một tuyệt tác hoàn mỹ với những nét kiến trúc sắc sảo, lộng lẫy và nguy nga.

Tổng diện tích đất quy hoạch cho dự án là 78.235 m², trong đó diện tích phát triển khách sạn trên đảo là 47.393 m² và diện tích phát triển khu đón tiếp trên bờ là 30.842 m². Đảo Rều nằm cách đất liền, phường Bãi Cháy, khoảng 900 m và là đảo độc lập nên bốn hướng đều là biển. Dự án cách Cột Đồng Hồ và dự án Vincom Hạ Long khoảng 9 km đường bộ. Vinpearl Hạ Long Bay Resort đã hoàn thành và đi vào hoạt động cuối tháng 10/2015, bao gồm 384 phòng khách sạn, 05 nhà hàng & quán bar, 03 bãi biển.

Dự án Vinpearl Resort & Spa Hội An (Cửa Đại, Hội An) – Khu nghỉ dưỡng với thiết kế biệt thự đẹp nhất



Ngày 29/4/2017 Dự án Vinpearl Resort & Spa Hội An chính thức khai trương có quy mô bao gồm 193 phòng khách sạn và 25 căn biệt thự ven biển. Vinpearl Hội An Resort & Villas, nét hiện đại giữa không gian cổ kính. Nằm dọc trên bãi biển Cửa Đại, Vinpearl Hội An Resort & Villas như một nét hiện đại chấm phá giữa lòng phố cổ hàng trăm tuổi. Tương tự những sản phẩm ra mắt trước đây, Vinpearl Hội An Resort & Villas sở hữu vị trí đắc địa tại biển Cửa Đại. Từ lâu, đây đã được coi là “hòn ngọc” của Quảng Nam, với đường bờ biển dài, hoang sơ và trong lành. Cùng với chuỗi di tích lịch sử sẵn có từ hàng trăm năm nay, khả năng kết nối vô cùng linh hoạt. Nơi đây là nơi thích hợp để tổ chức các hoạt động du lịch sinh thái biển.

Dự án Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An (Bình Minh, Hội An) – Khu nghỉ dưỡng phức hợp “tất cả trong một” đầu tiên tại Hội An



Ôm trọn 1.300 m bờ biển Bình Minh nguyên sơ, Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An là quần thể du lịch nghỉ dưỡng và khám phá duy nhất tại Việt Nam kết hợp nghỉ dưỡng biển, công nghệ giải trí thời thượng bao gồm: thiên đường vui chơi giải trí Vinpearl Land; River Safari - công viên bảo tồn động vật bán hoang dã du khảo bằng đường thủy đầu tiên tại Việt Nam; khu du lịch sinh thái VinEco; hệ thống phòng họp, hội nghị hiện đại, tiện nghi; sân golf 18 hố, hòa quyện với trải nghiệm tinh hoa di sản văn hóa Việt như kiến trúc,

nghệ thuật, thủ công mỹ nghệ, trò chơi dân gian, ẩm thực..., đem đến những trải nghiệm nghỉ dưỡng trọn vẹn nhất cho mỗi du khách đến với Vinpearl Resort & Golf Nam Hội An. Dự án có quy mô 429 phòng khách sạn, 132 biệt thự biển, 3 nhà hàng & 2 bar.

Đến Vinpearl Golf Nam Hội An, du khách sẽ được trải nghiệm chơi golf tại sân golf 18 hố bên bờ biển Bình Minh, với các điểm phát bóng được thiết kế ở tầm cao đảm bảo tầm nhìn xa “hoàn hảo”. Địa hình tuyệt mỹ cùng cảnh đẹp say đắm lòng người chắc chắn sẽ mang đến những giây phút khó quên cho bất cứ ai từng đặt chân tới đây.

Dự án Vinpearl Resort & Golf Phú Quốc (Bãi Dài, Phú Quốc) – Bãi biển và bể bơi ngoài trời cực lớn

Vinpearl Resort & Golf Phú Quốc là điểm dừng chân lý tưởng cho các kỳ nghỉ dưỡng với các dịch vụ tiêu chuẩn đẳng cấp quốc tế. Du khách sẽ có thời gian nghỉ dưỡng chất lượng trong không gian thoáng đạt thân thiện của khu nghỉ dưỡng biển với cơ sở vật chất hiện đại, tiện nghi cùng rất nhiều các hoạt động giải trí hấp dẫn tại khu vui chơi giải trí VinpearlLand, Vinpearl Golf Club, Vinpearl Safari hay thư thái tại Vincharm Spa. Dự án bao gồm 381 phòng khách sạn và 181 biệt thự, 02 phòng họp.



Dự án Vinpearl Golf Hải Phòng (Đảo Vũ Yên, Hải Phòng) – Khu nghỉ dưỡng liền kề sân golf trên đảo lớn bậc nhất Miền Bắc



Chỉ cách Thủ đô Hà Nội khoảng 1 giờ chạy xe, Vinpearl Golf Hải Phòng là một điểm đến cuối tuần lý tưởng cho du khách có nhu cầu chơi golf kết hợp đi nghỉ cùng gia đình.

Các golf thủ ở tất cả các cấp độ đều có cơ hội chinh phục thử thách của sân golf tiêu chuẩn par 72 với những trải nghiệm thực sự khác biệt.

Khai thác tối đa địa hình tự nhiên, kết hợp với kinh nghiệm từ IMG, một trong những công ty phát triển và quản lý sân golf hàng đầu thế giới, Vinpearl Golf Hải Phòng tích hợp được cả sự độc đáo cũng như sự vượt trội về độ khó trong mỗi lỗ golf. Sân golf hồ mang phong cách khu nghỉ mát nơi danh lam thắng cảnh với các đường golf (fairway) và khu vực đẩy bóng (green) lượn sóng rộng rãi. Sân golf đầm lầy được mệnh danh “chuyên gia nhồi bóng” được thiết kế đặc biệt để gắn kết hài hòa cũng như bảo tồn môi trường đầm lầy tự nhiên. Tất cả các đường golf được phủ xanh với nền cỏ Platinum Paspalum và khu vực đẩy bóng trang bị cỏ TifEagle để đảm bảo điều kiện chơi lý tưởng quanh năm.

Bên cạnh sân golf 36 lỗ đẳng cấp quốc tế, Vinpearl Golf Hải Phòng còn có một sân tập tiêu chuẩn dài 300 yard, rộng 80 yard và hai khu vực đẩy bóng với các bẫy cát đầy đủ kích thước. Điểm nhấn của sân golf còn có toà nhà Câu lạc bộ, cửa hàng dụng cụ golf (shop Pro)...được thiết kế theo phong cách hiện đại với những trang thiết bị và tiện nghi sang trọng, giúp các golf thủ tận hưởng những trải nghiệm vượt trội, hơn cả mong đợi

Vinpearl Golf Hải Phòng gồm 14 căn biệt thự liền kề sân golf với bể bơi riêng trên đảo duy nhất tại trung tâm thành phố Hải Phòng. Tại đây, du khách được tận hưởng kỳ nghỉ với không gian sang trọng giữa thiên nhiên, tầm nhìn bao quát sông. Đây là sân golf trên đảo lớn bậc nhất tại phía Bắc Việt Nam với khu ẩm thực Club House phục vụ ẩm thực 5 sao ngay trong khuôn viên. Tại Vinpearl Golf Hải Phòng, du khách vừa có không gian riêng tư cho cả gia đình, vừa được thỏa mãn niềm đam mê chơi golf. Vinpearl Golf Hải Phòng cũng là điểm hẹn giao lưu, thư giãn và chơi golf yêu thích của giới doanh nhân và golf thủ.

Dự án Vinpearl Hotel Cần Thơ (Ninh Kiều, Cần Thơ) – Biểu tượng thịnh vượng của thành phố



Ngày 24/12/2016, Vinpearl Hotel Cần Thơ - khách sạn đầu tiên đã được khai trương, khởi động cho chuỗi sản phẩm mới Vinpearl City Hotel của Vinpearl/Tập đoàn Vingroup. Với quy mô 30 tầng nổi và 3 tầng hầm, Vinpearl Cần Thơ Hotel cũng là tòa tháp cao nhất Đồng bằng Sông Cửu Long tới thời điểm hiện tại. Khách sạn có kiến trúc Châu Á đương đại, công suất 262 phòng khách sạn,. Bên cạnh nội thất hiện đại, sang trọng, Vinpearl Cần Thơ Hotel sở hữu một hệ thống dịch vụ đẳng cấp, tiêu chuẩn 5 sao quốc tế. Về ẩm thực, khách sạn có 4 nhà hàng theo 4 phong cách đa dạng: 01 nhà hàng buffet, 01 nhà hàng Trung Hoa, 01 nhà hàng

Bar... mang đến trải nghiệm đa dạng. Về thư giãn, giải trí, khách sạn dành tầng 6 cho hồ bơi tiêu chuẩn 5 sao và bar ngoài trời. Khu vực Vincharm Spa với 8 phòng trị liệu tiên tiến cũng sẵn sàng phục vụ nhu cầu làm đẹp, chăm sóc sức khỏe cho du khách. Đặc biệt, là thương hiệu dẫn đầu xu thế dịch vụ du lịch kết hợp hội nghị - MICE, Vinpearl Cần Thơ Hotel nổi bật với hệ thống phòng hội nghị gồm 01 Ballroom diện tích hơn 700 m², sức chứa 500 khách và 05 phòng họp sang trọng. Các thiết bị âm thanh, ánh sáng và dịch vụ được bố trí hiện đại, chuyên nghiệp, có khả năng đáp ứng tốt nhất cho các sự kiện kinh tế - xã hội quy mô lớn, có tầm quốc gia, khu vực. Với lợi thế nằm giữa Tổ hợp Khách sạn 5 sao - Trung tâm Thương mại (TTTTM) Vincom Xuân Khánh với hàng loạt thương hiệu lớn và uy tín trên thế giới, sẵn sàng đáp ứng nhu cầu mua sắm của du khách. Dãy nhà phố thương mại Vincom Shophouse sang trọng và sầm uất cung cấp hàng loạt dịch vụ cao cấp và tiện nghi. Đây là mô hình du lịch all-in-one (Một điểm đến – Mọi nhu cầu) ưu việt, đồng thời cũng là lợi thế cạnh tranh vượt trội riêng có của chuỗi Vinpearl City Hotel.

Dự án Vinpearl Hotel Hà Tĩnh (Ngã tư Hà Huy Tập, Hàm Nghi, Hà Tĩnh) – Biểu tượng kiến trúc mới của thành phố



Được lấy ý tưởng thiết kế từ hoa sen – quốc hoa của Việt Nam, Vinpearl Hotel Hà Tĩnh mang trong mình nét đẹp thanh lịch, sang trọng và tinh tế. Sở hữu tầm nhìn Panorama triệu đô ngắm trọn vẹn thành phố Hà Tĩnh trong tầm mắt và nằm trong khu phức hợp cao cấp Vinpearl Hà Tĩnh Hotel – Trung tâm thương mại Vincom và Khu biệt thự cao cấp. Dự án có quy mô bao gồm 311 phòng khách sạn cao cấp tiêu chuẩn 5*, 04 phòng họp, 04 nhà hàng & Bar.

Dự án Vinpearl Hotel Lạng Sơn (Chi Lăng, Lạng Sơn) – Khát vọng phồn vinh, nâng tầm cuộc sống



Tọa lạc tại trung tâm Thành phố Lạng Sơn với 21 tầng cao, 2 tầng hầm, 127 phòng nghỉ, được ví như là trái tim mạnh mẽ và thời thượng của xứ Lạng, Vinpearl Hotel Lạng Sơn sở hữu tầm nhìn bao quát thành phố, ôm trọn cả sông núi hữu tình. Vinpearl Hotel Lạng Sơn tự hào là khách sạn 5 sao đầu tiên, mang phong cách tân cổ điển hiện đại đến với Thành phố Lạng Sơn – miền đất cực Bắc của Việt Nam.

Bể bơi bốn mùa trong nhà với không gian riêng tư nhưng vô cùng khoáng đạt là tiện ích không thể thiếu tại Vinpearl Hotel Lạng Sơn. Dù giữa mùa hè nắng nóng hay giữa những ngày tuyết rơi trên đỉnh Mẫu Sơn cũng không làm ảnh hưởng đến sở thích được đắm mình dưới làn nước của du khách tới đây.

Dự án Vinpearl Hotel Huế (Hùng Vương, Huế) – Kết nối tinh hoa, lan tỏa hiện đại



Tọa lạc giữa lòng xứ Huế cổ kính với vị trí đặc địa “hướng sông Hương, tựa núi Ngự“, Vinpearl Hotel Huế với 33 tầng nổi lên như một nút huyết mạch của thành phố. Thiết kế hình khối vững chắc thắm đượm hơi thở hiện đại, mạnh mẽ nhưng Vinpearl Hotel Huế vẫn ôm trọn trong mình nét tinh hoa của Đại Việt với họa tiết sông nước núi non, kim long phụng bảo ấn hiện trong mọi không gian nghỉ ngơi của khách hàng. Vinpearl Hotel Huế có kiến trúc tháp hình chữ V hiện đại và sang trọng. Khách sạn gồm 213 phòng nghỉ tiện nghi tiêu chuẩn 5 sao quốc tế; phòng hội nghị rộng hơn 480 m2... có thiết kế đậm nét truyền thống lấy cảm hứng từ họa tiết vẩy rồng đặc trưng của đất kinh thành.

Đặc biệt, Vinpearl Hotel Huế còn có Skybar đẳng cấp tại tầng thượng, nơi du khách có thể ngắm trọn vẹn nét cổ kính kinh kỳ và sông Hương thơ mộng theo một góc nhìn hoàn toàn khác biệt. Thiết kế hiện đại với không gian mở, giao hòa với thiên nhiên, Vinpearl Hotel Huế sẽ là điểm đến đầy hấp dẫn dành cho những du khách yêu thích địa danh di sản lừng danh bậc nhất Việt Nam.

Dự án Vinpearl Hotel Quảng Bình (Đồng Hới, Quảng Bình)- Biểu tượng của sự thịnh vượng



Vinpearl Hotel Quảng Bình, nằm ở trung tâm thành phố Đồng Hới bên dòng sông Nhật Lệ thanh bình. Với góc quan sát 360 độ trên cao, bao quát toàn thành phố và tầm nhìn đắt giá ngắm trọn vẹn dòng sông thanh bình kéo dài bất tận đến bờ biển Nhật Lệ hoang sơ tuyệt đẹp.

Đây là điểm đến lý tưởng để tận hưởng những khoảnh khắc thư giãn tuyệt vời bên gia đình, bạn bè và người thân của mình trên mảnh đất Quảng Bình đầy nắng và gió nhưng cũng đầy quyến rũ với những kỳ quan thế giới như vườn Quốc gia Phong Nha – Kẻ Bàng, Hang Sơn Đoòng, Đảo Yến – Vũng Chùa...

Sở hữu địa thế “trạ phố hướng giang”, Vinpearl Hotel Quảng Bình cũng ghi dấu ấn là công trình cao nhất tại Đồng Hới - Quảng Bình, kiêu hãnh khoe vẻ đẹp tân cổ điển bên dòng sông Nhật Lệ. Tòa tháp 21 tầng nổi và 2 tầng hầm có 127 phòng nghỉ theo phong cách sang trọng và tiện nghi.

Dự án Vinpearl Hotel Thanh Hóa (Trần Phú, Thanh Hóa) – Trái tim xứ Thanh, vang danh xúng tằm



Nằm giữa trung tâm thành phố Thanh Hóa, khách sạn Vinpearl Hotel Thanh Hóa khác biệt với vị trí ngay tại ngã tư nút giao thông trọng điểm, là điểm dừng chân 5 sao đầu tiên tại địa phương cho những chuyến công du, du lịch, hội họp. Với 33 tầng cao nhất tính, 295 phòng nghỉ của Vinpearl Hotel Thanh Hóa được trang bị nội thất hiện đại tiêu chuẩn quốc tế cùng góc nhìn toàn cảnh đẹp xứ Thanh từ trên cao khoáng đạt.

Trên vùng đất xứ Thanh “địa linh nhân kiệt”, Vinpearl Hotel Thanh Hóa được xưng tên trên tuyến phố huyết mạch trong quần thể khu vực hành chính đầu não của thành phố, là một trong những điểm khí thiêng hội tụ. Đây là một trong những lựa chọn tuyệt vời cho chuyến công du, làm việc dài ngày với những tiện

nghi phòng ở cao cấp cùng tổ hợp trung tâm thương mại Vincom Plaza, Shophouse hiện đại. Vinpearl Thanh Hóa sẽ là một biểu tượng cho sự phát triển phồn vinh thịnh vượng của miền “đất lửa” của ngõ miền Trung.

Dự án Vinpearl Hotel Tây Ninh (Lê Duẩn, Tây Ninh) – Khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên tại Tây Ninh



Năm 2018, Tây Ninh đón một công trình khách sạn 5 sao tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên tại thành phố mang tên Vinpearl Hotel Tây Ninh, cùng khu phức hợp Vincom & Vincom Shophouse. Vinpearl Hotel Tây Ninh dường như là “Điểm phải đến” của mỗi du khách khi đến vùng đất Nam Bộ này. Vinpearl Hotel Tây Ninh là tòa tháp cao nhất nằm giữa trung tâm thành phố với 21 tầng cao, nổi bật từ xa với gam màu trắng vừa cổ điển, vừa hiện đại, mang đậm dấu ấn hoàng gia tân cổ điển- phong cách kiến trúc được lựa chọn hàng đầu của những người “có gu”, thích tận hưởng vẻ đẹp tinh tế. Là khách sạn 5* đầu tiên và duy nhất hiện nay tại Tây Ninh, với 127 phòng diện tích linh hoạt từ 36m² – 250m² sang trọng, tinh tế, cùng các tiện ích: bể bơi bốn mùa, ẩm thực Á – Âu, Vincharm Spa đẳng cấp, Hội họp chuyên nghiệp,...

Dự án Vinpearl Hotel Imperia Hải Phòng (Thượng Lý, Hải Phòng) – Trải nghiệm tâm cao, kiến tạo vị thế



Tọa lạc tại vị trí “kim cương” đặc địa, được thiết kế theo phong cách hiện đại, đẳng cấp, thời thượng, sang chảnh cùng hệ thống tiện ích đa dạng với 45 tầng cao, Vinpearl Hotel Imperia Hải Phòng trở thành biểu tượng của sự phát triển thịnh vượng, năng động. Là một trong những công trình điểm sáng của thành phố nằm trong khu phức hợp cao cấp với hệ thống tiện ích hiện đại bậc nhất miền Bắc – Vinhomes Imperia, Vinpearl Hotel Imperia Hải Phòng không chỉ là điểm đến nghỉ dưỡng “all-in-one”, mà còn là nơi tổ chức

các dịch vụ hội họp và tiệc cưới sang trọng và đẳng cấp bậc nhất với 362 phòng ở diện tích linh hoạt từ 35,5 m² – 300m² sang trọng, tiện nghi.

Dự án Vinpearl Condotel Phú Lý (Biên Hòa, Hà Nam) – Khởi nguồn cảm hứng, dẫn lối thành công



Vinpearl Condotel Phú Lý là tòa tháp cao nhất nằm giữa trung tâm thành phố với 27 tầng cao, nổi bật từ xa với gam màu trắng vừa cổ điển, vừa hiện đại, mang đậm dấu ấn hoàng gia tân cổ điển- phong cách kiến trúc được lựa chọn hàng đầu của những người “có gu”, thích tận hưởng vẻ đẹp tinh tế. Là khu căn hộ khách sạn 5* đầu tiên và duy nhất hiện nay tại Hà Nam, với 180 căn hộ diện tích linh hoạt từ 31m² – 75m² sang trọng tích hợp khéo léo với căn bếp tiện nghi, gói gọn không gian của một ngôi nhà đáp ứng đa dạng nhu cầu chu toàn trong từng chi tiết dù nhỏ nhất, mang lại cảm giác “nhà – cửa – bạn – nhưng – đạt – chuẩn – 5 sao. Sự xuất hiện của Vinpearl Condotel Phú Lý, như một điểm-phải-đến tại Hà Nam, là bước tiến vàng son khởi đầu cho sự phồn vinh và thịnh vượng của mảnh đất này.

Dự án Vinpearl Luxury Nha Trang (Đảo Hòn Tre – Nha Trang)



Những ai yêu thích kỳ nghỉ riêng tư và dịch vụ đẳng cấp từ trái tim sẽ không thể chối từ Vinpearl Luxury Nha Trang. Bên bờ biển thiên đường, 84 căn biệt thự xinh đẹp nằm trải mình giữa những khu vườn nhiệt đới mát mắt, bể bơi và những chòi spa riêng tư trên mặt biển, lắng nghe tiếng sóng rì rào khúc nhạc thư thái của thiên nhiên.

Vinpearl Luxury Nha Trang có diện tích 376.165 m² tọa lạc trên Đảo Hòn Tre. Vinpearl Luxury Nha Trang là một khu nghỉ dưỡng sang trọng bao gồm một quần thể 84 biệt thự khách sạn gồm 48 biệt thự tiêu chuẩn, 35 biệt thự hạng sang, một biệt thự Tổng Thống, một spa hạng sang, một bể bơi, 4 nhà hàng và quán bar, 4 chòi spa trên mặt nước Vinpearl Luxury Nha Trang đi vào hoạt động vào cuối tháng 5/2011.

Dự án Vinpearl Luxury Đà Nẵng



Vinpearl Luxury Đà Nẵng tọa lạc trên vị trí đắc địa gần bãi biển có diện tích 155.087 m² tại thành phố biển Đà Nẵng ở miền Trung Việt Nam. Dự án tọa lạc dọc bãi biển Đà Nẵng với mặt trước tiếp giáp với bãi biển dài 504 m. Mới đây, Tạp chí Forbes đã bình chọn Đà Nẵng là một trong những bãi biển đẹp nhất thế giới. Dự án cách Sân bay Quốc tế Đà Nẵng gần 9 km, gần Núi Ngũ Hành Sơn và gần với ba di sản thế giới UNESCO (Thánh địa Mỹ Sơn, Phố cổ Hội An và Cố đô Huế).

Khu nghỉ dưỡng hạng sang có 200 phòng khách sạn và 39 biệt thự hạng sang (quy mô ba hoặc bốn phòng ngủ) và nhiều tiện ích bao gồm nhà hàng, quán bar, trung tâm thể dục thể hình và spa, trung tâm mua sắm và khu tổ chức sự kiện. Dự án được khởi công vào tháng 11/2009 và đã hoàn thành và khai trương vào tháng 7/2011.

Dự án Vinpearl Discovery 1 Nha Trang (tên cũ Vinpearl GolfLand Resort & Villas – Đảo Hòn Tre, Nha Trang) – Lâu đài nghỉ dưỡng liền kề sân golf trên đảo



Với thiết kế độc đáo, uy nghi như một tòa lâu đài tráng lệ, nằm liền kề sân golf 18 hố tiêu chuẩn quốc tế, Vinpearl Discovery 1 Nha Trang là điểm đến lý tưởng cho những người ưa thích khám phá. Bước qua cánh cổng với lối thiết kế công trụ, du khách được chiêm ngưỡng một không gian nghỉ dưỡng đẳng cấp với các chi tiết trang trí mang phong cách Art Deco từ tiền sảnh tráng lệ tới nội thất phòng. Vinpearl Discovery 1 Nha Trang tọa lạc tại phía Đông Bắc, là quần thể nghỉ dưỡng thứ tư trên đảo Hòn Tre; đồng thời là quần thể duy nhất sở hữu “tầm nhìn kép”: vừa hướng ra 1 trong 29 Vịnh biển đẹp nhất thế giới, vừa hướng ra Vinpearl Golf Nha Trang - “Sân golf có cảnh quan thiên nhiên đẹp nhất Việt Nam 2013”. Với vị thế độc đáo, từ Vinpearl Discovery 1 Nha Trang, du khách có thể thưởng ngoạn đồng thời vẻ đẹp hùng vĩ của Vịnh Nha

Trang lẫn cảnh quan tuyệt mỹ của sân Golf biển đảo đầu tiên tại Việt Nam.

Vinpearl Discovery 1 Nha Trang bao gồm một khách sạn 5 sao với 403 phòng nghỉ cao cấp và quần thể biệt thự gồm 279 biệt thự hạng sang. Điểm ưu việt của Vinpearl Discovery 1 Nha Trang là hệ thống các công trình chức năng đi kèm hoàn hảo và đẳng cấp. Điển hình là cụm hồ bơi có tổng diện tích lên đến 1.990m². Trong đó, hồ bơi lớn rộng 1.700m², bao gồm 1 bể Jacuzzi tròn bên trong và hồ bơi trẻ em rộng 290m². Quần thể cũng sở hữu 4 nhà hàng nhà hàng và quầy bar bao gồm: Sands và Green phục vụ ẩm thực Việt Nam và quốc tế; quầy Aqua Bar với tầm nhìn hướng biển và Lobby Bar sang trọng. Đặc biệt, Vinpearl Discovery 1 Nha Trang đã thiết kế thêm 4 clubhouse với các tên gọi hấp dẫn như Agusta, Pebble, Berry, Pine Valley nhằm đáp ứng tối đa nhu cầu tận hưởng kỳ nghỉ hoàn hảo cho du khách.

Bên cạnh dịch vụ nghỉ dưỡng chất lượng 5 sao, Vinpearl Discovery 1 Nha Trang còn là địa điểm lý tưởng cho loại hình du lịch kết hợp hội nghị, hội thảo (MICE) với 03 phòng hội nghị được trang bị hiện đại và dịch vụ tổ chức chuyên nghiệp.

Dự án Vinpearl Discovery 2 Nha Trang (Đảo Hòn Tre, Nha Trang) – Ngôi làng nghỉ dưỡng xinh đẹp bên bờ Đại Tây Dương



Tọa lạc tại đảo Hòn Tre, Vinpearl Discovery 2 Nha Trang với kiến trúc Địa Trung Hải độc đáo, như một ngôi làng nghỉ dưỡng xinh đẹp, làm thỏa mãn khách du lịch yêu thích nghỉ dưỡng khám phá. Vinpearl Discovery 2 Nha Trang là sự kết hợp của 147 biệt thự sang trọng, đẳng cấp với bể bơi vô cực và VVIP Clubhouse.

Dự án Vinpearl Discovery 1 Phú Quốc (Bãi Dài, Phú Quốc) – Không gian xanh ngập tràn sức sống



Khi đến với khu nghỉ dưỡng Vinpearl Discovery 1 Phú Quốc, du khách sẽ tận hưởng kỳ nghỉ thư thái, tràn ngập niềm vui trong không gian lưu trú sang trọng với 213 căn biệt thự đầy đủ tiện nghi. Tất cả căn biệt thự của Vinpearl đều nằm ven bờ biển, có các tầm nhìn: hướng vườn, hướng biển, hướng bể bơi tùy theo sở thích mà du khách có thể lựa chọn một trong những căn biệt thự này để làm “ngôi nhà chung” tuyệt vời cho kỳ nghỉ của bản thân. Tại đây, du khách sẽ được trải nghiệm những phút giây hết mình với khu vui chơi giải trí Vinpearlland, thăm thú thế giới động vật đa dạng tại Vinpearl Safari hay đơn giản là thả mình thư giãn tại hệ thống Vincharm Spa và chuỗi nhà hàng sang trọng để thưởng thức những món ăn đặc sắc nhất,...

Mỗi biệt thự tại khu nghỉ dưỡng Vinpearl Discovery 1 Phú Quốc đều có khoảng sân vườn rộng với thiên nhiên khoáng đạt bên ngoài ô cửa. Khu nghỉ dưỡng sở hữu bãi biển riêng và địa hình tiếp giáp sân golf trong rừng nguyên sinh độc đáo mang đến nhiều trải nghiệm nghỉ dưỡng cho mỗi du khách yêu thích thể thao và khám phá thiên nhiên.

Dự án Vinpearl Discovery 2 Phú Quốc (Bãi Dài, Phú Quốc)- Venice xanh bên bờ biển



Nằm bên bờ Bãi Dài, Vinpearl Discovery 2 Phú Quốc khoe vẻ đẹp rực rỡ giữa thiên nhiên hoang sơ nhưng đầy thơ mộng trong cái nắng, cái gió của vùng biển đảo. Khu nghỉ dưỡng bao gồm 225 căn biệt thự được thiết kế hiện đại hứa hẹn mang đến nhiều lựa chọn về nơi trú chân cho du khách. Các căn biệt thự được thiết kế từ 01 đến 02 tầng với khung cửa sổ lớn mở ra toàn cảnh đại dương xanh, trang bị đầy đủ tiện nghi cao cấp theo tiêu chuẩn 5 sao.

Nằm bên hồ điều hòa rộng lớn, với các biệt thự trải bóng trên mặt nước, Vinpearl Discovery 2 Phú Quốc là khu nghỉ dưỡng không chỉ lôi cuốn bởi cảnh quan thiên nhiên mà còn dành tặng du khách một không gian nghỉ dưỡng tuyệt vời, thư thái. Du khách sẽ ấn tượng với phong cách kiến trúc hiện đại, đặc trưng trong từng căn biệt thự tại đây.

Dự án Vinpearl Discovery 3 Phú Quốc (Bãi Dài, Phú Quốc) – Thung lũng xanh gặp gỡ đại dương



Vinpearl Discovery 3 Phú Quốc sở hữu các biệt thự nép mình dọc theo sườn núi với tầm nhìn khoáng đạt bao trọn đất trời. Không khí trong lành và cảnh quan độc đáo của khu nghỉ dưỡng thích hợp với những vị khách yêu thích khám phá cảnh sắc thiên nhiên xen kẽ giữa đại dương bao la và núi đồi trùng điệp. Khu nghỉ dưỡng gồm 187 căn biệt thự được thiết kế hiện đại hứa hẹn mang đến nhiều lựa chọn về nơi trú chân cho du khách. Các căn biệt thự được thiết kế từ 01 đến 02 tầng với khung cửa sổ lớn mở ra toàn cảnh đại dương xanh, trang bị đầy đủ tiện nghi cao cấp theo tiêu chuẩn 5 sao.

Dự án Vinpearl Discovery Hà Tĩnh (Cửa Sót, Hà Tĩnh) – Kỳ nghỉ trọn vẹn, khám phá đại dương



Khai trương ngày 29/4/2017, dự án Vinpearl Discovery Hà Tĩnh có quy mô diện tích 24 ha gồm khu biệt thự nghỉ dưỡng, khu clubhouse... nằm trải dài trên bờ biển Xuân Hải phẳng lặng. Với tầm nhìn tuyệt đẹp hướng ra bãi biển Xuân Hải (Cửa Sốt) còn nguyên sơ, Vinpearl Discovery Hà Tĩnh có các biệt thự biển với tất cả các cửa sổ và ban công đều được thiết kế hướng biển. Đây cũng là khu nghỉ dưỡng biển đầu tiên tích hợp công viên nước tại Hà Tĩnh, mang đến lựa chọn kỳ nghỉ vừa nghỉ dưỡng, vừa khám phá cho khách hàng.

Dự án được đầu tư bài bản theo tiêu chuẩn 5 sao, với hệ thống 42 căn biệt thự được thiết kế theo phong cách đương đại, sang trọng và hệ thống tiện ích cao cấp, gồm: bể bơi bốn mùa trong nhà và bể bơi ngoài trời; nhà hàng ẩm thực; khu rèn luyện và chăm sóc sức khỏe; khu vui chơi giải trí... Đây là khu nghỉ dưỡng đầu tiên tại Hà Tĩnh mang đến trải nghiệm giữa khung cảnh thiên nhiên nguyên sơ, đồng thời cũng là địa chỉ đầu tiên cung cấp dịch vụ hội nghị - du lịch cao cấp tại Hà Tĩnh.

Dự án Vinpearl Discovery Cửa Hội (Nghệ An) – Thiên đường nghỉ dưỡng Miền Trung



Vinpearl Discovery Cửa Hội tọa lạc tại bãi biển Cửa Hội - một trong số ít bãi biển hoang sơ, đẹp nhất Bắc miền Trung, cách trung tâm du lịch Cửa Lò 5 km và cách TP Vinh 15 km. Dự án có tổng mức đầu tư gần 900 tỷ đồng với qui mô gần 39 ha bao gồm: 15 biệt thự nghỉ dưỡng, khách sạn 5 sao cao 5 tầng với 184 phòng khách sạn, khu nhà hàng và nhà đón tiếp bên thuyền cùng một số hạng mục tiện ích khác. Đặc biệt các biệt thự tại khu nghỉ dưỡng đều có tầm nhìn rộng lớn hướng biển, mang đến những trải nghiệm tuyệt vời cho mỗi du khách.

Dự án Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng (Sơn Trà, Đà Nẵng) – Tầm nhìn thu trọn vẻ đẹp Sông Hàn và Cầu Rồng



Vinpearl Condotel Riverfront Đà Nẵng là tòa khách sạn căn hộ hiện đại trong lòng Đà Nẵng với tầm nhìn độc đáo, vừa hướng trực diện sông Hàn thơ mộng vừa nằm trọn trong khu sầm uất nhất nhì trung tâm thành phố. Khách sạn được xây dựng theo phong cách kiến trúc tân cổ điển hiện đại với thiết kế phòng suite - loại phòng tiện nghi bậc nhất trong tiêu chuẩn khách sạn quốc tế. Dự án có quy mô 37 tầng (2 tầng hầm) bao gồm 864 căn hộ khách sạn, 04 nhà hàng, 03 quầy bar & lounge, 02 phòng họp và 01 Business Center cùng các tiện ích gym, Spa, Kid' Club, bể bơi vô cực...

Dự án Vinpearl Condotel Beachfront Nha Trang (Trần Phú, Nha Trang) - Căn hộ nghỉ dưỡng tiện nghi bên bờ biển



Vinpearl Condotel Beachfront Nha Trang với những căn hộ khách sạn có tầm nhìn hướng biển, không chỉ mang đến cho du khách sự tiện nghi, thoải mái, mà còn là cảm nhận trọn vẹn về những bãi biển đầy nắng gió của vịnh Nha Trang – một trong những vịnh biển đẹp nhất hành tinh. Đây là một điểm đến mới đẳng cấp, nơi hội tụ “tất cả trong một” với trung tâm thương mại sầm uất, những nhà hàng sang trọng, bể bơi ngoài trời ngắm toàn cảnh vịnh biển, không gian hội họp đẳng cấp, nơi tụ hội của thành công.

Vinpearl Condotel Empire Nha Trang (Lê Thánh Tôn, Nha Trang) – Sống tiện nghi, nghỉ phong cách



Là sản phẩm căn hộ khách sạn sang trọng, đẳng cấp, Vinpearl Condotel Empire Nha Trang mang đến lựa chọn mới cho khách hàng, nơi khách hàng vừa được sở hữu không gian sinh hoạt tiện nghi như ở nhà, vừa được du lịch sinh thái ngay trong thành phố biển. Với tòa nhà 41 tầng kiêu hãnh và đẳng cấp giữa trung tâm thành phố biển, Vinpearl Condotel Empire Nha Trang mang lại cho du khách cảm nhận trọn vẹn về nhịp sống đô thị sôi động.

Dự án Vinpearl Condotel Empire Nha Trang khai trương ngày 26/3/2018. Dự án là sản phẩm căn hộ khách sạn mang đến lựa chọn mới cho khách hàng, nơi khách hàng vừa được sở hữu không gian sinh hoạt tiện nghi như ở nhà, vừa được du lịch sinh thái tại các điểm du lịch ngay trong thành phố biển. Dự án tọa lạc tại giao lộ Lê Thánh Tôn và Nguyễn Thiện Thuật. Khách sạn được có quy mô 1.221 căn hộ khách sạn loại 1 phòng ngủ tiêu chuẩn, 1 phòng ngủ cao cấp và 2 phòng ngủ cao cấp được xây dựng theo phong cách kiến trúc tân cổ điển hiện đại với thiết kế dạng phòng suite, loại phòng tiện nghi bậc nhất trong tiêu chuẩn khách sạn quốc tế. Theo đó, mọi phòng nghỉ đều được thiết kế với đầy đủ bếp, phòng khách, phòng ngủ với trang thiết bị cao cấp và ban công rộng rãi hướng biển. Dự án còn cung cấp nhiều dịch vụ kèm theo, như bể bơi vô cực ngoài trời và quầy bar tại tầng 6; dịch vụ spa & phòng gym từ các thương hiệu quốc tế. Âm thực đa dạng và nhiều lựa chọn với chuỗi nhà hàng buffet và nhà hàng Arlacarte.

VinOasis Phú Quốc (Bãi Dài, Phú Quốc) - Ốc đảo ngập tràn cảm hứng



VinOasis Phú Quốc là khách sạn 4 sao ở Gành Dầu, Phú Quốc. Dự án bao gồm 1.378 phòng nghỉ dưỡng cao cấp với các sản phẩm dịch vụ đi kèm bao gồm 4 nhà hàng, quầy bar, bể bơi, phòng tập gym, câu lạc bộ vui chơi cho trẻ em đạt tiêu chuẩn 4 sao quốc tế. Dự án nằm trong tổ hợp nghỉ dưỡng – vui chơi giải trí của Vinpearl và khách nghỉ dưỡng tại VinOasis có cơ hội thăm công viên vui chơi Vinpearlland, Vinpearl Safari hay chơi golf tại Vinpearl Golf. Kiến trúc phòng nghỉ tại VinOasis được lấy cảm hứng theo phong cách Đông Nam Á cổ điển, phóng khoáng kết hợp với chuỗi tiện ích cao cấp, hiện đại. Khách sạn VinOasis Phú Quốc hướng đến nhóm khách hàng yêu thích sự tiện lợi, thích khám phá, đề cao sự trải nghiệm. VinOasis mang đến không gian nghỉ dưỡng tiện nghi, sang trọng với mức chi phí hợp lý. Bên trong khuôn viên khách sạn 4 sao tại dự án sở hữu hàng loạt tiện ích cao cấp đó là:

Nhà hàng Trung Quốc: Tất cả những gì thuộc về tinh hoa ẩm thực Trung Hoa bạn đều có thể tìm thấy ở VinOasis Phú Quốc. Dưới bàn tay chế biến của những đầu bếp tài hoa, cùng sự phục vụ chuyên nghiệp của đội ngũ nhân viên, chắc chắn quý khách sẽ có những phút giây thưởng thức ẩm thực tuyệt vời.

Nhà hàng Nautilus: Phong cách thiết kế hiện đại, cùng với thực đơn buffet đa dạng mang đến cho khách hàng những trải nghiệm ẩm thực tinh tế. Giờ mở cửa đến 22h00, có sức chứa 446 chỗ.

Nhà hàng Ý: có sức chứa gần 300, thiết kế tối giản tràn ngập ánh sáng mang đến cho quý khách cảm giác nhẹ nhàng, say đắm. Thực đơn đa dạng, phong phú mang đến hương vị tinh tế với những món ăn đầy hấp dẫn của nước Ý lãng mạn và ngọt ngào.

Lobby Bar: nơi bạn có thể tìm thấy các loại thức uống tươi mát hay những ly cocktail được pha chế hoàn hảo dưới bàn tay điêu luyện của bartender cùng với những món ăn nhẹ đầy hấp dẫn và ngon miệng.

Với khả năng đáp ứng nhu cầu giải trí – nghỉ dưỡng của du khách với chi phí hợp lý Vinoisia Phú Quốc thực sự là điểm đến hấp dẫn.

Vinpearl Luxury Landmark 81 (Thành phố Hồ Chí Minh)

Nằm trên bờ sông Sài Gòn đẹp như tranh vẽ, tòa nhà Vinpearl Luxury Landmark 81 nằm gói gọn một cách sang trọng và nổi bật nhất trong khu vườn xanh của Vinhomes Central Park. Bắt đầu từ tầng 47 trở lên, Vinpearl Luxury Landmark 81 là khách sạn cao nhất Việt Nam và Đông Nam Á. Khách sạn đã đạt một chuẩn mực mới cho trải nghiệm “Luxury defined by Viet Nam” với 223 phòng nghỉ sang trọng, nội thất sang trọng bậc nhất với tầm nhìn toàn cảnh tuyệt đẹp của thành phố.



Bên cạnh các khu du lịch nghỉ dưỡng - vui chơi giải trí đã đi vào vận hành và khai thác, Vinpearl còn sở hữu các dự án đang xây dựng/đang phát triển bao gồm:

- Vinpearl City Hotel Rivera Hải Phòng với quy mô khoảng 211 phòng khách sạn;
- Vinpearl Hotel Hà Giang với quy mô khoảng 152 phòng khách sạn;

6.1.2 Kinh doanh mảng golf

a. Các dự án đang hoạt động

Hệ thống Sân golf nghỉ dưỡng bao gồm:

- Vinpearl Golf Phú Quốc;
- Vinpearl Golf Nha Trang;
- Vinpearl Golf Hải Phòng;
- Vinpearl Golf Nam Hội An.

Dự án Vinpearl Golf Phú Quốc



Tọa lạc giữa ngút ngàn xanh hoang sơ vùng cực Bắc Phú Quốc, Vinpearl Golf Phú Quốc mang đến cảm giác độc đáo nơi thiên đường nhiệt đới, những tán rừng rậm rạp và bãi biển thanh bình. Khung cảnh thiên nhiên tuyệt mỹ và thách thức thú vị trên các đường golf sẽ đem đến cho golf thủ những bất ngờ lý thú ngay lần đầu trải nghiệm. Công ty thiết kế sân golf hàng đầu thế giới IMG Worldwide đã tận dụng ưu thế địa hình để tạo nên một sân golf 27 lỗ golf chuẩn quốc tế trên đảo đầu tiên với nhiều thử thách bất ngờ, được chia làm 3 sân 9 lỗ riêng biệt. Mỗi sân lại mang dấu ấn riêng từ địa hình khu vực đến các chương ngại vật trên sân với những mức độ khó khác nhau, mang đến trải nghiệm đa dạng cho người chơi. Golf thủ có thể cảm nhận rõ vẻ đẹp của những đường fairway gợn sóng nhấp nhô, tô điểm bởi cảnh quan như tranh vẽ từ mảng xanh mênh mông, khoáng đạt của khu rừng nhiệt đới nhìn ra Biển Đông bao la tạo cảm giác trong lành, thư thái. Vinpearl Golf Phú Quốc xứng đáng là điểm đến không thể bỏ qua của mọi tín đồ golf.

Dự án Vinpearl Golf – Nha Trang



Vinpearl Golf – Nha Trang là dự án sân golf 18 lỗ tiêu chuẩn par 71 và có tổng diện tích 684.819 m² tọa lạc trên Đảo Hòn Tre và gần với các khu nghỉ dưỡng khác của Vinpearl tại Nha Trang. Dự án đi vào hoạt động từ cuối tháng 5/2011. IGM Worldwide đã thiết kế sân golf này sử dụng quang cảnh tự nhiên với chiều dài

bãi biển 800 m và bao gồm cả thung lũng. Vinpearl Golf Club – Nha Trang cung cấp thêm nhiều hoạt động giải trí cho các du khách và chủ sở hữu biệt thự tại cùng một địa điểm duy nhất, góp phần nâng cao mức độ hấp dẫn của các khu nghỉ dưỡng khác của Vinpearl tại Nha Trang.

Dự án Vinpearl Golf Hải Phòng giai đoạn 1



Dự án khai trương ngày 29/4/2017. Vinpearl Golf Hải Phòng có quy mô 36 hố, trong đó có 18 hố golf sân hồ và 18 hố golf sân đầm lầy, khai thác tối đa lợi thế địa hình tự nhiên cùng hệ thống sân tập, tòa nhà Câu lạc bộ - club house, cửa hàng dụng cụ golf hiện đại, phong cách... đem đến trải nghiệm độc đáo cho golf thủ. Đây cũng là một thành phần quan trọng, điểm nhấn của Dự án Khu vui chơi giải trí, nhà ở và công viên sinh thái đảo Vũ Yên được Tập đoàn Vingroup chính thức khởi công vào tháng 7/2015. Được thiết kế nằm trên toàn bộ đảo Vũ Yên với tổng diện tích lên đến hơn 870 ha, Dự án bao gồm các hạng mục: Sân Golf 36 lỗ tiêu chuẩn quốc tế; Khu biệt thự sinh thái; Khu vui chơi giải trí/phức hợp; Công viên sinh thái và hệ thống cáp treo dài 1,5 km nối từ đất liền ra đảo.

Dự án Vinpearl Golf Nam Hội An



Sân golf Vinpearl Golf Nam Hội An tọa lạc trong chuỗi khách sạn & nghỉ dưỡng cao cấp Vinpearl Nam Hội An Resort & Spa được mệnh danh là thiên đường nghỉ dưỡng bên bờ biển bao gồm sân golf, khách sạn, biệt

thực nghi dưỡng đẳng cấp 5 sao, công viên nước, công viên giải trí và khám phá văn hóa Vinpearl Land, khu công viên động vật phiên bản du khảo bằng đường thủy đầu tiên tại Việt Nam và trung tâm sinh thái công nghệ cao VinEco.

Nằm giữa những cồn cát uốn lượn đầy thú vị với độ cao chênh lệch từ 4 mét đến 11 mét, thảm thực vật được bố trí đa dạng, với những cây phi lao Casauri-na ở gần phía biển và những cây thay lá theo mùa gần đất liền, tạo nên một sự tương phản tinh tế.

b. Các dự án đang xây dựng và đang triển khai xây dựng

- Dự án Vinpearl Golf Cầu Đuống
- Dự án Vinpearl Golf Cồn Ấu Càn Thơ

6.1.3 Kinh doanh khu vui chơi giải trí



Vinpearl hiện đang vận hành mảng vui chơi giải trí (VCGT) của Tập đoàn Vingroup với thương hiệu Vinpearlland. Từ sản phẩm đầu tiên là “Thiên đường Vui chơi giải trí” Vinpearlland Nha Trang trên đảo Hòn Tre, cho đến nay, Vinpearlland luôn là thương hiệu tiên phong và dẫn đầu trên thị trường kinh doanh dịch vụ VCGT tại Việt Nam. Vinpearlland được đặt tại các dự án du lịch nghỉ dưỡng và khu đô thị phức hợp của Vingroup trên cả nước với quy mô và độ hiện đại sánh ngang với nhiều công viên giải trí trong khu vực và trên thế giới. Đến nay, các khu VCGT mang thương hiệu Vinpearlland đã xuất hiện tại các thành phố lớn như Hà Nội, các điểm du lịch nổi tiếng như Nha Trang, Phú Quốc, Hà Tĩnh.

a. Hệ thống Công viên Vui Chơi Giải Trí đã và đang đi vào hoạt động:

- Vinpearlland Nha Trang;
- Vinpearlland Times City;
- Vinpearlland Phú Quốc;
- Vinpearl Safari Phú Quốc;
- Vinpearlland Waterpark Hà Tĩnh;
- Vinpearlland Nam Hội An.

Vinpearlland Nha Trang



Vinpearlland Nha Trang là tổ hợp vui chơi giải trí quy mô lớn trên Đảo Hòn Tre - một trong 29 vịnh đảo đẹp nhất thế giới. Dự án bao gồm 2 giai đoạn với tổng diện tích hơn 757.718 m²

Giai đoạn 1: bao gồm các hợp phần dự án sau:

- *Công viên Giải trí:* cung cấp nhiều loại hình trò chơi trong nhà và ngoài trời, một làng Âm thực, một dãy phố mua sắm, một hội trường với 1.350 chỗ ngồi và một Sân khấu nhạc nước với 5.056 chỗ ngồi;
- *Công viên Nước:* là công viên nước bên bãi biển đầu tiên tại Việt Nam rộng hơn 80.000 m². Khu vực trò chơi được chia thành hai khu vực khác nhau: 1) đường trượt nước và các làn trượt cảm giác mạnh và 2) bãi biển tinh khiết cát trắng dài 400 m.
- *Hệ thống Cáp treo vượt biển:* là hệ thống cáp treo vượt biển đầu tiên tại Việt Nam nối liền thành phố biển Nha Trang với Vinpearl Nha Trang Resort và Vinpearlland Nha Trang. Hệ thống cáp treo vượt biển này dài 3.320 m với 65 cabin và mỗi cabin có 8 ghế ngồi, có thể chở 1.500 hành khách mỗi giờ.
- *Thủy Cung:* hội tụ hàng ngàn loài sinh vật được mệnh danh là một đại dương thu nhỏ

Giai đoạn 2:

- Tiếp nối thành công của Vinpearlland Nha Trang giai đoạn 1, ngày 29/04/2017 Vinpearlland Nha Trang giai đoạn 2 chính thức khai trương góp phần khẳng định vị thế hàng đầu Việt Nam của “thiên đường vui chơi giải trí” Vinpearlland Nha Trang. Bốn khu vui chơi được đưa vào vận hành từ ngày 29/4/2017 gồm: Vịnh Phao Nổi trong Công viên nước; Vườn Quý Vương – vườn thú mở; Vùng đất Yêu thương – tổ hợp các trò chơi kết nối gia đình và Quảng trường Thần thoại với những lâu đài kỳ vĩ. Các điểm vui chơi mới không chỉ nâng tổng số lượng hạng mục vui chơi giải trí của toàn quần thể lên trên 80 điểm, trải rộng trên quy mô hơn 300.000 m², mà còn đem đến những trải nghiệm độc đáo, mới lạ cho khách hàng.

- Ngày 30/8/2017, Vinpearlland Nha Trang đưa vào hoạt động vòng quay Vinpearl Sky Wheel – đạt kỷ lục Guinness cho vòng quay lớn nhất Việt Nam, với chiều cao 120 m, trở thành biểu tượng mới trên vịnh Nha Trang. Vinpearl Sky Wheel có 60 cabin hiện đại, sức chứa lên đến 480 hành khách mỗi lượt, được tư vấn triển khai bởi Intamin, đơn vị có 50 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực cung cấp thiết bị trò chơi mạo hiểm hàng đầu thế giới, đem đến cho du khách cảm nhận trọn vẹn cảnh quan kỳ vĩ của vịnh Nha Trang.



Vinpearlland Times City



Thuê 10.000 m² mặt bằng tại Vincom Mega Mall Times City, Vinpearlland Times City được mệnh danh là Thiên đường vui chơi giải trí mới. Dự án bao gồm các hợp phần sau:

- **Thủy cung Vinpearlland Aquarium:** có diện tích gần 4.000 m², hội tụ hàng ngàn loài sinh vật với hơn 30.000 cá thể từ “năm châu bốn biển” cùng với dung tích chứa nước gần 3 triệu lít nước biển, Vinpearlland Aquarium Times City là thủy cung hiện đại, lớn nhất Việt Nam, đồng thời là thủy cung có đường hầm đầu tiên tại Hà Nội với chiều dài xuyên suốt cuộc hành trình gần 300 m;
- **VinKE:** với mô hình thiết kế hiện đại trên diện tích 6.000 m², Vin KE là khu vui chơi giáo dục trẻ em mang đến một mô hình giải trí toàn diện dành cho trẻ em, mang tính tiên phong tại Việt Nam

Vinpearlland Phú Quốc



Với quy mô 170.000 m², Vinpearlland Phú Quốc được đầu tư trở thành tổ hợp công viên vui chơi giải trí hiện đại lớn nhất khu vực Tây Nam Việt Nam, biển đảo ngọc xinh đẹp Phú Quốc nơi đây trở thành điểm đến mới cho khách du lịch trên khắp mọi miền đất nước.

Bên cạnh những trò chơi hấp dẫn trong nhà, ngoài trời, cùng các chương trình biểu diễn thú vị, Vinpearlland Phú Quốc còn là nơi tổ chức hàng loạt sự kiện đặc biệt như Chung kết hoa hậu Việt Nam 2014, Tình ca Bolero 2016 và các sự kiện lớn theo mùa để đáp ứng mọi nhu cầu của khách hàng khi tham quan và vui chơi. Vinpearlland Phú Quốc bao gồm các hợp phần sau:

- **Thủy cung:** hội tụ hàng ngàn loài sinh vật được mệnh danh là một đại dương thu nhỏ;
- **Công viên nước:** là tổ hợp bao gồm bãi tắm và hàng loạt các trò chơi dưới nước thú vị, vui nhộn tạo cảm giác mạnh dành cho mọi lứa tuổi;
- **Khu vui chơi ngoài trời:** gồm nhiều trò chơi cảm giác mạnh độc đáo như Đĩa bay, Đĩa quay siêu tốc, Đu quay khổng lồ...;
- **Phố mua sắm:** có tổng diện tích hơn 850 m² trải dài trên con đường chính dẫn vào Vinpearlland Phú Quốc với các gian hàng sang trọng có diện tích từ 40 – 150 m².
- **Sân khấu nhạc nước:** với sự kết hợp hoàn mỹ của sắc màu ánh sáng, chuyển động uyển chuyển và đa dạng của nước, âm nhạc lôi cuốn, kèm theo các hiệu ứng kỳ ảo sẽ khiến khán giả nhớ mãi.

Công viên Chăm sóc và Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari Phú Quốc



Nằm trong chiến lược thành lập chuỗi thương hiệu uy tín mang sứ mệnh "Vì một cuộc sống tốt đẹp hơn cho người Việt", Tập đoàn Vingroup công bố thành lập Chương trình Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari. Chương trình sẽ tổ chức các dự án nghiên cứu, hoạt động giáo dục và gây quỹ nhằm bảo tồn động vật hoang dã, nâng cao nhận thức cộng đồng cũng như xây dựng hình thái Du lịch khám phá thiên nhiên và bảo vệ động vật hoang dã tại Việt Nam theo tiêu chuẩn quốc tế. Tập đoàn Vingroup đã lên kế hoạch và xây dựng Công viên Chăm sóc và Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari tại Khu Bãi Dài, xã Gành Dầu, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Công viên Vinpearl Safari được xây dựng theo mô hình Vườn thú mở bao gồm Vườn thú ngày và Vườn thú đêm (night safari) là vườn thú mở đầu tiên và duy nhất tại Việt Nam được xây dựng theo mô hình Safari thế giới, với 9 khu vực chủ đề phong phú mang cảnh quan và kiến trúc đặc trưng các khu vực trên Thế giới, chia thành nhiều giai đoạn phát triển. Trong đó giai đoạn 1 có tổng diện tích 380 ha, Vinpearl Safari quy tụ khoảng 3.000 cá thể, đại diện cho 150 loài động vật quý hiếm từ khắp nơi trên thế giới; được chia thành hai khu vực chính: Công viên động vật hoang dã (Safari park) và Vườn thú mở (Open zoo). Giai đoạn 1 của Công viên Chăm sóc và Bảo tồn Động vật Vinpearl Safari đã khai trương cuối tháng 12/2015.

Vinpearlland Water Park Hà Tĩnh



Công viên nước Vinpearlland Water Park Hà Tĩnh với diện tích 7 ha kết nối trực tiếp với khu nghỉ dưỡng Vinpearl Hà Tĩnh Ocean Villas là công viên nước đầu tiên và lớn nhất khu vực Bắc Trung bộ đã chính thức

khai trương từ ngày 29/4/2017. Được đánh giá là một trong những công viên nước lớn nhất khu vực miền Trung, Vinpearl Water Park sẽ làm thỏa mãn nhu cầu vui chơi, giải trí cho tất cả các lứa tuổi với những trò chơi cực kỳ hấp dẫn. Các tín đồ cảm giác mạnh sẽ được thỏa sức đam mê với tổ hợp 07 làn trượt siêu tốc như đường trượt boomerang “huyền thoại”, hồi hộp đến nín thở với đường trượt xoắn ốc 4 làn hay đường trượt siêu lòng chảo Super Bowl,.. Bên cạnh đó, khu bể bơi ngộ nghĩnh, ngôi nhà quả táo hay sưa phun mưa sẽ là địa điểm tuyệt vời dành cho vị khách nhỏ tuổi.

Vinpearlland Nam Hội An



Nằm trong quần thể du lịch, nghỉ dưỡng và giải trí Vinpearl, khu vui chơi Vinpearlland Nam Hội An là khu vui chơi giải trí, trải nghiệm văn hóa và thiên nhiên hoang dã lớn và mới nhất trong các dự án Vinpearl tại Việt Nam, mang tới những sản phẩm, mô hình và công nghệ vui chơi giải trí hiện đại.

12 con tàu khổng lồ đậu trên sông ngay cổng chào là một trong những nét độc đáo, hấp dẫn du khách từ ánh nhìn đầu tiên khi bước vào. Với thiết kế tinh tế của các kiến trúc sư, Vinpearlland Nam Hội An được xây dựng đan xen giữa những văn hóa cổ (đảo dân gian, phố cổ Hội An), hiện đại (dãy nhà mang đậm kiến trúc phương Tây, công viên nước, sân khấu nhạc nước, thế giới trò chơi,...) và thiên nhiên hoang dã (khu vườn thú du khảo bằng đường sông River Safari).

Đến với Vinpearlland Nam Hội An, du khách sẽ được trải nghiệm nhiều trò chơi cảm giác mạnh như cú rơi thế kỷ từ độ cao kỷ lục 85m, phi thuyền gió lốc Tourbillon,...95 trò chơi trong nhà, hay sân khấu nhạc nước hiện đại với 2500 chỗ ngồi. Ngoài ra các hạng mục khác bao gồm Đại lộ Giấc Mơ bên bờ tây của Bến cảng Giao Thoa khắc họa tổ hợp kiến trúc phương Tây hiện đại với những ngôi nhà biểu tượng của Nga, Ý, Tây Ban Nha,...Đến với đặc trưng truyền thống cổ đại, du khách sẽ có cơ hội tham quan phố cổ ven sông mô phỏng Hội An cổ ngay giữa lòng Vinpearlland, tham quan đảo Dân Gian với các làng nghề truyền thống, khu nhà vùng cao dân tộc, và các trò chơi dân gian 3 miền.

River Safari – khu vườn thú mở bằng đường thủy duy nhất tại Việt Nam và là điểm nổi bật của Vinpearlland Nam Hội An so với các nơi khác. Nơi đây chăm sóc 39 loài thú quý hiếm khác nhau, mang đến cho du khách các trải nghiệm mới và độc đáo.

b. Hệ thống công viên vui chơi giải trí đã và đang triển khai xây dựng

- Công viên nước Vиноasis

Công viên nước Vиноasis nằm trong khu phức hợp nghỉ dưỡng - vui chơi giải trí công nghệ cao đầu tiên của Vinpearl tại Bãi Dài, Phú Quốc. Dự án bao gồm Khách sạn sở hữu hơn 1300 phòng theo tiêu chuẩn quốc tế, nhanh chóng trở thành lựa chọn hàng đầu trong phân khúc khách sạn trung cấp ngay khi vừa ra mắt., hệ thống 4 nhà hàng với sức chứa hơn 1500 người, trong đó có 2 nhà hàng phục vụ 24/24 mỗi ngày đáp ứng nhu cầu thưởng thức ẩm thực Việt Nam và thế giới của du khách bốn phương.

Bên cạnh không gian lưu trú đẳng cấp, thế giới ẩm thực phong phú, Vиноasis sẽ đồng thời ra mắt tổ hợp giải trí đẳng cấp với nhiều hình thức giải trí công nghệ cao, khu ẩm thực quốc tế. Du khách nhanh chóng

được hòa mình vào các hoạt động vui chơi giải trí theo xu hướng mới nhất hiện nay, tận hưởng chuỗi dịch vụ “all in one” trong tổ hợp Vinpearl Phú Quốc.

Du khách còn được hưởng những “đặc quyền vui chơi miễn phí” tại Công viên nước ngọt trên đảo kết nối trực tiếp với khách sạn. Hàng loạt những trò chơi nước từ mạo hiểm đến các khu vui chơi cho trẻ em đều hứa hẹn những giây phút sáng khoái tột độ.

6.2. Các yếu tố đầu vào

6.2.1 Yếu tố đầu vào chủ yếu

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh BĐS và BĐS nghỉ dưỡng, các yếu tố đầu vào trọng yếu của Công Ty chia làm hai nhóm chính:

- Giai đoạn đầu tư và phát triển dự án BĐS và BĐS nghỉ dưỡng: chi phí liên quan đến quỹ đất và các nguyên vật liệu sử dụng để xây dựng các dự án.
- Giai đoạn vận hành các dự án BĐS và BĐS nghỉ dưỡng đã đi vào hoạt động: chi phí dịch vụ mua ngoài (thực phẩm,...) và các chi phí tiện ích (điện, nước,...).

Đây là những yếu tố đầu vào quan trọng, quyết định hiệu quả đầu tư các dự án do Công Ty đang vận hành và phát triển.

6.2.2 Việc quản lý các yếu tố đầu vào

a. Giai đoạn đầu tư và phát triển bất động sản dự án

Đối với quỹ đất

Đến thời điểm hiện tại, Công Ty đang sở hữu một quỹ đất rộng lớn bao gồm các dự án đã đi vào hoạt động và các dự án đang phát triển. Những dự án này nằm ở các trung tâm đô thị du lịch trọng điểm và nhiều khu vực khác có tiềm năng phát triển du lịch cao trong tương lai. Quỹ đất hiện có đủ để Công Ty triển khai phát triển các dự án du lịch nghỉ dưỡng và tạo ra doanh thu, lợi nhuận ổn định trong nhiều năm tới.

Công Ty vẫn tiếp tục gia tăng thêm quỹ đất thông qua việc tự tìm kiếm và mua các quỹ đất mới cũng như các hoạt động M&A theo định hướng chiến lược dài hạn. Mục tiêu hướng đến của Công Ty là (1) các khu đất ở các vị trí chiến lược tại các trung tâm du lịch trọng điểm phù hợp với các tiêu chí để phát triển các dự án bất động sản nghỉ dưỡng mang thương hiệu Vinpearl; (2) chi phí đất hợp lý; và (3) tình trạng pháp lý, quy trình thủ tục rõ ràng.

Đối với việc xây dựng dự án

Khối xây dựng của Công Ty chịu trách nhiệm trong công tác quản lý xây dựng dự án đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng. Ngoài ra, Công Ty còn sử dụng các nhà thầu chuyên về thi công và xây dựng như Công Ty Cổ phần Xây dựng Coteccons, Công Ty Cổ phần Xây dựng Hòa Bình và nhiều đơn vị có uy tín khác. Những đơn vị này đã gắn bó với Công Ty trong suốt quá trình từ khi thành lập đến nay, luôn sẵn sàng hợp tác với Công Ty với những điều khoản thương mại tốt nhất nhằm đảm bảo tiến độ thực hiện các dự án mà Công Ty đang triển khai với chất lượng tốt nhất.

b. Giai đoạn vận hành các dự án đã đi vào hoạt động

Đối với các dịch vụ, sản phẩm mua ngoài, Công Ty luôn bảo đảm các hợp đồng được ký kết trên cơ sở giá tốt nhất với các điều khoản được đàm phán chặt chẽ.

Đối với các chi phí tiện ích như chi phí điện, nước, năng lượng, Công Ty chịu sự tác động của biến động chung về giá cả của thị trường trong nước và thế giới.

6.2.3 Ảnh hưởng của giá / chi phí đầu vào đối với Doanh thu và Lợi nhuận Công Ty

Đối với yếu tố đầu vào là quỹ đất, nhờ đội ngũ phát triển dự án nhanh nhạy bám sát thị trường cũng như kinh nghiệm triển khai dự án sâu rộng, Công Ty có được quyền khai thác, sử dụng các quỹ đất tại các vị trí đắc địa với chi phí hợp lý. Thời gian và chi phí làm thủ tục cũng được tiết giảm tối đa nhờ quy trình phối hợp chặt chẽ, thông suốt trong toàn bộ các khâu phát triển dự án như xin chấp thuận chủ trương đầu tư, thiết kế và xin phê duyệt quy hoạch. Với quỹ đất nhận chuyển nhượng và/hoặc nhận sáp nhập, Công Ty tìm kiếm các đối tác sở hữu các dự án đã hoàn thành giải phóng mặt bằng và có pháp lý hoàn chỉnh để rút ngắn thời gian triển khai và hoàn thiện khâu chuẩn bị đầu tư dự án.

Đối với các yếu tố đầu vào là các loại vật liệu xây dựng và/hoặc các dịch vụ mua ngoài như chi phí thực phẩm và các chi phí tiện ích như điện, nước, sự biến động (nếu có) của các yếu tố này sẽ có tác động đến doanh thu và lợi nhuận của Công Ty do các yếu tố này chiếm tỷ trọng đáng kể trong cơ cấu giá thành, chi phí. Để hạn chế sự biến động của giá cả các chi phí đầu vào, Công Ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà cung cấp lớn và uy tín, tạo các mối quan hệ bền vững và lâu dài với nhà cung cấp, hoặc các đơn vị có thể cung cấp các dịch vụ/sản phẩm tương tự trong cùng Tập đoàn để đảm bảo tính ổn định của giá cả.

6.3. Chi phí sản xuất

Bảng 5: Tỷ trọng các yếu tố Chi phí trên Doanh thu

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017			Năm 2018		
		Giá trị	% Tổng chi phí	% Tổng doanh thu	Giá trị	%/Tổng chi phí	% Tổng doanh thu
1	Giá vốn hàng bán	14.512	80%	77%	13.121	76%	86%
2	Chi phí tài chính	506	3%	3%	1.157	7%	8%
3	Chi phí bán hàng	1.983	11%	11%	716	4%	5%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.040	6%	6%	2.135	12%	14%
5	Chi phí khác	128	1%	1%	109	1%	1%
Tổng chi phí		18.169	100%		17.238	100%	
Tổng Doanh thu		18.753		97%	15.185		114%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl

Đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, khách sạn và vui chơi giải trí, giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu chi phí. Năm 2017, chi phí giá vốn hàng bán của Vinpearl chiếm 80% trên tổng chi phí và 77% tổng doanh. Năm 2018, tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán tăng lên chiếm 86% tổng doanh thu do phần lớn doanh thu trong năm 2018 chuyển dịch từ doanh thu từ bán bất động sản sang doanh thu dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan. Chi phí tài chính của Công ty tăng từ 3% lên 7% tổng doanh thu do các khoản vay dài hạn mới trong năm 2018. Ngoài ra, tỷ trọng chi phí bán hàng giảm và chuyển dịch sang chi phí quản lý do cơ cấu doanh thu từ hoạt động bán bất động sản chuyển dịch sang doanh thu từ dịch vụ khách sạn.

6.4. Trình độ công nghệ

Bộ phận công nghệ thông tin chịu trách nhiệm phát triển và duy trì một hệ thống công nghệ thông tin có thể đáp ứng linh hoạt nhu cầu kinh doanh của Công Ty. Hệ thống IT trung tâm và một số máy chủ dự bị được đặt tại trụ sở Công Ty.

Hiện Công Ty đang sử dụng phần mềm quản lý doanh nghiệp SAP để hỗ trợ Công Ty trong việc quản lý các hoạt động then chốt, bao gồm hoạt động bán hàng, cho thuê mặt bằng, thông tin của khách hàng và quản lý tài chính.

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:

Công Ty luôn nỗ lực nghiên cứu và phát triển các sản phẩm du lịch nghỉ dưỡng trọn gói mang lại chuỗi giá trị cho khách hàng.

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

Việc kiểm tra, cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ được Công Ty đặc biệt quan tâm, nhằm mục đích tạo ra sự khác biệt của các dự án bất động sản nghỉ dưỡng do Công Ty đầu tư phát triển, tự đó mang lại sự tin tưởng và an tâm cho khách hàng khi sử dụng dịch vụ.

Song song với việc chuẩn hóa các dịch vụ của từng dự án để đảm bảo các tiêu chuẩn chất lượng cũng như duy trì và nâng cao thương hiệu Vinpearl, Công Ty thường xuyên tiến hành việc nghiên cứu xu hướng du lịch nghỉ dưỡng trong khu vực và trên thế giới, phân tích nhu cầu và sở thích của khách du lịch tại thị trường Việt Nam cũng như các thị trường nước ngoài nhằm có thể đưa ra các sản phẩm phù hợp với xu thế phát triển của thế giới đồng thời vẫn đáp ứng các điều kiện thị trường, hợp thị hiếu khách hàng.

ĐVL
10/01

6.7. Hoạt động Marketing

Với vị thế là một trong những doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực kinh doanh du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí tại Việt Nam, Công Ty đã thiết lập được cơ sở khách hàng nội địa, quốc tế rộng lớn và ổn định. Công Ty đã và đang thực hiện những chiến dịch marketing và quảng bá hình ảnh trên nhiều phương tiện thông tin đại chúng như báo chí và website để liên tục mở rộng thị trường đến các đối tượng khách hàng trong và ngoài Việt Nam đồng thời kết hợp cùng với các sản phẩm khác của Công ty mẹ là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP để đem lại dịch vụ hoàn hảo hơn cho khách hàng.

6.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Các nhãn hiệu thương mại Công Ty đang sử dụng bao gồm



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 101198 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 15/5/2008



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 127292 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 16/6/2009



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 171697 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 14/9/2011



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 171916 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 16/9/2011



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 171917 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 16/9/2011



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 168902 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 02/08/2011



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 233664 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 20/10/2014



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 251707 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 24/09/2015



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 281906 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 23/05/2017



Theo Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 305176 do Cục Sở hữu Trí tuệ Việt Nam cấp cho Vinpearl ngày 28/08/2018

Và một số thương hiệu khác....

6.9. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

Tên Hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời gian	Nội dung	Đối tác
BCC_Imperia	1.324.051.000.000 VND	2018	Góp vốn thực hiện dự án xây dựng KS imperia Hải Phòng	Tập đoàn Vingroup- Công ty CP
BCC_Landmark	2.199.807.000.000 VND	2018	Góp vốn thực hiện dự án xây dựng KS Landmark 81	Công ty CP Vinhomes
BCC_HV Huế	769.849.000.000 VND	2018	Góp vốn thực hiện dự án xây dựng KS Vinpearl Huế	Tập đoàn Vingroup- Công ty CP
BCC_Cửa Hội	423.253.000.000 VND	2018	Góp vốn thực hiện dự án xây dựng KS Vinpearl Cửa Hội	Tập đoàn Vingroup- Công ty CP

(Nguồn: CTCP Vinpearl)

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

Bảng 6: Các chỉ tiêu chủ yếu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị: Tỷ VND

STT	Chỉ tiêu	2017	2018	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	36.170	41.551	15%
2	Vốn chủ sở hữu	10.527	11.054	5%
3	Doanh thu thuần	18.753	15.185	-19%
4	Lợi nhuận gộp	4.241	2.064	-51%
5	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	1.059	515	-51%
6	Lợi nhuận khác	(6)	127	
7	Lợi nhuận trước thuế	1.053	642	-39%
8	Lợi nhuận sau thuế ("LNST")	325	366	13%
9	LNST phân bổ cổ đông Công ty mẹ	320	366	14%
10	LNST phân bổ cổ đông không kiểm soát	4	0	-100%
11	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	320	366	14%
12	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE) (%)	3%	3%	0%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

Tổng tài sản của Vinpearl tăng 15% trong năm 2018, trong đó chủ yếu là sự tăng lên của Tài sản cố định và góp vốn theo các hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty mẹ và các công ty trong cùng Tập đoàn. Doanh thu của Công ty luôn vận động theo chu kỳ của nền kinh tế Việt Nam và điều kiện thị trường (yếu tố chu kỳ trong quan hệ cung cầu của ngành bất động sản). Tổng doanh thu của Vinpearl trong năm 2018 là hơn 18 nghìn tỷ, chủ yếu tới từ ngành kinh doanh đặc thù của Công ty là chuyển nhượng bất động sản và cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan. Doanh thu của Vinpearl giảm gần 20% trong năm 2018 do sự sụt giảm doanh thu của mảng chuyển nhượng Bất động sản do đa số các dự án biệt thự biển và condotel đã được bàn giao và ghi nhận. Các chỉ tiêu về lợi nhuận gộp, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, lợi nhuận trước thuế giảm sút so với năm 2017, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế tăng 13% trong năm 2018. Nguyên nhân là trong năm 2018, khoản thuế TNDN hoãn lại trên lỗ tính thuế chưa được ghi nhận giảm xuống, khiến tổng thuế TNDN mà khách hàng phải nộp giảm đáng kể so với năm 2017.

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu thuần

Đơn vị: Tỷ VND

Khoản mục	2017		2018	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	14.435	75,4%	7.025	36,7%
Doanh thu cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	3.806	19,9%	6.485	33,9%
Doanh thu cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển	496	2,6%	680	3,6%
Doanh thu nhượng quyền thương hiệu và doanh thu phí tư vấn (*)	-	-	973	5,1%
Doanh thu từ hoạt động tài chính	384	2,0%	3.069	16,0%
Doanh thu từ các hoạt động khác	27	0,1%	68	0,4%
Tổng doanh thu thuần	19.148	100%	18.300	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

Handwritten signature/initials

(*) Trong năm, Công ty đã ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng nhãn hiệu và hợp đồng dịch vụ tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc (công ty liên kết) theo đó:

- Công ty chuyển giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc quyền sử dụng nhãn hiệu của Vinpearl với mức phí là 700 tỷ VND. Khoản phí chuyển quyền này đã được thanh toán toàn bộ và được Công ty ghi nhận doanh thu một lần trong năm 2018;

- Công ty thực hiện một số dịch vụ tư vấn cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc với tổng giá trị là 272 tỷ VND.

Trong năm 2017, hoạt động chuyển nhượng bất động sản và bán biệt thự biển của Vinpearl chiếm tỷ trọng lớn với 75,4% tổng doanh thu thuần cả năm. Theo sau là doanh thu từ hoạt động cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan với tỷ trọng doanh thu chiếm 19,9% trong năm 2017.

Tuy nhiên trong năm 2018, doanh thu của Công Ty đã dịch chuyển sang mảng cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan. Doanh thu của Vinpearl từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản giảm một nửa trong năm 2018 và chiếm 36,7% tổng doanh thu của cả Công Ty, trong đó doanh thu từ việc cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan đã tăng gần gấp đôi và chiếm 33,9% tổng doanh thu thuần cả năm 2018, nguyên nhân chính do năm 2018 Công Ty mở rộng quy mô với 32 khu khách sạn nghỉ dưỡng, 4 công viên vui chơi giải trí Vinpearl Land, 2 công viên chăm sóc & bảo tồn động vật Safari, 2 sân Golf. Sự chuyển dịch cơ cấu doanh thu thể hiện tiềm năng phát triển của mảng kinh doanh dịch vụ khách sạn và vui chơi giải trí trong năm 2019 và định hướng của Công Ty đang tập trung phát triển hoạt động kinh doanh cốt lõi của mình.

Bảng 8: Cơ cấu lợi nhuận gộp

Đơn vị: Tỷ VND

Khoản mục	2017		2018	
	Giá trị	Tỷ suất lợi nhuận gộp	Giá trị	Tỷ suất lợi nhuận gộp
Lợi nhuận gộp chuyển nhượng bất động sản	5.977	41%	2.641	38%
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ khách sạn, vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan	(45)	-1%	615	9%
Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển	(1.681)	-339%	(2.061)	-303%
Lợi nhuận gộp nhượng quyền thương hiệu và doanh thu phí tư vấn (*)	-	-	874	90%
Lợi nhuận gộp khác	0	0%	42	62%
Tổng lợi nhuận gộp	4.251	23%	2.111	14%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

Tổng lợi nhuận gộp năm 2018 của Vinpearl đạt 2.064 tỷ đồng, tương đương với mức tỷ suất 14%, giảm từ 23% năm 2017 do cơ cấu doanh thu dịch chuyển từ bán bất động sản sang dịch vụ khách sạn, nghỉ dưỡng. Lợi nhuận gộp đến từ chuyển nhượng bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu lợi nhuận và có mức tỷ suất lợi nhuận cao nhất của Công Ty, tuy nhiên lợi nhuận gộp từ mảng cung cấp dịch vụ khách sạn và vui chơi giải trí đã cải thiện rất đáng kể. Công Ty đã có lợi nhuận gộp dương trong năm 2018 trong khi cải thiện mức tỷ suất lợi nhuận gộp là -1% năm 2017 lên 9% trong năm 2018. Điều này thể hiện việc công ty đang dần quản lý doanh thu và chi phí giá vốn hiệu quả hơn sau khi sáp nhập các công ty con vào thời điểm đầu năm 2017 và mảng kinh doanh thường xuyên cũng đã dần ổn định và đi vào hiệu quả. Lợi nhuận gộp cung cấp dịch vụ quản lý và cho thuê biệt thự biển âm trong cả 2 năm 2017 và 2018 do đây là chi phí timeshare mà Công ty cam kết trả hàng năm cho khách hàng mua biệt thự biển.

ĐVL
VCC

Bảng 9: Doanh thu tài chính

Đơn vị: Tỷ VND

Khoản mục	2017		2018	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lãi từ thanh lý các công ty con và hoạt động hợp tác đầu tư	32	8%	2.748	107%
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	343	89%	305	12%
Lãi chênh lệch tỷ giá	3	1%	10	0%
Doanh thu tài chính khác	5	1%	6,3	0%
Tổng	384	100%	3.069	100%

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

Năm 2018, Vinpearl ghi nhận khoản lãi 2.748 tỷ đồng từ thoái vốn khỏi hai công ty con là Công ty Cổ phần Du lịch Hòn Một và Công ty TNHH Đầu tư Cam Ranh và thanh lý khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Khó khăn

Với ngành nghề kinh doanh là du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí, khó khăn trực tiếp của Vinpearl đến từ sự cạnh tranh cùng ngành của các dự án du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí khác tại Việt Nam. Trong bối cảnh ngành du lịch Việt Nam phát triển mạnh trong những năm gần đây, số lượng các dự án du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cũng tăng mạnh tương ứng khiến sự cạnh tranh trong ngành ngày càng khốc liệt hơn. Tuy nhiên Vinpearl với ưu thế là một trong những công ty đi đầu trong phân khúc du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí cao cấp cũng như thừa hưởng những lợi thế sẵn có về kinh nghiệm quản lý các dự án lớn, đội ngũ nhân sự năng động, trình độ chuyên môn cao, và đặc biệt là hệ sinh thái sản phẩm dịch vụ đẳng cấp và uy tín thương hiệu của Vingroup – công ty mẹ, Vinpearl có nhiều lợi thế khi đứng trước những thách thức cạnh tranh.

Thuận lợi

Kinh tế Việt Nam trong năm 2018 khép lại với mức tăng trưởng đạt 7,08%, cao nhất từ năm 2008, cùng với chỉ số lạm phát đạt 3,4%, thấp hơn kế hoạch đưa ra 4%. Đây là mức tăng trưởng GDP cao nhất trong vòng 6 năm trở lại, cùng với đó là 13 chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội đều đạt và vượt kế hoạch do Quốc Hội đề ra. Các chỉ tiêu vĩ mô ổn định đã tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản tiếp tục tăng trưởng.

Ngành du lịch Việt Nam cũng trên đà phát triển mạnh mẽ khi một trong những điểm sáng trong bức tranh kinh tế Việt Nam trong năm 2018 là ngành du lịch. Cả năm 2018 Việt Nam đón 15,6 triệu lượt khách quốc tế, tăng gần 25% so với năm 2016 và phục vụ hơn 80 triệu lượt khách nội địa. Trong 3 năm trở lại đây, ngành Du lịch đã đạt được thành tích vượt bậc, lượng khách tăng cao, cơ sở hạ tầng du lịch được đầu tư, đáp ứng nhu cầu du lịch đa dạng của du khách. Nghị quyết 08-NQ/TW của Bộ Chính trị đã xác định đến năm 2020 phấn đấu đưa du lịch cơ bản trở thành ngành kinh tế mũi nhọn.

Các thuận lợi nêu trên đều ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động kinh doanh của Vinpearl, đóng góp vào sự phát triển chung của toàn Công ty

8. Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong ngành

Trong ngành, Vinpearl là một trong các thương hiệu du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí dẫn đầu thị trường với các điểm vui chơi, công viên giải trí hoành tráng, hiện đại và cuốn hút du khách cùng các cơ sở khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng rải khắp bờ biển Việt Nam. Thương hiệu Vinpearl có lợi thế cạnh tranh so với các thương hiệu khác nhờ vào việc các khu nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí của Vinpearl nằm tại các vị

trí vàng của các thành phố du lịch nổi tiếng của Việt Nam như Hạ Long, Nha Trang, Đà Nẵng, Hội An, Phú Quốc, Cần Thơ...

Vinpearl cũng đã nhận được các giải thưởng sau đây trong năm năm liên tiếp gồm “Sao vàng đất Việt” dành cho 100 doanh nghiệp thành công tại Việt Nam, “Top 10 khách sạn 5 sao hàng đầu Việt Nam”, và “Top 10 Thương hiệu mạnh Việt Nam”, ngoài các giải thưởng trong và ngoài nước khác. Ngoài ra, bất động sản của Vinpearl còn là nơi tổ chức các sự kiện văn hóa lớn bao gồm các cuộc thi sắc đẹp trong và ngoài nước chẳng hạn như Hoa hậu Thế giới Người Việt 2008 và 2010, Hoa hậu Hoàn vũ 2010 và Hoa hậu Trái đất 2010, Chung kết Hoa hậu Việt Nam năm 2014 giúp nâng cao thương hiệu của Vingroup. Vingroup tin rằng các thương hiệu cao cấp sẽ hỗ trợ việc thu hút các thương hiệu quốc tế cao cấp thuê tại các bất động sản bán lẻ của Vingroup. Các khách thuê TTTM của Vingroup bao gồm các thương hiệu cao cấp nổi tiếng trên thế giới và các đại sứ quán và lãnh sự quán quốc tế.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành du lịch với xu hướng ngày càng phát triển, lượng khách du lịch tăng liên tục với nhu cầu vui chơi giải trí nhiều hơn, là động lực để Vinpearl tiếp tục đẩy mạnh phát triển mảng kinh doanh này. Cùng với xu hướng tăng trưởng mạnh của khách du lịch đến Việt Nam trong những năm gần đây, kết hợp cùng cơ sở hạ tầng đồng bộ với các khu mua sắm, khách sạn nghỉ dưỡng, hoạt động kinh doanh của các khu du lịch nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí của Vinpearl có nhiều cơ hội để thành công hơn nữa trong tương lai

8.3. So sánh tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Trên thị trường chứng khoán Việt Nam, không có công ty bất động sản nào (hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực khách sạn và vui chơi giải trí) hoàn toàn tương đồng với Công ty Cổ phần Vinpearl về quy mô vốn, mô hình kinh doanh, số lượng các dự án bất động sản cũng như sự đa dạng về vị trí địa lý của các dự án. Vì vậy, việc so sánh về tình hình hoạt động kinh doanh của Vinpearl và tình hình tài chính của 02 doanh nghiệp được chọn là Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC (FLC) và Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O (CEO) chỉ mang tính tương đối.

So sánh về tình hình hoạt động kinh doanh

Bảng 10: So sánh các chỉ tiêu về tình hình hoạt động kinh doanh năm 2018

Đơn vị: Tỷ VND

STT	Chỉ tiêu	Vinpearl	FLC	CEO
1	Tổng tài sản	41.551	25.865	8422
2	Vốn chủ sở hữu	11.054	8.955	2471
3	Doanh thu thuần	15.185	12.084	2387
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	515	609	490
5	Lợi nhuận khác	127	(23)	13
6	Lợi nhuận trước thuế	642	586	502
7	Lợi nhuận sau thuế	366	400	372

Nguồn: BCTC 2018 hợp nhất của các công ty

Theo số liệu tài chính năm, Vinpearl có quy mô về Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu vượt trội so với các doanh nghiệp cùng ngành đang niêm yết trên sàn, nhưng số liệu về tình hình kinh doanh, lợi nhuận đang chưa có sự vượt trội nhất định. Tuy nhiên, Vinpearl hiện đang có những lợi thế rất lớn về quỹ đất cũng như các Dự án đang dự định triển khai trong thời gian tới với vị trí đắc địa. Bên cạnh đó là việc hoạt động kinh doanh trong hệ sinh thái của Tập đoàn Vingroup cũng là một lợi thế lớn để kỳ vọng vào tốc độ tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận của Vinpearl trong thời gian tới.

*ĐHL
VCC*

Bảng 11: So sánh các chỉ tiêu về tài chính năm 2018

TT	Các chỉ tiêu	Vinpearl	FLC	CEO
1.	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,63	1,16	1,1
	<i>(Tài sản ngắn hạn/ Nợ ngắn hạn)</i>			
	Hệ số thanh toán nhanh	1,52	1,03	0,64
	<i>(Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn)</i>			
2.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
	Nợ/Tổng tài sản	0,73	0,65	0,71
	Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,76	1,89	2,41
3.	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay Hàng tồn kho	5,76	7,03	0,88
	<i>(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)</i>			
	Vòng quay Tổng tài sản	0,39	0,5	0,34
	<i>(Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)</i>			
4.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
	Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	2,4%	3,3%	16%
	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	3,4%	5,9%	15%
	Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	0,9%	1,2%	5%
	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	3,4%	5%	21%

Nguồn: BCTC 2018 hợp nhất của các công ty

Liên quan đến các chỉ tiêu thanh toán, Vinpearl đang có chỉ số vượt trội hơn so với các doanh nghiệp cùng ngành do cơ cấu vốn ngắn hạn của Vinpearl đã được giảm bớt và chuyển sang huy động vốn trung dài hạn để phù hợp với hoạt động Công Ty. Bên cạnh đó, do đang tập trung đầu tư và phát triển các Dự án trong giai đoạn này nên các chỉ số cơ cấu vốn đang cao hơn so với các doanh nghiệp cùng ngành, qua đây cho thấy Vinpearl đang quyết tâm để đẩy mạnh đầu tư và sớm đưa vào vận hành các Dự án trong thời gian tới.

Về các chỉ tiêu liên quan đến năng lực hoạt động và khả năng về sinh lời, Vinpearl đang có các chỉ số ở mức trung bình ngành, với việc kiểm soát tốt Hàng tồn kho và động lực tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận, các chỉ số trên sẽ sớm được cải thiện ở trên mức trung bình ngành trong thời gian tới.

8.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tăng khá tốt, ổn định và có dấu hiệu vẫn đang tiếp tục trên đà tăng trưởng ở những năm sắp tới trong khi lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát. Một nền kinh tế phát triển lành mạnh là điều kiện tất yếu thúc đẩy sự phát triển của các ngành nghề kinh doanh, đặc biệt là các ngành kinh doanh chính của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vốn luôn vận động theo chu kỳ của nền kinh tế. Nắm bắt được rõ các mục tiêu phát triển kinh tế xã hội, Ban Lãnh đạo Công ty định hướng tiếp tục triển khai hàng loạt dự án bất động sản mới trong thời gian tới. Ban Lãnh đạo Công ty cũng nhận định rằng các mục tiêu phát triển của Công ty đều phù hợp với các triển vọng ngành nghề mà Công ty đang tham gia đầu tư, phù hợp với chính sách và xu thế phát triển của nền kinh tế nói chung.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động

Số lượng người lao động và mức lương trung bình tại thời điểm cuối năm 2018:

Chỉ tiêu	31/12/2018	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	21.369	
Tiền lương bình quân (triệu VND/người/tháng)	9,8	
Phân theo trình độ chuyên môn		
Trên đại học (người)	101	0,47%
Đại học (người)	4.310	20,17%
Dưới đại học (người)	16.958	79,36%

(Nguồn: CTCP Vinpearl)

9.2. Chính sách đối với người lao động

9.2.1. Chính sách đào tạo

Chính sách đào tạo và phát triển Nhân viên là một trong những công tác được ưu tiên hàng đầu của Công ty, với mục tiêu là sử dụng tối đa nguồn nhân sự hiện có và nâng cao tính hiệu quả của hoạt động đào tạo, đào tạo và phát triển đội ngũ CBNV có trình độ và năng lực phù hợp, đáp ứng được các yêu cầu các vị trí công việc hiện tại đồng thời nâng cao khả năng thích ứng của đội ngũ CBNV với yêu cầu công việc trong tương lai.

❖ Nội dung đào tạo:

Công ty tập trung vào các nhóm nội dung sau:

- *Văn hóa truyền lửa:* Nhằm giúp CBNV hiểu rõ được về lịch sử, văn hóa và các tiêu chuẩn dịch vụ (diện mạo, tác phong, giao tiếp, ...), từ đó tạo động lực cho CBNV gắn kết với công ty, xây dựng văn hóa doanh nghiệp bền vững.
- *Đào tạo năng lực lãnh đạo:* Để xây dựng được đội ngũ lãnh đạo giỏi và phù hợp với sự phát triển của Tổ chức, Công ty đã dành sự quan tâm đặc biệt đến công tác đào tạo năng lực cho các cán bộ quản lý điều hành theo khung năng lực lãnh đạo chung của Tập đoàn.
- *Đào tạo năng lực chuyên môn:* Đội ngũ Nhân viên được tham gia thường xuyên các chương trình đào tạo để trau dồi, nâng cao kiến thức và trình độ chuyên môn, tăng hiệu quả trong công việc đồng thời phục vụ cho mục tiêu phát triển bền vững của Công ty.
- *Đào tạo Quy định quy chế:* Phổ biến, cập nhật các quy định, quy chế đang có hiệu lực của Công ty để trang bị cho các CBNV các thông tin cần thiết, chuẩn hóa trong quá trình làm việc.

- *Đào tạo kỹ yếu:* Việc đào tạo được thực hiện thông qua các nội dung về bài học thành công, thất bại đã được đúc kết qua thực tiễn triển khai công việc, từ đó CBNV có thêm được nhiều kinh nghiệm hữu ích khi xử lý tình huống phát sinh.

❖ Hình thức đào tạo:

- *Đào tạo tại chỗ:* Được tiến hành liên tục xuyên suốt trong Công ty và ở mọi vị trí, trong đó các nhân viên nhiều kinh nghiệm sẽ hướng dẫn cho các nhân viên mới hoặc nhân viên ít kinh nghiệm hơn.
- *Đào tạo nội bộ:* Ban Đào tạo của Công ty, Phòng Đào tạo của Công ty và các Cán bộ lãnh đạo kiêm nhiệm giảng viên nội bộ là lực lượng vững mạnh hỗ trợ CBNV trong việc hoạch định, tổ chức các chương trình đào tạo cũng như thẩm định, đánh giá chất lượng sau đào tạo để đảm bảo CBNV được trang bị đầy đủ, vững vàng các năng lực lãnh đạo, năng lực chuyên môn cần thiết cho yêu cầu công việc hiện tại cũng như đáp ứng được sự phát triển liên tục của Công ty.
- *Đào tạo bên ngoài:* Căn cứ vào từng công việc, mục tiêu phát triển và định hướng của Công ty, CBNV sẽ được chọn để tham gia các lớp đào tạo bên ngoài, bao gồm cả các đợt đi tham quan thực tế các thị trường có cùng ngành nghề phát triển để nâng cao kiến thức, trình độ và nghiệp vụ.

9.2.2. Chính sách tiền lương, thưởng, phúc lợi

Để thu hút những nhân sự có năng lực cũng như tạo điều kiện để Nhân viên yên tâm gắn bó lâu dài với Công ty, Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng cạnh tranh, phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của Nhân viên nhằm ghi nhận đúng sự đóng góp, kết quả công việc của từng cá nhân.

Chính sách tiền lương

Mức lương tối thiểu: Công ty áp dụng mức thu nhập thuần tối thiểu là 5.000.000 đồng/người/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của Công ty trong năm.

Điều chỉnh, tăng lương: Định kỳ hàng năm, Công ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc của cán bộ nhân viên, làm cơ sở để Công ty xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động lực cho từng nhân viên.

Chính sách thưởng

Thưởng tháng lương 13: Để ghi nhận sự đóng góp của mỗi CBNV trong năm, CBNV đáp ứng điều kiện theo quy định (đã ký Hợp đồng lao động chính thức, đã làm việc tối thiểu 3 tháng liên tục tại Công ty tính đến ngày 31/12 của năm, đạt chỉ tiêu đào tạo,) sẽ được thưởng lương tháng 13 tính theo số tháng làm việc thực tế tại Công ty trong năm.

Thưởng cuối năm Âm lịch: Vào dịp cuối năm, Công ty sẽ bắt đầu tiến hành đánh giá kết quả làm việc của toàn bộ Nhân viên để làm căn cứ xét thưởng thành tích. Cơ cấu thưởng và mức thưởng theo chính sách của Tập đoàn hàng năm.

Thưởng Sáng kiến: Để khuyến khích nhân viên luôn có sự sáng tạo và tâm huyết với công việc, Công ty có những chính sách khen thưởng cho những Nhân viên có đóng góp sáng tạo, cải tiến mang lại kết quả, hiệu quả công việc hoặc lợi ích giá trị cho Công ty hoặc khen thưởng đối với các hành động người tốt việc tốt, nâng cao chất lượng dịch vụ cho Công ty.

Thưởng Chiến dịch/ Dự án: Là phần thưởng nhằm khuyến khích, ghi danh các CBNV có nỗ lực tham gia và đóng góp đặc biệt vào các dự án/chiến dịch, các hoạt động ngoài phạm vi công việc bình thường (ví dụ các chiến dịch bàn giao, chiến dịch mở bán...).

Thưởng KPI: Dựa trên việc hoàn thành KPI, Công ty sẽ có các chế độ thưởng phạt cho từng cá nhân nhằm thúc đẩy CBNV đạt kế tqua kinh doanh và các chỉ số đo lường hiệu quả công việc.

Chính sách phúc lợi

Chính sách phúc lợi được xây dựng rất chi tiết và thường xuyên được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu, điều chỉnh, bổ sung nhằm tạo mức phúc lợi tốt nhất cho Nhân viên, qua đó góp phần tạo động lực, khích lệ Nhân viên đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty. Một số chính sách phúc lợi của Công ty như:

- *Chính sách chăm sóc sức khỏe:* Ngoài các loại bảo hiểm bắt buộc theo quy định của Nhà nước như Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm Y tế, Bảo hiểm thất nghiệp, Công ty còn mua Bảo hiểm sức khỏe Bảo Việt bao gồm bảo hiểm sức khỏe và bảo hiểm tai nạn cho tất cả Nhân viên ký Hợp đồng lao động chính thức với công ty. Mỗi năm 01 lần, Công ty sẽ tổ chức khám sức khỏe cho toàn thể Nhân viên Công ty. CBNV được hưởng ưu đãi khi sử dụng dịch vụ khám chữa bệnh tại Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec.
- *Hoạt động phong trào, du lịch, nghỉ dưỡng:* Hàng năm, Công ty sẽ tổ chức các hoạt động phong trào cho Nhân viên, tạo điều kiện để tất cả Nhân viên dù ở đơn vị nào trong Công ty cũng có cơ hội rèn luyện thể chất, tinh thần; đồng thời cũng là cơ hội để gặp gỡ, trao đổi và tạo mối quan hệ giữa các đơn vị thành viên.
- *Trợ cấp những dịp đặc biệt trong năm:* Vào các dịp Quốc tế Phụ nữ, Ngày Giải phóng Miền Nam thống nhất đất nước 30/4, Quốc tế Lao động 1/5, Tết Trung thu, Quốc tế thiếu nhi, Quốc khánh 2/9, Sinh nhật Tập đoàn v.v..., CBNV sẽ được nhận quà, tiền mặt hoặc tham gia Tiệc liên hoan.

10. Chính sách cổ tức

Công Ty chi trả cổ tức cho các cổ đông theo kết quả sản xuất kinh doanh, sau khi đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật. Sau khi thanh toán số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Tỷ lệ cổ tức sẽ căn cứ theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật. Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ Lợi nhuận giữ lại của Công Ty nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến cổ đông tại cuộc họp ĐHĐCĐ.

11. Chính sách Vay Nợ Trong Thời Hạn Trái Phiếu, Thứ Tự Ưu Tiên Thanh Toán Của Trái Phiếu Trong Danh Mục Nợ Của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

11.1 Chính sách vay nợ trong thời hạn trái phiếu

Trái Phiếu được phát hành nhằm huy động vốn cho các mục đích sau của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:

- Tăng quy mô vốn hoạt động của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; và/hoặc
- Thực hiện đầu tư vào các chương trình, dự án của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Trên cơ sở nhu cầu vốn cho các dự án đang thực hiện và sẽ triển khai và trên cơ sở tự cân đối nguồn vốn, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể sẽ cần huy động thêm vốn dưới hình thức phát hành trái phiếu riêng lẻ hoặc phát hành trái phiếu ra công chúng hoặc các hình thức khác phù hợp với quy định của pháp luật.

11.2 Thứ tự ưu tiên thanh toán trái phiếu

Trái Phiếu xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp, có thứ tự thanh toán ngang bằng với các nghĩa vụ chung không phải là nợ thứ cấp và không được bảo đảm khác (dù là nghĩa vụ hiện tại hay tương lai) của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (trừ các trường hợp ưu tiên thanh toán bắt buộc theo quy định của pháp luật). Các Trái Phiếu có các quyền, lợi ích ngang nhau và không Trái Phiếu nào có bất kỳ quyền ưu tiên nào so với bất kỳ Trái Phiếu nào khác vì bất kỳ lý do nào.

Khi thanh lý tài sản của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm mục đích giải thể hay phá sản Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Trái Phiếu có thứ tự ưu tiên thanh toán sau các nghĩa vụ nợ đối với người lao động và Nhà nước nhưng trước so với các khoản phân chia cho cổ đông của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Trong trường hợp giá trị tài sản không đủ để thanh toán các nghĩa vụ nợ và các nghĩa vụ tài chính khác của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết từng đối tượng cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ.

12. Tình hình hoạt động tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. BCTC của Công Ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: đồng.

12.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua**12.1.1 Trích khấu hao Tài sản cố định**

Công Ty thực hiện Trích khấu hao Tài sản cố định theo đúng chế độ quy định và không có thay đổi gì trong chính sách khấu hao.

Khấu hao Tài sản cố định hữu hình và 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	Thời gian khấu hao
Nhà cửa, vật kiến trúc	3-50 năm
Máy móc thiết bị	5-25 năm
Phương tiện vận tải	5-25 năm
Trang thiết bị văn phòng	3-10 năm
Cây trồng lâu năm	2-20 năm
Tài sản cố định khác	8-20 năm
Phần mềm máy tính	3-12 năm
Quyền sử dụng đất có thời hạn	41-48 năm
Bản quyền, bằng sáng chế	3-21 năm

(Nguồn: CTCP Vinpearl)

12.1.2 Mức lương tối thiểu

Công Ty áp dụng mức thu nhập thuần tối thiểu áp dụng từ năm 2019 là 5.200.000 đồng/người/tháng, mức lương này sẽ được thay đổi theo sự thay đổi của Nhà nước và/hoặc tình hình phát triển kinh doanh, tình hình thực tế của Công Ty trong năm. Định kỳ hàng năm, Công Ty sẽ đánh giá năng lực và kết quả công việc của cán bộ nhân viên, làm cơ sở để Công Ty xem xét, điều chỉnh và tăng lương, tạo thêm động lực cho từng nhân viên.

12.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Các khoản nợ vay của Công Ty đều được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong những năm qua. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả phải nộp khác được Công Ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

12.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công Ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản Thuế GTGT, Thuế TNDN và các khoản Thuế khác theo luật định và các quy định của Nhà nước.

Bảng 12: Số dư thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2017	31/12/2018
Thuế GTGT	7.4	28.5
Thuế TNDN	6.3	88.0
Thuế khác	36.7	63.3
TỔNG CỘNG	50,4	179,8

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

12.1.5 Trích lập các Quỹ theo luật định

Công Ty trích lập và sử dụng các Quỹ đúng theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là CTCP, theo Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công Ty. Mức trích lập cụ thể theo từng năm sẽ do ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT.

Bảng 13: Trích lập Quỹ của Công Ty

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
Quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	1,1	2,4

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

12.1.6 Tổng dư nợ vay

Bảng 14: Tổng dư nợ vay của Công Ty

Đơn vị tính: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
I. Vay và nợ ngắn hạn	3.518	50
1. Vay ngắn hạn	1.182	0

Chi tiêu	31/12/2017	31/12/2018
2. Trái phiếu phát hành ngắn hạn	2.296	0
3. Vay dài hạn đến hạn trả	40	50
II. Vay và nợ dài hạn	642	18.189
1. Vay dài hạn (*)	642	601
2. Trái phiếu phát hành (**)	0	17.588
Tổng dư nợ vay (I+II)	4.158	18.239

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

(*) *Vay dài hạn*

Ngân hàng	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình	VND	Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của Vietcombank +3,3%	2025	601.600.000.000	641.600.000.000

Khoản vay này được đảm bảo bằng một số tài sản bao gồm quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tại khu khách sạn nghỉ dưỡng biển cao cấp Vinpearl Hạ Long và quyền thụ hưởng bảo hiểm của phần tài sản này và bảo lãnh của Tập đoàn VinGroup – Công ty CP

(**) *Trái phiếu phát hành*

Đơn vị tư vấn phát hành	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2018 VND	1/1/2018 VND
Credit Suisse (Singapore) Limited và Deutsche Bank AG – Chi nhánh Hồng Kông (a)					
Lô 1	USD	3,5%	2023	10.205.718.653.319	-
Công ty CP Chứng khoán Kỹ Thương					
Lô 1 (b)	VND	9,5%	2020	1.674.378.716.319	-
Lô 2 (c)	VND	9,2%	2021	2.751.565.973.670	-
Lô 3 (d)	VND	10,1%	2021	1.478.380.964.167	-
Lô 4 (d)	VND	10,1%	2020	1.478.840.847.759	-
				17.588.885.145.234	-

(a) Đây là khoản trái phiếu hoán đổi được phát hành cho Credit Suisse (Singapore) Limited và Deutsche Bank AG, Chi nhánh Hồng Kông trong tháng 6 năm 2018 và tháng 10 năm 2018 với trị giá là 450 triệu Đô la Mỹ và thời hạn 5 năm. Trái phiếu này không có tài sản bảo đảm và có lãi suất cố định 3,5%/năm và được bảo lãnh bởi Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ của Công ty.

Theo điều khoản của trái phiếu hoán đổi này, các trái chủ có quyền hoán đổi trái phiếu thành cổ phần phổ thông của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, theo mức giá có thể được điều chỉnh sau 12, 22, 36 và 48 tháng sau thời điểm phát hành, bắt đầu từ ngày 14 tháng 9 năm 2019. Số dư trái phiếu còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 450 triệu Đô la Mỹ.

(b) Khoản trái phiếu này được đảm bảo bằng bất động sản, động sản và quyền tài sản của Dự án Vinpearl Nha Trang Golf Land Resort & Villas.

- (c) Khoản trái phiếu này được bảo đảm bằng bất động sản, động sản và quyền tài sản của Dự án Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas.
- (d) Các khoản trái phiếu này không có tài sản đảm bảo.

Cơ cấu nợ vay của Công Ty có sự thay đổi lớn trong năm 2018 khi Công Ty chủ động giảm các khoản vay ngắn hạn và tăng các khoản vay dài hạn để phù hợp với tình hình hoạt động của Công Ty.

Các khoản vay nợ ngắn hạn của Công Ty trong năm 2017 chủ yếu là vay ngắn hạn và trái phiếu phát hành ngắn hạn đã được trả hết trong năm 2018. Trong đó khách hàng gia tăng nguồn vay nợ dài hạn trong năm 2018 qua hình thức phát hành Trái phiếu. Mục đích của các khoản vay này là để đầu tư vào các dự án du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí được Công Ty trực tiếp vận hành và hoạt động trong thời gian tới.

12.1.7 Tình hình công nợ hiện nay

a. Tổng số nợ phải thu

Bảng 15: Chi tiết các khoản phải thu của Công Ty

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
I.	Khoản phải thu ngắn hạn	3.041	7.456
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.034	917
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	1.225	569
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	0	5.105
4.	Phải thu ngắn hạn khác	784	870
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-2	(6)
II.	Khoản phải thu dài hạn	270	7
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	266	-
2.	Phải thu dài hạn khác	4	7
	Tổng cộng	3.311	7.462

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

Khoản phải thu của Công Ty tăng mạnh trong năm 2018, chủ yếu là sự gia tăng khoản mục phải thu về cho vay ngắn hạn. Đây là các khoản phải thu về cho vay các doanh nghiệp trong cùng Tập đoàn, nhằm mục đích tối ưu việc sử dụng nguồn vốn của Công Ty.

b. Tổng số nợ phải trả

Bảng 16: Chi tiết các khoản phải trả của Công Ty

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
I.	NỢ NGẮN HẠN	18.422	8.237
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	2.798	1.656
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.079	938
3.	Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	50	180
4.	Phải trả người lao động	96	1
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	2.960	2.243
6.	Doanh thu chưa thực hiện	804	681
7.	Phải trả ngắn hạn khác	4.115	2.489
8.	Vay và nợ thuê tài chính	3.518	50
II.	NỢ DÀI HẠN	7.220	22.252
1.	Doanh thu chưa thực hiện	5.506	3.413
2.	Phải trả dài hạn khác	1.001	637
3.	Vay dài hạn	602	18.140
4.	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	112	62
	TỔNG NỢ PHẢI TRẢ (I+II)	25.642	30.490

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

Tổng nợ phải trả của Vinpearl tăng trong năm 2018, chủ yếu là sự tăng lên của các khoản phải trả dài hạn.

Đối với các khoản nợ ngắn hạn, Vinpearl đã giảm các khoản phải trả người bán ngắn hạn, người mua trả tiền trước và các khoản mục phải trả ngắn hạn khác. Trong đó các khoản phải trả dài hạn tăng mạnh, chủ yếu là sự gia tăng của khoản mục Vay dài hạn. Đây là các khoản huy động vốn qua hình thức trái phiếu nhằm thực hiện đầu tư các Dự án của Công Ty.

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công Ty

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
1.	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,73	1,63

TT	Các chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018
	<i>(TSLĐ/Nợ ngắn hạn)</i>		
	Hệ số thanh toán nhanh	0,53	1,52
	<i>(TSLĐ-Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn)</i>		
2.	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
	Hệ số Nợ/ Tổng tài sản (*)	0,71	0,73
	Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu (**)	2,44	2,76
3.	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
	Vòng quay hàng tồn kho	3,02	5,76
	<i>(Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)</i>		
	Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,57	0,39
4.	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	0,02	0,02
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	0,05	0,03
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	0,01	0,01
	Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	0,06	0,03

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

Khả năng thanh toán của Công Ty trong năm 2018 đã được cải thiện, hầu hết các chỉ tiêu liên quan đến khả năng thanh toán ngắn hạn như Hệ số thanh toán ngắn hạn và Hệ số thanh toán nhanh đều tăng lên và lớn hơn 1 (một). Nguyên nhân là Công Ty đã giảm các khoản nợ ngắn hạn để chuyển sang cơ cấu vốn dài hạn hơn để phù hợp với hoạt động của Công Ty.

Về chỉ tiêu cơ cấu vốn, Hệ số nợ/Tổng tài sản của khách hàng trong năm 2018 duy trì so với năm 2017, nguyên nhân là do quy mô nợ của Công Ty được gia tăng tương đương với quy mô Tổng tài sản. Bên cạnh đó, Hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu của khách hàng tăng lên trong năm 2018, nguyên nhân là do Công Ty đang trong giai đoạn huy động vốn vay để đầu tư vào các Dự án đang thực hiện của Công Ty.

Liên quan đến chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công Ty, Vòng quay Hàng tồn kho của Vinpearl được cải thiện do lượng Hàng tồn kho của Vinpearl giảm mạnh trong năm 2018. Bên cạnh đó, Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân của Vinpearl giảm nhẹ do Vinpearl cơ cấu lại doanh thu trong hoạt động kinh doanh và giảm doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản sản Dự Án.

Liên quan đến các chỉ tiêu sinh lời trong, hầu hết các chỉ tiêu về sinh lời của Vinpearl được cải thiện do lợi nhuận của Vinpearl có sự tăng trưởng trong năm 2018.

13. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

Hội Đồng Quản Trị

Họ tên	Chức danh
Mai Hương Nội	Chủ tịch HĐQT
Mai Thu Thủy	Thành viên HĐQT
Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

i. Bà Mai Hương Nội – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Mai Hương Nội
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 13/10/1969
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Ninh Bình
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 2004 – 2006: Phó Giám đốc TT Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội
 - Từ 2006 – 2012: Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Tập đoàn Vingroup
 - Từ 2012 – nay: Phó Tổng Giám đốc Tập đoàn Vingroup
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Chủ tịch HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản Xavinco
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Giáo dục và Đào tạo Vinacademy
 - Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Đầu tư Sản xuất Phát triển Nông nghiệp Vineco
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Sách Việt Nam
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam
 -
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018) 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Đặng Thanh Thủy

- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; Không

ii. Bà Mai Thu Thủy – Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Mai Thu Thủy
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 04/09/1975
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Ninh Bình
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành kinh tế thương mại
- Quá trình công tác:
 - Từ 1996 – 2014: Cán bộ dự án - Trung tâm hỗ trợ doanh nghiệp vừa và nhỏ ngoài quốc doanh – Liên minh HTX Việt Nam.
 - Từ 2014 – nay: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên HĐQT
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Chủ tịch Hội đồng Thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH Vincom Retail Miền Bắc
 - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam
 - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bệnh viện đa khoa Quốc tế Vinmec
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018) 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; Không

iii. Ông Đặng Thanh Thủy – Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc

- Họ và tên: Đặng Thanh Thủy
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 22/05/1969

- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 2004 – 2007: Cán bộ lãnh đạo Công ty Cổ phần Vinpearl
 - Từ 2007 – 2011: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl
 - Từ 2011 – 2017: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl
 - Từ 2017 – nay: Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Vinpearl
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Cảng Nha Trang
 - Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018) 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

Ban Giám đốc:

Họ tên	Chức danh
Võ Thị Phương Thảo	Tổng Giám Đốc
Đặng Thanh Thủy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Phạm Khắc Duẩn	Phó Tổng Giám Đốc

i. Bà Võ Thị Phương Thảo – Tổng Giám Đốc

- Họ và tên: Võ Thị Phương Thảo
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 14/8/1970
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Nghệ An

- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân ngoại ngữ (tiếng Nga)
- Quá trình công tác:
 - Từ 1995 – 2009: Tập đoàn Technocom – Ucraina
 - Từ 2010 – nay : Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Tổng Giám Đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: - Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Phát triển Du lịch Phú Quốc
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018) 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

ii. Ông Đặng Thanh Thủy – Phó Tổng Giám Đốc: *vui lòng xem thông tin tại mục (iii) Hội Đồng Quản Trị trên đây.*

iii. Ông Phạm Khắc Duẩn – Phó Tổng Giám Đốc

- Họ và tên: Phạm Khắc Duẩn
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 05/03/1972
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Xã Liên Hà, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 2003 – 2013: Công ty Vinpearl Nha Trang
 - Từ 2013 – 5/2018: Công ty TNHH Dịch vụ Bảo vệ Vincom
 - Từ 6/2018 – nay: Công ty Cổ phần Vinpearl
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Phó Tổng Giám Đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018) 0 cổ phần

- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Không
- Hành vi vi phạm pháp luật Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; Không

iv. Bà Nguyễn Thị Thanh Bình – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Nguyễn Thị Thanh Bình
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 25/2/1981
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thị trấn Nghèn, huyện Can Lộc, tỉnh Hà Tĩnh
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
 - Từ 2006 – T8/2013: Các Doanh nghiệp ngoài Tập đoàn
 - Từ T9/2013 – T1/2014: Công ty TNHH Kinh Doanh Dịch vụ tổng hợp VinGS
 - T1/2014 – T11/2014: Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh thương mại BFF
 - Từ T11/2014 – T3/2018: Công ty CP Dịch vụ Thương mại Tổng hợp Vincommerce
 - Từ T3/2018 – nay: Công ty cổ phần Vinpearl
- Chức vụ công tác hiện nay tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Không
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018) 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; Không

Ban Kiểm soát:

Họ tên	Chức danh
Nguyễn Thế Anh	Trưởng ban kiểm soát
Đình Ngọc Lâm	Thành viên
Trần Thanh Mai	Thành viên

i. Ông Nguyễn Thế Anh – Trưởng ban kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thế Anh
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 21/8/1975
- Nơi sinh: Quảng Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Kim Động- Hưng Yên
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế chính trị - Đại học Quốc Gia Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - Từ 9/1995 – 3/1997: Cán bộ phòng Thư ký- Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
 - Từ 3/1997 – 3/2000: Chuyên viên phòng Tổng hợp/Chuyên viên phòng Kinh doanh Công ty Liên doanh Cho thuê Tài chính Việt Nam (VINALEASE)
 - Từ 3/2000 – 4/2001: Cán bộ phòng Kinh doanh Công ty cho thuê tài chính Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (VCBLEACO)
 - Từ 4/2001 – 11/2005: Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
 - Từ 11/2005 – 4/2007: Phó Chánh Văn phòng/Trợ lý Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank)
 - Từ 7/2007 – nay: Trưởng Ban Kiểm soát Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Trưởng Ban Kiểm soát
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác:
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018): 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không

ĐNL
VCC

- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; Không

ii. Ông Đinh Ngọc Lâm – Thành viên BKS

- Họ và tên: Đinh Ngọc Lâm
- Giới tính: Nam
- Năm sinh: 1975
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế – Trường ĐH Thương Mại Hà Nội
- Quá trình công tác:
 - Từ 9/1996 – 11/ 2007 : Kiểm toán viên–Kiểm toán Nhà nước
 - Từ 12/2007– 05/2008 : Phó trưởng Phòng Kiểm toán DNNN– KTNN Khu vực I
 - Từ 5/2008 – nay: Trưởng phòng Kiểm toán nội bộ/Ban Tài chính Công ty CP Vingroup
 - Từ 10/2011– 15/11/2011: Trưởng BKS Công ty CP Vincom
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Thành viên Ban Kiểm soát Tập đoàn Vingroup– Công ty CP
- Chức vụ đang nắm giữ tại Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên BKS
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018) 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết; Không

iii. Bà Trần Thanh Mai – Thành viên BKS

- Họ và tên: Trần Thanh Mai
- Giới tính: Nữ
- Năm sinh: 1969
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hà Nội
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế, Thành viên Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh ACCA
- Quá trình công tác:
 - Từ 1991 – 1996: Kiểm toán viên cao cấp – Công ty Ernst & Young Vietnam
 - Từ 1996 – 2005: Giám đốc Tài chính – Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng

- Từ 2005 – 2009: Kế toán trưởng – Công ty TNHH Nortel Việt Nam
- Từ 2009 – nay: Trưởng phòng Quản lý Kế toán – Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
- Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác: Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Gòn
- Chức vụ đang nắm giữ tại các Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Thành viên BKS
- Số CP nắm giữ (tại thời điểm 31/12/2018) 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phiếu Không
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Lợi ích liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Không
- Các khoản nợ đối với Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết: Không

14. Tài sản

Đơn vị: Tỷ VND

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
Tài sản ngắn hạn	13.357	13.429
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.926	1.805
Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.542	2.631
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.042	7.456
Hàng tồn kho	3.652	902
Tài sản ngắn hạn khác	2.195	635
Tài sản dài hạn	22.812	28.122
Các khoản phải thu dài hạn	270	7
Tài sản cố định	13.128	15.418
Bất động sản đầu tư	560	1.231
Tài sản dở dang dài hạn	5.424	1.994
Đầu tư tài chính dài hạn	2.550	8.075
Tài sản dài hạn khác	880	1.398
Tổng cộng tài sản	36.170	41.551

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2017 và 2018 của CTCP Vinpearl)

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

15.1 Kế hoạch

Bảng 18: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2019

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Dự kiến năm 2019	
			Giá trị	(+/-)% so với năm 2018
1	Doanh thu thuần	Tỷ đồng	14.148,53	1,0%
2	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	1.094,08	70,80%

3	Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.044,08	198%
4	Vốn chủ sở hữu (VCSH)	Tỷ đồng	14.866,47	
5	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,4%	195%
6	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/VCSH (ROE)	%	7,0%	198%
7	Cổ tức	%	N/A	

(*) Do các dự án BĐS chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu và chi phí

Dự kiến cân đối trả nợ như bảng dưới đây:

Đơn vị: Tỷ đồng

DÒNG TIỀN TRỰC TIẾP VINPEARL	2019	2020	2021
Tiền đầu kỳ	1.797		
Dòng thu	12.668	13.251	13.646
Dòng chi	(10.209)	(10.429)	(10.626)
Đầu tư (CAPEX)	(494)	(651)	(355)
Tổng nợ phải trả thuần	(1.311)	(4.541)	(5.512)
Trả lãi	(1.174)	(1.195)	(867)
Trả gốc dài hạn	(50)	(3.270)	(4.390)
Thuế	(87)	(77)	(255)
Tăng giảm khác	(945)	2.202	2.912
Dòng tiền ròng	(290)	(169)	65
Tiền mặt lũy kế	1.507	1.338	1.403

(Nguồn: CTCP Vinpearl)

15.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Do trong khoảng thời gian từ cuối năm 2017 đến nay, Công ty đã tập trung đầu tư và khai thác thêm mảng City hotel nằm ở các trung tâm đô thị du lịch trọng điểm và nhiều khu vực khác có tiềm năng phát triển du lịch cao. Các dự án City Hotel đã bắt đầu đi vào hoạt động và mang lại nguồn thu ổn định trong thời gian tới.

Song song với việc khai thác các dự án hiện tại, nghiên cứu triển khai các dự án du lịch nghỉ dưỡng, các thương hiệu mới, Công ty thường xuyên cập nhật chính sách bán hàng với nhiều chương trình thanh toán linh hoạt, chính sách ưu đãi hấp dẫn khách hàng. Chính sách hậu mãi và chăm sóc khách hàng cũng được Công ty quan tâm thực hiện sát sao với mục tiêu tạo giá trị gia tăng cho khách hàng và hơn thế nữa là môi trường nghỉ dưỡng lý tưởng cho khách du lịch. Đồng thời, Công ty cũng chú trọng đến việc kiểm soát, cắt giảm các chi phí không cần thiết để tăng hiệu quả hoạt động kinh doanh.

15.3 Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHCĐ thông qua

Không có.

15.4 Kế hoạch tăng Vốn điều lệ

Không có.

16. Đánh giá của Tổ Chức Tư Vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Kế hoạch lợi nhuận của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được đưa ra trên cơ sở các dự báo về kinh tế nói chung, các rủi ro dự đoán cũng như thực trạng và triển vọng kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nói riêng. Trên cơ sở phân tích kết quả hoạt động kinh doanh mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã đạt được trong các năm quá khứ, trong việc kinh doanh khách sạn và khu vui chơi giải trí đã hoàn thành và đang xây dựng qua các năm, cũng như tình hình tài chính khả quan của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy khả năng đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2019 như đã đề ra của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết là khả thi nếu không gặp phải những rủi ro bất khả kháng.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết dự kiến sử dụng dòng tiền thuần thu được từ hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, bao gồm tiền thu được từ các hoạt động kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, khu vui chơi giải trí và các dịch vụ liên quan để cân đối trả nợ lãi và gốc Trái Phiếu. Theo kế hoạch kinh doanh, tiền thu được từ hoạt động kinh doanh, sau khi trừ đi các nghĩa vụ thuế phải nộp Nhà Nước và chi phí hoạt động, vẫn đủ để thanh toán các nợ lãi và gốc đến hạn, bao gồm các khoản nợ đã phát sinh và các Trái Phiếu niêm yết. Tổ Chức Tư Vấn Niêm Yết nhận thấy rằng kế hoạch và khả năng thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có thể thực hiện được nếu không xảy ra các rủi ro bất khả kháng.

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

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết

Không có.

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà có thể ảnh hưởng đến giá cả Trái Phiếu

Không có.

V. TRÁI PHIẾU NIÊM YẾT

1. **Loại Trái phiếu:** Trái phiếu công ty/doanh nghiệp không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có tài sản bảo đảm.
2. **Ngày phát hành:** 29/06/2018.
3. **Ngày đáo hạn:** 29/06/2021.
4. **Tên trái phiếu:** VPL062021.
5. **Thời hạn trái phiếu:** 36 (ba mươi sáu) tháng.
6. **Mệnh giá:** 100.000 VND (Một trăm nghìn đồng Việt Nam)/ Trái Phiếu.
7. **Tổng số trái phiếu niêm yết:**
28.000.000 (hai mươi tám triệu) Trái Phiếu (chiếm 100% tổng số Trái Phiếu đã phát hành).
Cơ cấu trái phiếu niêm yết theo danh sách chốt ngày 21/05/2019 gồm 328 (*bằng chữ: Ba trăm hai mươi tám*) trái chủ (bao gồm các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước).
8. **Lãi suất:**
 - *Lãi suất cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* 9,2% (chín phẩy hai phần trăm)/năm; và
 - *Lãi suất cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên:* Tổng của 3,25% (ba phẩy hai lăm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch hoặc chi nhánh đặt tại Hội sở) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.
9. **Kỳ trả lãi:** Lãi sẽ được thanh toán sau, định kỳ 3 tháng/lần
10. **Số lượng trái phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:** Không có
11. **Các bên tham gia giao dịch:**
 - (i) *Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết:* Công ty Cổ phần Vinpearl;
 - (ii) *Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu:* Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ thương;
 - (iii) *Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm:* Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;
 - (iv) *Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản:* Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam;
 - (v) *Các bên thế chấp tài sản bảo đảm:*
 - a. *Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết*
 - b. *Công ty Cổ phần Vinhomes (“Vinhomes”)*
 - c. *Tập đoàn Vingroup - Công ty Cổ phần (“Vingroup”)*
12. **Các biện pháp bảo đảm cho Trái Phiếu:**
 - 12.1. **Bảo lãnh thanh toán**
Không có.

12.2. Tài sản bảo đảm cho Trái Phiếu:

12.2.1. Mô tả tài sản bảo đảm

Các nghĩa vụ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết liên quan đến Trái Phiếu sẽ được bảo đảm bằng các tài sản sau:

STT	TÀI SẢN BẢO ĐẢM	MÔ TẢ TÀI SẢN
1	Tài Sản Thế Chấp Khách sạn Golfland	Toàn bộ bất động sản, động sản và quyền tài sản của Khu khách sạn 5 sao thuộc Dự án Vinpearl Golf Land Resort&Villas (“ Khách sạn Golfland ”) (bao gồm cả tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai), theo Giấy chứng nhận đầu tư số 1241551410 và các lần điều chỉnh liên quan (nếu có)
2	Tài Sản Thế Chấp Khách Sạn Nha Trang Bay	Toàn bộ bất động sản, động sản và quyền tài sản của Khu khách sạn 5 sao thuộc Dự án Vinpearl Nha Trang Bay Resort & Villas (“ Khách sạn Nha Trang Bay ”) (bao gồm cả tài sản hiện có và tài sản hình thành trong tương lai), theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 5340725316 các lần điều chỉnh liên quan (nếu có)

12.2.2. Phương pháp xác định giá trị bảo đảm

a. Tổng giá trị bảo đảm (“**Tổng Giá Trị Bảo Đảm**”), được xác định vào bất kỳ ngày định giá/đánh giá lại nào dự kiến trong Hợp Đồng này, là tổng giá trị bảo đảm của các Tài Sản Bảo Đảm theo Các Hợp Đồng Bảo Đảm và được tính theo công thức sau:

$$TV = P_{BDS} + P_{DS} + S + C + OA$$

Trong đó:

TV là Tổng Giá Trị Bảo Đảm vào ngày định giá/đánh giá lại có liên quan;

P_{BDS} là Giá Trị Bảo Đảm Bất Động Sản vào ngày định giá/đánh giá lại các Tài Sản Thế Chấp BĐS đó, được xác định bằng tổng giá trị định giá của Tài Sản Thế Chấp BĐS nhân với 80%;

P_{DS} là Giá Trị Bảo Đảm Động Sản vào ngày định giá/đánh giá lại các Tài Sản Thế Chấp ĐS&QTS đó, được xác định bằng tổng giá trị định giá của Tài Sản Thế Chấp ĐS&QTS nhân với 80%;

S là Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần Niêm Yết do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm hoặc bên thứ ba do Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm chỉ định xác định vào ngày định giá/đánh giá lại Tài Sản Cầm Cổ Cổ Phần Niêm Yết đó (và nếu chưa có Tài Sản Cầm Cổ Cổ Phần Niêm Yết thì $S = 0$);

C là tổng các khoản tiền (nếu có) trong các tài khoản hoặc khoản tiền gửi theo các hợp đồng tiền gửi được cầm cố/thế chấp cho Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm để bảo đảm cho việc thực hiện các Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm được xác định vào 15:00 giờ (giờ Việt Nam) của ngày xác định Tổng Giá Trị Bảo Đảm có liên quan (và nếu chưa có các tài sản cầm cố/thế chấp là tiền/tiền gửi thì $C = 0$);

OA là tổng giá trị của các Tài Sản Bảo Đảm khác (nếu có) được xác định tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm khác vào ngày định giá/đánh giá lại (và nếu chưa có Tài Sản Bảo Đảm khác thì $OA = 0$).

ĐVL
10/01

- b. Tổng giá trị bảo đảm duy trì (“**Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì**”), được xác định vào bất kỳ ngày định giá/đánh giá lại nào, sẽ được tính theo công thức giống công thức nêu tại khoản (a) nêu trên ngoại trừ rằng S sẽ được tính theo công thức Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần Niêm Yết Duy Trì.
- c. Nếu ngày định giá/ngày đánh giá lại và/hoặc một Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan không phải là ngày định giá/ngày đánh giá lại của (các) Tài Sản Bảo Đảm khác theo quy định tại mỗi Hợp Đồng Bảo Đảm khác đó, thì giá trị bảo đảm của mỗi Tài Sản Bảo Đảm khác đó sẽ là giá trị được xác định vào ngày định giá/ngày đánh giá lại gần nhất theo quy định tại Hợp Đồng Bảo Đảm khác đó, ngoại trừ S sẽ được tính bằng trung bình cộng giá đóng cửa của 30 (ba mươi) ngày giao dịch liền trước ngày định giá/ngày đánh giá lại có liên quan đó theo công thức tính Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần Niêm Yết hoặc Giá Trị Bảo Đảm Cổ Phần Niêm Yết Duy Trì (tùy từng trường hợp áp dụng).
- d. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải bảo đảm rằng tại bất kỳ thời điểm nào kể từ Ngày Phát Hành đến khi toàn bộ Nghĩa Vụ Được Bảo Đảm được thực hiện đầy đủ, Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì sẽ không thấp hơn Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu tính tại cùng thời điểm.
- e. Các bên đồng ý rằng việc tính Tổng Giá Trị Bảo Đảm và Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì tại đây chỉ nhằm mục đích duy nhất là xác định việc tuân thủ Các Điều Kiện Trái Phiếu. Tổng Giá Trị Bảo Đảm và Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì không được sử dụng khi xử lý Tài Sản Bảo Đảm.

12.2.3. Định giá lại Tài Sản Bảo Đảm

- a. Tài Sản Bảo Đảm (ngoại trừ Tài Sản Thế Chấp BCC) sẽ được định giá/đánh giá lại bởi một Công Ty Định Giá Được Phép hoặc Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm (đối với Tài Sản Cầm Cốt Cổ Phần Niêm Yết) trong bất kỳ tình huống nào sau đây:
- (i) định kỳ:
- (A) một (01) năm/lần kể từ thời điểm nhận thế chấp đối với Tài Sản Thế Chấp BĐS và Tài Sản Thế Chấp ĐS&QTS;
- (B) định kỳ ba (03) tháng/lần kể từ Ngày Phát Hành đối với Tài Sản Cầm Cốt Cổ Phần Niêm Yết (nếu có);
- (ii) Theo yêu cầu của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết nhằm giải chấp, thay thế một phần hoặc toàn bộ Tài Sản Bảo Đảm;
- (iii) Theo yêu cầu của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm (iii1) nếu sau khi thực hiện các Thay Đổi Được Phép mà tổng diện tích Các Thửa Đất Thế Chấp giảm nhiều hơn Mức Sai Lệch Cho Phép, hoặc (iii2) theo các quy định tại các Hợp Đồng Bảo Đảm có liên quan (nếu có);
- (iv) Theo yêu cầu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu;
- (v) Các trường hợp khác đối với Tài Sản Cầm Cốt Cổ Phần Niêm Yết:
- (v1) khi Tổ Chức Niêm Yết phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ hoặc chia cổ tức bằng tiền mặt và/hoặc cổ phiếu;
- (v2) theo quyết định của Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm khi có sự biến động đáng kể về các yếu tố giá thị trường và/hoặc các yếu tố khác có thể làm ảnh hưởng giảm giá trị của Cổ Phần Niêm Yết (kể cả do Tổ Chức Niêm Yết mua cổ phiếu quỹ hoặc tiến hành các sự kiện công ty khác làm giảm vốn chủ sở hữu của Tổ Chức Niêm Yết);
- (v3) khi giá đóng cửa của Cổ Phần Niêm Yết trong ngày giao dịch bất kỳ thấp hơn 15% (mười lăm phần trăm) so với giá định giá của Cổ Phần Niêm Yết tại lần định giá gần nhất trước đó. Trong trường hợp này, Tài Sản Cầm Cốt Cổ Phần Niêm Yết sẽ được định

giá/đánh giá lại vào Ngày Làm Việc liền sau ngày giao dịch nêu trên và giá của mỗi Cổ Phần Niêm Yết sẽ được xác định bằng trung bình cộng giá đóng cửa của Cổ Phần Niêm Yết trong 5 (năm) ngày giao dịch gần nhất.

- (vi) trong các trường hợp định giá lại khác theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm (nếu có).

13. Phương pháp tính giá Trái Phiếu

VPL062021 là trái phiếu có kỳ hạn, trả lãi định kỳ và có lãi suất kết hợp giữa cố định và thả nổi theo đó lãi suất được điều chỉnh theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Thị giá hay giá của Trái Phiếu (Market value) là giá giao dịch thứ cấp của Trái Phiếu do thị trường quyết định và luôn thay đổi theo quan hệ cung cầu trên thị trường.

Giá của Trái Phiếu là giá trị hiện tại của những dòng tiền trong tương lai dự tính thu được từ Trái Phiếu, được chiết khấu về thời điểm hiện tại với tỷ lệ lợi tức yêu cầu thích hợp của mỗi Nhà Đầu Tư.

Công thức tổng quát tính giá Trái Phiếu trả lãi theo định kỳ như sau:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

- Trong đó: PV: là Giá của Trái Phiếu
- FV: là Mệnh giá (gốc) của Trái Phiếu
- CF_i: là lãi của Trái Phiếu nhận kỳ trả lãi thứ i
- n: là số kỳ trả lãi còn lại của Trái Phiếu
- k: là mức sinh lời kỳ vọng đối với lợi suất Trái Phiếu

Việc xác định giá trái phiếu có thể khác nhau giữa các Nhà Đầu Tư do lợi suất yêu cầu khác nhau, áp dụng các thông lệ thị trường (market convention) khác nhau trong tính toán và khả năng tiếp cận các thông tin thị trường khác nhau. Để tính giá trái phiếu, Nhà Đầu Tư có thể tham khảo các bước tính toán như sau:

1. Xác định ngày thanh toán thực tế (ở Việt Nam là ngày t+1 so với ngày giao dịch);
2. Xác định số kỳ hưởng lãi coupon (CF_i) còn lại và các ngày nhận lãi coupon;
3. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon (CF_i) theo lãi suất cố định đã công bố áp dụng;
4. Xác định các kỳ hưởng lãi coupon (CF_i) theo lãi suất thả nổi và dự phóng theo mô hình phù hợp;
5. Xác định mức lợi suất yêu cầu phù hợp (căn cứ lợi suất giao dịch thứ cấp/sơ cấp của tài sản có tính chất tương tự có thời gian đáo hạn tương tự hoặc trên cơ sở dự báo biến động của đường cong lợi suất);
6. Lựa chọn phương thức tính ngày (Day-count Convention) phù hợp theo thông lệ thị trường và loại tài sản (ví dụ: Actual/Actual ICMA, Actual/Actual ISDA, Actual/365 Fixed, Actual/360, Actual/364, Actual/365L, Actual/Actual AFB, 30/360...).
7. Áp dụng công thức nêu trên để tính giá trái phiếu

Ví dụ minh họa:

- Mệnh giá Trái Phiếu (FV): 100.000 đồng/Trái Phiếu;
- Ngày phát hành: 29/06/2018;
- Ngày đáo hạn (Maturity): 29/06/2021;
- Kỳ hạn: 36 tháng
- Kỳ trả lãi (Frequency): 3 tháng/lần; (vào các ngày 29/03, 29/06, 29/09 và 29/12 hàng năm)



Lãi suất (CPN): *Lãi suất đối với hai kỳ hạn 3 (ba) tháng đầu tiên: 9,2% (chín phẩy năm phần trăm)/năm; và*
Lãi suất cho mỗi kỳ hạn 3 (ba) tháng tiếp theo: Tổng của 3,25% (ba phẩy hai lăm phần trăm)/năm và lãi suất tham chiếu. Trong đó, lãi suất tham chiếu là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch hoặc chi nhánh đặt tại Hội sở) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó.

Ngày định giá (ngày niêm yết) **30/06/2019**

Số kỳ hưởng lãi và ngày nhận lãi còn lại 08 kỳ vào các ngày 29/09/2019, 29/12/2019, 29/03/2020, 29/06/2020, 29/09/2020, 29/12/2020, 29/03/2021 và 29/06/2021

Lãi coupon chưa xác định Dự báo trong giai đoạn tới chưa có nhiều biến động
 → Giả sử lãi suất áp dụng là 9,2%

Lợi suất yêu cầu² hay Lãi suất chiết khấu (k) - Lợi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 02 năm là 4,02% (Nguồn: <http://hnx.vn/web/thi-truong-trai-phiieu/tong-quan>)
 - Theo thông lệ quốc tế, mức biên chênh lệch giữa trái phiếu doanh nghiệp có Rating nhóm B (ngành sản xuất) với lợi suất trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn ~6%;
 - Như vậy mức lợi suất yêu cầu được xác định là 10,02%/năm

Cơ sở tính ngày (day count convention) - Actual/365

Với các đặc điểm trên, tại ngày niêm yết 30/06/2019, giá dự kiến của Trái Phiếu là:

Ngày	29/09/2019	29/12/2019	29/03/2020	29/06/2020
	Kỳ trả lãi 5	Kỳ trả lãi 6	Kỳ trả lãi 7	Kỳ trả lãi 8
Lãi suất coupon (CPN)	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%
Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN/2$	2.294	2.300	2.300	2.300
Gốc trái phiếu (Redemption)				
Số ngày nắm giữ	91	182	273	365
LS chiết khấu (k theo năm)	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%

² Đây chỉ là một ví dụ tham khảo về các xác định lợi suất yêu cầu đối với trái phiếu doanh nghiệp trên cơ sở credit spread đối với trái phiếu chính phủ cùng kỳ hạn theo thông lệ quốc tế. Nhà đầu tư có thể tham khảo thêm lợi suất giao dịch của trái phiếu doanh nghiệp có cùng rating và cùng kỳ hạn hoặc các phương pháp khác để xác định lợi suất yêu cầu.

ĐHL
UCC

Ngày	29/09/2020	29/12/2020	29/03/2021	29/06/2021
	Kỳ trả lãi 9	Kỳ trả lãi 10	Kỳ trả lãi 11	Kỳ trả lãi cuối
Lãi suất coupon (CPN)	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%
Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN/2$	2.300	2.300	2.300	2.300
Gốc trái phiếu (Redemption)				100.000
Số ngày nắm giữ	457	548	638	730
LS chiết khấu (k theo năm)	10,02%	10,02%	10,02%	10,02%

$$PV = \frac{2.294}{(1+10, \%)^{91/365}} + \frac{2.300}{(1+10, \%)^{182/365}} + \frac{2.300}{(1+10, \%)^{273/365}} + \frac{2.300}{(1+10, \%)^{365/365}} + \frac{2.300}{(1+10, \%)^{457/365}} + \frac{2.300}{(1+10, \%)^{548/365}} + \frac{2.300}{(1+10, \%)^{638/365}} + \frac{2.300}{(1+10, \%)^{730/365}}$$

= **99.160 VND**

Để tăng tính thanh khoản cho Trái Phiếu, Vinpearl dự kiến giá tại ngày niêm yết là 100.000 VND.

14. Phương pháp tính lợi suất khi đáo hạn:

Lợi suất đáo hạn - YTM (Yield To Maturity) là đại lượng đo lường lợi suất (tỷ suất lợi nhuận) mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu từ khi mua và nắm giữ trái phiếu đến khi đáo hạn. Nói cách khác, YTM là mức lãi suất làm cho giá trị hiện tại của các dòng tiền mà nhà đầu tư nhận được từ trái phiếu bằng với giá trị đầu tư ban đầu (giá mua/giá trị thị trường của Trái Phiếu).

Để xác định YTM, nhà đầu tư có thể áp dụng công thức tương tự công thức định giá Trái Phiếu được trình bày tại mục trên đây.

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ví dụ minh họa:

Một Trái Phiếu có các đặc tính sau:

- Mệnh giá Trái Phiếu: 100.000 đồng/Trái Phiếu;
- Ngày phát hành: 29/06/2018;
- Ngày đáo hạn: 29/06/2021;
- Kỳ trả lãi: 6 tháng/lần;
- Lãi suất: 9,2%/năm cho 2 kỳ trả lãi đầu tiên; các kỳ sau thả nổi (giả sử không đổi là 9,2%/năm)
- Ngày giao dịch dự kiến: 30/06/2019
- Giá giao dịch dự kiến: 99.160 VND

Với các đặc điểm trên, nếu nhà đầu tư giao dịch tại ngày **30/06//2019** với giá 99.160 VND và nắm giữ tới khi đáo hạn thì lợi suất trái phiếu khi đáo hạn (k) là:

Handwritten signature

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{CF_i}{(1+k)^i} + \frac{FV}{(1+k)^n}$$

Ngày	29/09/2019	29/12/2019	29/03/2020	29/06/2020
	Kỳ trả lãi 5	Kỳ trả lãi 6	Kỳ trả lãi 7	Kỳ trả lãi 8
Lãi suất coupon (CPN)	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%
Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN/2$	2.294	2.300	2.300	2.300
Gốc trái phiếu (Redemption)				
Số ngày nắm giữ	91	182	273	365
LS chiết khấu (k theo năm)	k	k	k	k

Ngày	29/09/2020	29/12/2020	29/03/2021	29/06/2021
	Kỳ trả lãi 9	Kỳ trả lãi 10	Kỳ trả lãi 11	Kỳ trả lãi cuối
Lãi suất coupon (CPN)	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%
Dòng tiền lãi $CF(i) = CPN/2$	2.300	2.300	2.300	2.300
Gốc trái phiếu (Redemption)				100.000
Số ngày nắm giữ	457	548	638	730
LS chiết khấu (k theo năm)	k	k	k	k

$$99.160 = \frac{2.294}{(1+k)^{91/365}} + \frac{2.300}{(1+k)^{182/365}} + \frac{2.300}{(1+k)^{273/365}} + \frac{2.300}{(1+k)^{365/365}} + \frac{2.300}{(1+k)^{457/365}} + \frac{2.300}{(1+k)^{548/365}} + \frac{2.300}{(1+k)^{638/365}} + \frac{2.300}{(1+k)^{730/365}}$$

→ $k = 10.02\%/năm$

15. Phương thức thực hiện quyền:

15.1. Lãi Trái Phiếu:

(i) Trái Phiếu sẽ được hưởng lãi theo Lãi Suất từ và gồm cả Ngày Phát Hành cho đến nhưng không gồm cả Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu). Lãi phát sinh trên Trái Phiếu sẽ đến hạn và được thanh toán sau, định kỳ vào mỗi Ngày Thanh Toán Lãi.

(ii) Nhà đầu tư Trái Phiếu được hưởng lãi suất ("**Lãi Suất**") đối với Trái Phiếu như sau:

- A. áp dụng cho 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: 9,2% (Chín phẩy hai phần trăm)/năm; và
- B. áp dụng cho mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên: tổng của 3,25% (ba phẩy hai mươi lăm phần trăm)/năm và Lãi Suất Tham Chiếu (được định nghĩa dưới đây) được xác định bởi Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cho Kỳ Tính Lãi đó theo quy định của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu;

Trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu có quy định mức tối đa đối với Lãi Suất mà mức tối đa đó thấp hơn Lãi Suất quy định trên đây thì mức lãi suất tối đa đó sẽ được áp dụng.

Handwritten signature/initials

Trong đó :

- **Kỳ Tính Lãi** có nghĩa là mỗi thời hạn kéo dài 3 (ba) tháng liên tục bắt đầu từ Ngày Phát Hành đến Ngày Đáo Hạn (hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu);
 - **Lãi Suất Tham Chiếu** có nghĩa là trung bình cộng của các mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm cá nhân (trả lãi sau) kỳ hạn 12 (mười hai) tháng (hoặc tương đương) bằng đồng Việt Nam do Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Sở Giao Dịch 1), Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch), Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (áp dụng tại Chi Nhánh Thành Phố Hà Nội) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ Thương Việt Nam (áp dụng tại Sở Giao Dịch hoặc chi nhánh đặt tại Hội sở) công bố vào hoặc vào khoảng 11:00 giờ sáng (giờ Việt Nam) Ngày Xác Định Lãi Suất của Kỳ Tính Lãi đó;
 - **Ngày Thanh Toán Lãi**, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi, có nghĩa là ngày cuối cùng của Kỳ Tính Lãi đó;
 - **Ngày Xác Định Lãi Suất**, đối với mỗi Kỳ Tính Lãi sau 2 (hai) Kỳ Tính Lãi đầu tiên, là Ngày Làm Việc thứ 7 (bảy) trước ngày đầu tiên của Kỳ Tính Lãi đó; và
 - **Ngày Làm Việc** có nghĩa là bất kỳ ngày nào không phải là Thứ bảy, Chủ nhật hoặc một ngày nghỉ lễ (kể cả nghỉ bù) tại Việt Nam.
- (iii) Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất áp dụng tại Kỳ Tính Lãi đó (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đó}}{365}$$

Số ngày thực tế theo lịch của Kỳ Tính Lãi đầu tiên được tính từ và gồm cả Ngày Phát Hành đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đầu tiên. Số ngày thực tế theo lịch của mỗi Kỳ Tính Lãi tiếp theo được tính từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi ngay trước đó đến nhưng không gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi của Kỳ Tính Lãi đó.

- (iv) Lãi phát sinh trên mỗi Trái Phiếu cho bất kỳ giai đoạn nào không tròn một Kỳ Tính Lãi được xác định theo công thức sau:

$$\text{Tiền lãi} = \text{Mệnh giá Trái Phiếu} \times \text{Lãi Suất áp dụng (\%/năm)} \times \frac{\text{Số ngày thực tế theo lịch của giai đoạn đó}}{365}$$

Số ngày thực tế theo lịch của giai đoạn không tròn một Kỳ Tính Lãi được tính từ và gồm cả ngày bắt đầu đến nhưng không gồm cả ngày cuối cùng của giai đoạn đó (tính theo dương lịch). Lãi Suất áp dụng là Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi phát sinh việc tính lãi đó.

- (v) Trái Phiếu ngừng hưởng lãi từ Ngày Đáo Hạn hoặc ngày Trái Phiếu được mua lại trước hạn hoặc mua lại bắt buộc theo Các Điều Khoản Trái Phiếu (tùy trường hợp áp dụng), trừ khi vào ngày đó tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán không phù hợp với Các Điều Khoản Trái Phiếu. Trong trường hợp đó, khoản gốc của Trái Phiếu bị chậm thanh toán tiếp tục được hưởng lãi với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm) Lãi Suất áp dụng cho Kỳ Tính Lãi có Ngày Đáo Hạn, ngày mua lại trước hạn hoặc ngày mua lại bắt buộc đó (tùy trường hợp áp dụng) cho đến nhưng không gồm ngày mà toàn bộ khoản tiền gốc Trái Phiếu không được thanh toán đầy đủ hoặc bị từ chối thanh toán như vậy đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu.
- (vi) Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ tiền lãi Trái Phiếu đến hạn vào một Ngày Thanh Toán Lãi cụ thể thì Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải thanh toán lãi quá hạn trên số tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% (một trăm năm mươi phần trăm)

Đinh Văn

Lãi Suất đang áp dụng cho Kỳ Tính Lãi bị chậm thanh toán, tính theo ngày và trên cơ sở một năm có 365 ngày, cho giai đoạn từ và gồm cả Ngày Thanh Toán Lãi đó đến nhưng không gồm cả ngày mà tất cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán và lãi quá hạn của Trái Phiếu đó đã được thanh toán đầy đủ cho Người Sở Hữu Trái Phiếu (sau đây gọi là **Lãi Chậm Trả**).

Trường hợp pháp luật Việt Nam áp dụng đối với chứng khoán tương tự như Trái Phiếu quy định một mức lãi suất quá hạn tối đa áp dụng với khoản tiền lãi chậm thanh toán trên Trái Phiếu mà mức lãi suất quá hạn tối đa đó thấp hơn Lãi Chậm Trả thì Lãi Chậm Trả sẽ được xác định bằng mức lãi suất quá hạn tối đa theo quy định của pháp luật có liên quan

15.2. Thanh Toán Gốc và Lãi Trái Phiếu

Trước khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định tại Các Điều Khoản Trái Phiếu. Từ khi Trái Phiếu được đăng ký tại Trung Tâm Lưu Ký, việc thanh toán gốc, lãi và các khoản tiền khác liên quan đến Trái Phiếu sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật Việt Nam và của Trung Tâm Lưu Ký.

15.3. Mua Lại Trái Phiếu

Mua Lại Vào Ngày Đáo Hạn

Trừ khi được mua lại bắt buộc và hủy bỏ trước hạn theo quy định của Các Điều Khoản Trái Phiếu, vào Ngày Đáo Hạn của Trái Phiếu, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ mua lại toàn bộ các Trái Phiếu đang lưu hành với mức giá mua lại mỗi Trái Phiếu bằng tổng mệnh giá, lãi và tất cả các khoản tiền khác đã phát sinh nhưng chưa được thanh toán đối với Trái Phiếu tính đến Ngày Đáo Hạn đó.

Mua Lại Trước Hạn

Nếu Trái Phiếu chưa được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được phép mua lại toàn bộ hoặc một phần số Trái Phiếu đang lưu hành sau 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành bằng việc gửi một thông báo chào mua Trái Phiếu cho Đại Lý trước 30 Ngày Làm Việc theo cùng điều kiện và điều khoản ("**Thông Báo Chào Mua**"). Sau khi nhận được Thông Báo Chào Mua của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, Đại Lý sẽ thực hiện các thủ tục chào mua phù hợp với các Văn Kiện Trái Phiếu và các văn bản pháp luật áp dụng. Để tránh nhầm lẫn, Người Sở Hữu Trái Phiếu có toàn quyền từ chối bán lại Trái Phiếu của mình cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết khi nhận được chào mua như vậy.

Mua Trái Phiếu

Nếu Trái Phiếu được niêm yết trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán thì trừ trường hợp pháp luật có liên quan hoặc các quy định, quy chế của Sở Giao Dịch Chứng Khoán hoặc của Trung Tâm Lưu Ký có quy định khác, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết được mua Trái Phiếu tại bất kỳ thời điểm nào sau thời hạn 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành, từ bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào và theo bất kỳ giá nào phù hợp với quy chế của Trung Tâm Lưu Ký và Sở Giao Dịch Chứng Khoán.

Mua Lại Bắt Buộc

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại Trái Phiếu khi xảy ra Sự Kiện Vi Phạm. Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ được coi là một sự kiện vi phạm:

- (a) **Không Thanh Toán:** Tổ Chức Phát Hành
 - (i) không thanh toán bất kỳ khoản tiền gốc nào của Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền gốc đó; hoặc
 - (ii) không thanh toán bất kỳ khoản tiền lãi nào liên quan đến Trái Phiếu vào ngày đến hạn thanh toán khoản tiền lãi mà việc không thanh toán đó kéo dài quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán có liên quan (ngoại trừ trường hợp việc không thanh toán đó không phát sinh do lỗi của Tổ Chức Phát Hành).
- (b) **Vi Phạm Mục Đích Phát Hành:** Tổ Chức Phát Hành vi phạm mục đích phát hành Trái Phiếu

nêu tại Bản Công Bố Thông Tin;

- (c) *Vi Phạm Luật Và/Hoặc Phương Án Phát Hành:* Tổ Chức Phát Hành vi phạm bất kỳ quy định có liên quan nào của pháp luật Việt Nam đối với việc phát hành Trái Phiếu hoặc vi phạm phương án phát hành Trái Phiếu được Hội đồng Quản trị của Tổ Chức Phát Hành phê duyệt theo Nghị quyết số 7/2018/NQ-HĐQT-VPL JSC ngày 23 tháng 06 năm 2018 mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về vi phạm đó;
- (d) *Vi Phạm Cam Kết Bảo Đảm Cho Trái Phiếu:* Tổ Chức Phát Hành và Các Bên Bảo Đảm không hoàn thiện việc thế chấp và/hoặc cầm cố Tài Sản Bảo Đảm cho Trái đúng thời hạn.
- (e) *Vi Phạm Các Nghĩa Vụ Khác:* Tổ Chức Phát Hành và/hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào vi phạm bất kỳ quy định nào khác của Các Điều Kiện Trái Phiếu hoặc bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Văn Kiện Trái Phiếu nào khác mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc không được khắc phục trong thời hạn 30 (ba mươi) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về vi phạm đó;
- (f) *Vi Phạm Chéo:*
 - (i) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào không thanh toán bất kỳ Khoản Nợ nào của mình khi đến hạn (hoặc khi kết thúc thời gian ân hạn áp dụng đối với Khoản Nợ đó, nếu có);
 - (ii) có bất kỳ Khoản Nợ nào của Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào bị tuyên bố đến hạn trước ngày đáo hạn đã định do Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó vi phạm nghĩa vụ liên quan đến Khoản Nợ đó;
 - (iii) Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào không thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh cho bất kỳ Khoản Nợ nào của bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác sau khi đã nhận được yêu cầu hợp lệ về việc thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh đã cam kết;
- (g) *Mất Khả Năng Thanh Toán:* Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào bị mất khả năng thanh toán hoặc lâm vào tình trạng khác làm phát sinh yêu cầu mở thủ tục phá sản đối với Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó của chủ nợ nói chung theo quy định của pháp luật về phá sản;
- (h) *Phá Sản, Giải Thể:* Một tòa án có thẩm quyền của Việt Nam ban hành lệnh hoặc quyết định về việc tuyên bố Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào bị lâm vào tình trạng phá sản (hoặc tương đương) theo quy định của pháp luật về phá sản hoặc có quyết định, phán quyết về việc phá sản, thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào; hoặc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào tiến hành bất kỳ thủ tục nào để phá sản, thanh lý hay giải thể chính Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó (trừ trường hợp (i) thanh lý giải thể được phép do tổ chức lại doanh nghiệp theo quy định tại các Văn Kiện Trái Phiếu; hoặc (ii) việc thanh lý hoặc giải thể Tổ Chức Phát Hành hay bất kỳ Công Ty Con Chính nào đã được Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trước (hành động theo một nghị quyết của Người Sở Hữu Trái Phiếu));
- (i) *Cưỡng Chế Thực Hiện Nghĩa Vụ:* Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại Việt Nam tiến hành thủ tục thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc bất kỳ thủ tục pháp lý nào khác đối với phần lớn của cải, tài sản hoặc doanh thu của Tổ Chức Phát Hành và việc thi hành án, tịch thu, tịch biên hoặc thủ tục pháp lý đó không được dỡ bỏ hoặc chấm dứt trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày từ lúc bắt đầu;

- (j) *Ngừng Hoạt Động Kinh Doanh*: Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Công Ty Con Chính nào ngừng hoặc có nguy cơ ngừng tất cả hoặc một phần quan trọng hoạt động của mình hoặc ngừng hoặc có nguy cơ ngừng thực hiện tất cả hoặc một phần quan trọng của công việc kinh doanh đang được tiến hành vào Ngày Phát Hành mà tình trạng đó không được khắc phục hoặc chấm dứt trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày từ lúc bắt đầu; Tổ Chức Phát Hành, một Công Ty Con Chính hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác tiến hành bất kỳ hành động nào làm cho Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó ngừng thực hiện công việc kinh doanh của mình hoặc ngừng phần lớn công việc kinh doanh hoặc làm cho giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (hoặc tài liệu tương đương) của Tổ Chức Phát Hành hoặc Công Ty Con Chính đó bị thu hồi hoặc hủy bỏ (để làm rõ, quy định này không bao gồm các trường hợp không tồn tại do việc thanh lý, phá sản, giải thể);
- (k) *Bất Hợp Pháp*: Việc Tổ Chức Phát Hành hoặc bất kỳ Bên Bảo Đảm nào thực hiện hoặc tuân thủ nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu trở nên bất hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (l) *Cho Phép Và Chấp Thuận*: Tổ Chức Phát Hành không tiến hành hay thực hiện bất kỳ hành động, yêu cầu hoặc thủ tục nào (kể cả việc xin các chấp thuận, phê chuẩn, cho phép hoặc tiến hành việc đăng ký, thông báo) mà cần phải được tiến hành hoặc thực hiện bởi Tổ Chức Phát Hành để: (i) cho phép Tổ Chức Phát Hành phát hành và/hoặc đăng ký/niêm yết Trái Phiếu trên Trung Tâm Lưu Ký/Sở Giao Dịch Chứng Khoán và thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo Trái Phiếu một cách hợp pháp, và/hoặc (ii) đảm bảo rằng các nghĩa vụ của Tổ Chức Phát Hành theo Trái Phiếu là có tính ràng buộc và có thể thi hành đối với Tổ Chức Phát Hành, và vi phạm này không được khắc phục hoặc không có phương án khắc phục được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận trong vòng 15 (mười lăm) Ngày Làm Việc từ ngày Tổ Chức Phát Hành nhận được thông báo của Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu hoặc bất kỳ Người Sở Hữu Trái Phiếu nào (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) về vi phạm đó;

Trong đó:

“*Công Ty Con Chính*” nghĩa là một công ty con của Tổ Chức Phát Hành đáp ứng một, một số hoặc toàn bộ các đặc điểm sau tại bất kỳ thời điểm nào trong suốt thời hạn của Trái Phiếu: (i) có tổng tài sản ghi trên Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất bằng hoặc lớn hơn 10% (mười phần trăm) tổng tài sản của Tổ Chức Phát Hành ghi tại Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất; và/hoặc (ii) có lợi nhuận sau thuế ghi trên Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất bằng hoặc lớn hơn 10% (mười phần trăm) lợi nhuận sau thuế của Tổ Chức Phát Hành ghi tại Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất; và/hoặc (iii) có tổng doanh thu thuần ghi trên Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất bằng hoặc lớn hơn 10% (mười phần trăm) tổng doanh thu thuần của Tổ Chức Phát Hành ghi tại Báo Cáo Tài Chính tại thời điểm gần nhất. Tổ Chức Phát Hành sẽ gửi danh sách cập nhật các Công Ty Con Chính cho Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu ngay sau khi có bất kỳ thay đổi nào đối với danh sách Công Ty Con Chính đó.

“*Báo Cáo Tài Chính*” có nghĩa:

- (i) đối với Tổ Chức Phát Hành, là báo cáo tài chính hợp nhất năm đã kiểm toán, hoặc báo cáo tài chính hợp nhất bán niên đã soát xét, hoặc báo cáo tài chính hợp nhất hàng quý; và
- (ii) đối với bất kỳ công ty con có liên quan nào của Tổ Chức Phát Hành, là báo cáo tài chính hợp nhất năm đã kiểm toán, hoặc báo cáo tài chính hợp nhất bán niên đã soát xét, hoặc báo cáo tài chính hợp nhất hàng quý, hoặc báo cáo tài chính nội bộ trong trường hợp công ty con đó không có báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán hoặc được soát xét;

“*Khoản Nợ*” có nghĩa là một khoản nợ có tổng số tiền gốc lớn hơn 200.000.000.000 VND (hai trăm tỷ Đồng Việt Nam) (hoặc tương đương nếu được ghi nhận bằng loại tiền tệ khác tính theo tỷ giá giữa đồng Việt Nam và loại tiền tệ đó do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày khoản nợ đó bị tuyên bố đến hạn, tài sản bảo đảm của khoản nợ đó (nếu có) bị xử lý, khoản nợ không được thanh toán khi đến hạn hoặc bảo lãnh theo khoản nợ đó (nếu có) không được thực hiện (tùy trường hợp áp dụng)) đối với:

- (i) các khoản tiền vay;
- (ii) giấy nhận nợ, trái phiếu, hối phiếu nhận nợ hoặc các chứng khoán nợ tương tự khác;
- (iii) thư tín dụng chấp nhận thanh toán (acceptance credit);
- (iv) các khoản phải thu đã bán hoặc đã chiết khấu (trừ trường hợp được bán hoặc được chiết khấu trên cơ sở không truy đòi);
- (v) chi phí mua bất kỳ tài sản nào phải thanh toán trước hoặc sau thời điểm người có nghĩa vụ thanh toán mua hoặc sở hữu tài sản đó nếu khoản thanh toán trước hoặc khoản tiền trả chậm chủ yếu được thu xếp như một phương thức huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;
- (vi) bất kỳ hợp đồng thuê nào được ký kết chủ yếu với phương thức nhằm huy động vốn hoặc tài trợ tài chính cho việc mua tài sản đó;
- (vii) bất kỳ giao dịch hoán đổi tiền tệ hay hoán đổi lãi suất nào, giao dịch về mức trần hoặc mức sàn hoặc bất kỳ giao dịch phái sinh nào được ký kết nhằm tránh bị ảnh hưởng bởi hoặc nhằm thu lợi từ việc biến động lãi suất hoặc giá (và trừ trường hợp đối với một khoản tiền không được thanh toán, khoản tiền đó sẽ được tính bằng cách sử dụng giá trị được điều chỉnh theo giá trị trường của bất kỳ giao dịch phái sinh nào);
- (viii) bất kỳ khoản tiền nào được huy động theo bất kỳ giao dịch nào khác có ảnh hưởng về mặt thương mại như là một khoản vay hoặc hoạt động huy động vốn;
- (ix) bất kỳ nghĩa vụ bồi hoàn đối ứng nào đối với bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn, trái phiếu, thư tín dụng hoặc bất kỳ công cụ nào khác do một ngân hàng hoặc một định chế tài chính cấp; hoặc bất kỳ bảo lãnh, bồi hoàn hoặc các biện pháp bảo đảm tương tự nào khác đối với tổn thất tài chính của bất kỳ người nào liên quan đến bất kỳ mục nào được nêu tại các đoạn trên.

Mua Lại Khi Không Duy Trì Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu

Trong trường hợp Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì không đáp ứng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có quyền lựa chọn bổ sung Tài Sản Bảo Đảm theo quy định của Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm hoặc mua lại một phần Trái Phiếu trước hạn (với điều kiện là Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chỉ được mua lại sau 12 (mười hai) tháng từ Ngày Phát Hành). Nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết lựa chọn mua lại Trái Phiếu thì việc mua lại như vậy sẽ được thực hiện theo các quy định sau:

- (a) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải mua lại một phần Trái Phiếu đang lưu hành từ tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu theo tỷ lệ sở hữu các Trái Phiếu của những Người Sở Hữu Trái Phiếu đó tại Thời Điểm Khoá Sổ có liên quan;
- (b) Tổng Giá Trị Bảo Đảm (như được định nghĩa tại Hợp Đồng Quản Lý Tài Sản Bảo Đảm) sau khi thực hiện mua lại trước hạn một phần Trái Phiếu phải đáp ứng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu;
- (c) Để thực hiện việc mua lại quy định tại điều này này, Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết phải (thông qua Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu) gửi thông báo mua lại (“**Thông Báo Mua Lại**”) cho tất cả Người Sở Hữu Trái Phiếu, Tổ Chức Nhận Tài Sản Bảo Đảm, Tổ Chức Quản Lý Tài Khoản trong vòng 2 (hai) Ngày Làm Việc sau ngày phát sinh sự kiện Tổng Giá Trị Bảo Đảm Duy Trì không đáp ứng Giá Trị Bảo Đảm Tối Thiểu. Thông Báo Mua Lại phải nêu rõ tổng số Trái Phiếu sẽ mua lại, giá mua lại, ngày mua lại trước hạn (“**Ngày Mua Lại Trước Hạn**”) và Ngày Đăng Ký Cuối Cùng tương ứng. Trong đó, Ngày Mua Lại Trước Hạn cách ngày gửi Thông Báo Mua Lại không quá 12 (mười hai) Ngày Làm Việc (hoặc một thời hạn khác được Người Sở Hữu Trái Phiếu chấp thuận) (để tránh nhầm lẫn, dẫn chiếu đến “chấp thuận” hay “quyết định” của Người Sở Hữu Trái Phiếu trong Các Điều Kiện Trái Phiếu này là dẫn chiếu đến chấp thuận hay quyết định của (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu được thông qua theo quy định của Điều Kiện 13 Các Điều Kiện Trái Phiếu).

16. Đánh giá tác động của tình hình lạm phát đối với Trái Phiếu niêm yết

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tính bình quân, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước trong năm 2015 tăng 0,63% so với năm 2014, thấp nhất trong vòng 15 năm trở lại đây. Nguyên nhân là do trong năm 2015, Chính phủ đã ưu tiên ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, kết hợp với các điều kiện tích cực của thị trường. Năm 2016, lạm phát cả năm đạt 4,74% (theo cách tính dùng mức tăng của CPI bình quân cả năm để xác định chỉ số lạm phát), và thấp hơn giới hạn 5% do Quốc Hội đề ra. CPI bình quân năm 2017 tăng 3,53% và CPI bình quân năm 2018 tăng 3,54%. Như vậy mục tiêu kiểm soát lạm phát, giữ mức CPI bình quân năm 2018 dưới 4% đã đạt được trong bối cảnh điều chỉnh được gần hết giá các mặt hàng do Nhà nước quản lý đặt ra trong năm 2018.

Tỷ lệ lạm phát giữ ở mức thấp và ổn định sẽ tạo điều kiện cho các chính sách tiền tệ tích cực và kích thích sản xuất kinh doanh phát triển. Một số thay đổi trong điều hành lãi suất những năm qua luôn được Ngân hàng Nhà nước tuân thủ nguyên tắc đảm bảo tính ổn định và thực hiện các mục tiêu kiểm soát lạm phát, tăng trưởng kinh tế. Việc quy định trần lãi suất cho vay, đặc biệt đối với lĩnh vực ưu tiên, đã góp phần gia tăng cơ hội tiếp cận vốn cho các doanh nghiệp.

Diễn biến lạm phát giai đoạn từ năm 2013 đến 2018



Diễn biến lãi suất giai đoạn từ năm 2013 đến 2018



(Nguồn: *Tradingeconomics.com, Tổng cục Thống kê, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam*)

Giá trị Trái Phiếu được tính toán dựa trên cơ sở chiết khấu (các) dòng tiền phát sinh trong tương lai về thời điểm hiện tại, do đó chịu tác động trực tiếp bởi lãi suất thị trường hay còn gọi là rủi ro lãi suất. Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị Trái Phiếu sẽ giảm khi lãi suất thị trường tăng, và ngược lại. Khi tỷ lệ lạm phát gia tăng, lãi suất thị trường sẽ có xu hướng tăng tương ứng, khiến cho nhà đầu tư đòi hỏi mức sinh lời từ Trái Phiếu cao hơn, làm tăng lãi suất chiết khấu, do đó làm giảm giá trị hiện tại của Trái Phiếu. Ngược lại, nếu tỷ lệ lạm phát giảm kéo theo lãi suất thị trường giảm làm giảm chi phí đi vay của doanh nghiệp, tăng khả năng thanh toán nợ và trực tiếp làm tăng giá trị Trái Phiếu. Có thể kết luận rằng, tỷ lệ lạm phát và lãi suất thị trường có mối quan hệ ngược chiều với giá của Trái Phiếu.

Trong trường hợp diễn biến kinh tế vĩ mô trong thời hạn Trái Phiếu không có biến động bất thường, Trái Phiếu niêm yết dự kiến sẽ không chịu ảnh hưởng quá lớn đến từ tình hình lạm phát và lãi suất.

17. Cam kết về tỷ lệ đảm bảo:

Không áp dụng.

18. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 và Điều lệ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không giới hạn về tỷ lệ sở hữu Trái Phiếu đối với nhà đầu tư nước ngoài.

19. Các Loại Thuế Có Liên Quan Đến Trái Phiếu

19.1. Thuế thu nhập cá nhân

Tại Việt Nam, thuế thu nhập cá nhân được điều chỉnh bởi các văn bản pháp luật sau đây:

- (i) Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân số 04/2007/QH12 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 21/11/2007; Luật số 26/2012/QH13 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế (gọi chung là **Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân**).
- (ii) Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ hướng dẫn Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân; Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 sửa đổi, một số điều tại các Nghị định quy định về thuế và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế;
- (iii) Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Luật Thuế Thu Nhập Cá Nhân;
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định số 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vi) Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thực hiện thuế Giá trị gia tăng và Thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh; hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.

19.2. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- (i) Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 3/6/2008; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 32/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế.
- (ii) Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- (iii) Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
- (iv) Thông tư số 103/2014/TT-BTC ngày 6/8/2014 về việc hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam.
- (v) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế;
- (vi) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế;
- (vii) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ;
- (viii) Thông tư số 96/2015/TT-BTC ngày 22/6/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014, Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014, Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài Chính.

Căn cứ vào các văn bản trên:

Đối với nhà đầu tư là tổ chức trong nước

Theo quy định tại Thông tư số 78/2014/TT-BTC, doanh nghiệp có thu nhập từ lãi vay thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại chứng khoán khác theo quy định. Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất đối với thu nhập này là 22%. Từ ngày 1/1/2016, thuế suất áp dụng là 20%.

Đối với nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài

Theo quy định pháp luật về nghĩa vụ thuế áp dụng đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam thì tổ chức nước ngoài kinh doanh có cơ sở thường trú tại Việt Nam hoặc không có cơ sở thường trú tại Việt Nam; cá nhân nước ngoài kinh doanh là đối tượng cư trú tại Việt Nam hoặc không là đối tượng cư trú tại Việt Nam doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập phát sinh tại Việt Nam trên cơ sở hợp đồng, thoả thuận, hoặc cam kết giữa Nhà thầu nước ngoài với tổ chức, cá nhân Việt Nam hoặc giữa Nhà thầu nước ngoài với Nhà thầu phụ nước ngoài để thực hiện một phần công việc của Hợp đồng nhà thầu thì là đối tượng chịu thuế nhà thầu.

Theo quy định về thuế nhà thầu thì thu nhập từ lãi tiền vay là thu nhập của bên cho vay từ các khoản cho

vay dưới bất kỳ dạng nào mà khoản vay đó có hay không được đảm bảo bằng thế chấp, người cho vay đó có hay không được hưởng lợi tức của người đi vay; thu nhập từ lãi tiền gửi (trừ lãi tiền gửi của các cá nhân người nước ngoài và lãi tiền gửi phát sinh từ tài khoản tiền gửi để duy trì hoạt động tại Việt Nam của cơ quan đại diện ngoại giao, cơ quan đại diện của tổ chức quốc tế, tổ chức phi chính phủ tại Việt Nam), kể cả các khoản thưởng đi kèm lãi tiền gửi (nếu có); thu nhập từ lãi trả chậm theo quy định của các hợp đồng; thu nhập từ lãi trái phiếu, chiết khấu giá trái phiếu (trừ trái phiếu thuộc diện miễn thuế), tín phiếu kho bạc; thu nhập từ lãi chứng chỉ tiền gửi. Lãi tiền vay bao gồm cả các khoản phí mà Bên Việt Nam phải trả theo quy định của hợp đồng.

Do vậy, thu nhập từ lãi trái phiếu do tổ chức/cá nhân nước ngoài nắm giữ sẽ chịu thuế nhà thầu. Tỷ lệ (%) Thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với lãi tiền vay (lãi trái phiếu) là 5%.

Ngoài ra, trường hợp tổ chức/cá nhân nước ngoài chuyển nhượng trái phiếu thì áp dụng thuế tỷ lệ (%) thuế Thu nhập Doanh nghiệp tính trên doanh thu tính thuế đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán (bao gồm chuyển nhượng trái phiếu) là 0,1%.

Trong trường hợp Hiệp định Tránh đánh thuế hai lần có quy định khác đi và có lợi hơn, các doanh nghiệp này có thể áp dụng các điều khoản của Hiệp định và thông báo cho bên Việt Nam về việc miễn, giảm thuế theo Hiệp định tại Việt Nam.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ tiến hành khấu trừ thuế thay cho nhà thầu nước ngoài. Tuy nhiên Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết có quyền, vào bất kỳ thời điểm nào và không phụ thuộc vào phương pháp khấu trừ thuế, khấu trừ thuế với mức cao hơn để nộp cho Ngân sách Nhà nước nếu Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tin rằng làm như vậy theo đúng quy định của pháp luật. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không chịu trách nhiệm về bất kỳ nghĩa vụ thuế nào của các nhà đầu tư trái phiếu tiềm năng liên quan đến Trái Phiếu và bất kỳ khiếu nại nào về việc áp dụng phương thức khấu trừ thuế.

19.3. Thuế giá trị gia tăng

Văn bản pháp luật hướng dẫn về thuế thu nhập doanh nghiệp như sau:

- (i) Luật Thuế giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng số 31/2013/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2013; và Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế; và luật số 106/2016/QH13 ngày 6/4/2016 luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế.
- (ii) Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng; Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/2/2015 quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế. Nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý thuế; Nghị định số 10/2017/NĐ-CP ngày 9/2/2017 ban hành quy chế quản lý tài chính của Tập đoàn Điện lực Việt Nam và sửa đổi, bổ sung khoản 4 điều 4 Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2013.
- (iii) Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật thuế Giá trị gia tăng.
- (iv) Thông tư số 119/2014/TT-BTC ngày 25/8/2014 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013, Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/8/2013, Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013, Thông tư số 08/2013/TT-BTC ngày 10/1/2013, Thông tư số 85/2011/TT-BTC ngày 17/6/2011, Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 và Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 của Bộ Tài chính để cải cách, đơn giản các thủ tục hành chính về thuế.
- (v) Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị Định 91/2014/NĐ-CP ngày 1/10/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế.

- (vi) Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/2/2015 hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 2 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/3/2014 của Bộ Tài chính về hóa đơn bán hàng hóa, cung ứng dịch vụ.
- (vii) Thông tư số 130/2016/TT-BTC ngày 12/8/2016 hướng dẫn nghị định số 100/2016/NĐ-CP ngày 1/7/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Giá trị gia tăng, Luật thuế Tiêu thụ đặc biệt và Luật quản lý Thuế và sửa đổi một số điều tại các thông tư về thuế.

Theo quy định trên, hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và lãi cho vay không thuộc đối tượng chịu thuế GTGT. Theo đó, chuyển nhượng trái phiếu và lãi trái phiếu sẽ không chịu thuế GTGT.

Trong trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định áp dụng thuế giá trị gia tăng đối với việc chuyển nhượng Trái Phiếu sau Ngày Phát Hành thì Người Sở Hữu Trái Phiếu có nghĩa vụ thanh toán thuế giá trị gia tăng này.

CÁC KHẲNG ĐỊNH VÀ BẢO ĐẢM CỦA CÁC NHÀ ĐẦU TƯ

Khi đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư khi có được Bản Cáo Bạch này được xem là đã thừa nhận, khẳng định và bảo đảm, và đồng ý (tùy từng trường hợp) vì lợi ích của TCBS với tư cách là tổ chức bảo lãnh phát hành và tư vấn niêm yết (gọi tắt là “**Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành**”) và Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết, rằng:

1. Nhà đầu tư hiểu rằng việc đầu tư vào Trái Phiếu là đầu tư vào lĩnh vực mang tính rủi ro và rằng đầu tư vào Trái Phiếu là hình thức đầu tư cần tính toán phân tích trước khi quyết định đầu tư.
2. Nhà đầu tư (i) đã tham khảo ý kiến của các chuyên gia tư vấn pháp lý, thuế, kinh doanh, đầu tư, tài chính và kế toán liên quan đến việc mua Trái Phiếu trong chừng mực nhà đầu tư thấy cần thiết; (ii) đã nghiên cứu mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp liên quan đến việc mua Trái Phiếu; và (iii) tự mình đưa ra quyết định đầu tư dựa vào các suy xét, thẩm định của chính mình và dựa vào ý kiến tư vấn từ các chuyên gia tư vấn nếu nhà đầu tư cho là cần thiết phải có và không dựa vào bất kỳ ý kiến nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc người đại diện của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành.
3. Nhà đầu tư hiểu và đồng ý rằng nhà đầu tư không dựa vào bất kỳ việc điều tra nào mà Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ người nào đại diện hoặc thay mặt Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành có thể đã được tiến hành liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết hoặc bất kỳ công ty thành viên nào của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Nhà đầu tư cũng đồng ý rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành hoặc bất kỳ công ty thành viên, nhân viên, viên chức, nhà quản lý hoặc người đại diện nào của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không khẳng định bất kỳ điều gì đối với nhà đầu tư dù là khẳng định rõ ràng hay ngụ ý, liên quan đến việc nhà đầu tư mua Trái Phiếu.
4. Nhà đầu tư đã có được mọi thông tin mà nhà đầu tư cho là cần thiết và thích hợp để quyết định mua Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các thông tin đầy đủ về tình hình kinh doanh, tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.
5. Nhà đầu tư có kiến thức và kinh nghiệm về tài chính, kinh doanh và đầu tư quốc tế nhờ đó nhà đầu tư có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của việc mua Trái Phiếu và nhà đầu tư hiểu rằng nhà đầu tư buộc phải chịu, và có thể phải chịu các rủi ro về tài chính liên quan đến một khoản đầu tư vào Trái Phiếu.
6. Nhà đầu tư thừa nhận rằng các thông tin mà nhà đầu tư có được liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết và Trái Phiếu, bao gồm, nhưng không giới hạn, các thông tin nêu trong Bản Cáo Bạch này, đã được Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp và rằng Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành và các công ty thành viên của Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không thẩm tra các thông tin đó hoặc không đưa ra những khẳng định hoặc bảo đảm về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin đó.
7. Nhà đầu tư đã đọc toàn bộ Bản Cáo Bạch này và nhà đầu tư hiểu và thừa nhận rằng mọi rủi ro đã được trình bày trong Bản Cáo Bạch này. Dựa vào tất cả các phân tích nêu trên, nhà đầu tư xác định rằng:
 - i. Trái Phiếu là đối tượng đầu tư phù hợp đối với nhà đầu tư và việc đầu tư vào Trái Phiếu, sau khi được mua, không và sẽ không, vi phạm bất kỳ hướng dẫn, chính sách hoặc hạn chế nào về đầu tư (áp dụng đối với pháp nhân hoặc đối tượng khác), hoặc bất kỳ quy định pháp luật, quy tắc, quy chế hoặc lệnh nào áp dụng đối với nhà đầu tư; và
 - ii. nhà đầu tư đã có được mọi giấy phép và chấp thuận (dù là chấp thuận và giấy phép trong nội bộ nhà đầu tư hay từ các cơ quan có thẩm quyền liên quan), và đã gửi các thông báo cần thiết để có thể đầu tư vào Trái Phiếu như dự tính; và nhà đầu tư có thể chịu rủi ro về mặt tài chính của việc đầu tư và có thể phải chịu lỗ toàn bộ liên quan đến việc đầu tư này. Thêm vào đó, nhà đầu tư xác nhận rằng nhà đầu tư không có đòi hỏi về tính thanh khoản liên quan

đến Trái Phiếu.

8. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không đưa ra, và nhà đầu tư không dựa vào, bất kỳ khẳng định, bảo đảm hoặc điều kiện nào (dù được thể hiện rõ ràng hay ngụ ý), và Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành không có bất kỳ nghĩa vụ nào đối với nhà đầu tư liên quan đến Trái Phiếu.
9. Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành sẽ không có nghĩa vụ mua tất cả hoặc một phần Trái Phiếu mà nhà đầu tư đã mua hoặc không có nghĩa vụ hỗ trợ các khoản lỗ mà nhà đầu tư phải chịu, nếu có, dù là trực tiếp hay gián tiếp liên quan đến Trái Phiếu vì bất kỳ lý do gì, bao gồm việc Vinhomes không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của mình, cho dù nghĩa vụ đối với nhà đầu tư hay với người khác.

THÔNG TIN QUAN TRỌNG

Bản Cáo Bạch này nhằm mục đích công bố thông tin phục vụ việc chào bán Trái Phiếu riêng lẻ của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết chịu toàn bộ trách nhiệm về thông tin có trong Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết xác nhận rằng (i) Bản Cáo Bạch này chứa đựng các thông tin liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết (cùng các công ty con, công ty liên kết) và Trái Phiếu mà có tính chất trọng yếu đối với việc chào bán và phát hành Trái Phiếu, (ii) các tuyên bố về các sự kiện thực tế nêu trong Bản Cáo Bạch này là trung thực, chính xác và không gây nhầm lẫn về mọi khía cạnh, và (iii) Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết không bỏ sót bất kỳ sự kiện nào khác liên quan đến Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết mà nếu sự kiện đó bị bỏ sót khỏi Bản Cáo Bạch này có thể làm cho bất kỳ tuyên bố nào trong Bản Cáo Bạch này bị hiểu sai về bất kỳ khía cạnh quan trọng nào.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Kỹ Thương (“**TCBS**”) với tư cách là Tổ Chức Bảo Lãnh Phát Hành theo hình thức cố gắng tối đa dựa vào các thông tin và số liệu do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết cung cấp khi thực hiện việc tư vấn chào bán Trái Phiếu cho Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết.

Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đã chỉ định TCBS làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu để bảo vệ quyền lợi của người sở hữu Trái Phiếu trên cơ sở hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu ký ngày 29/06/2018 (“**Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu**”). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là đã chấp thuận việc chỉ định TCBS làm đại diện người sở hữu Trái Phiếu như vậy.

Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu nên nghiên cứu đầy đủ nội dung của Bản Cáo Bạch này, lưu ý phần “**Các Nhân Tố Rủi Ro**” và “**Trái Phiếu Chào Bán**” và các tài liệu đính kèm (đặc biệt là Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu cùng các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu đính kèm tại Bản Cáo Bạch này (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”). Bằng việc đầu tư vào Trái Phiếu, nhà đầu tư được coi là (i) đã nghiên cứu đầy đủ và cẩn trọng và chấp thuận toàn bộ nội dung của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, (ii) được hưởng các quyền và lợi ích quy định trong Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu, và (iii) chịu sự ràng buộc của Hợp Đồng Đại Diện Người Sở Hữu Trái Phiếu và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

Nhà đầu tư nên tự mình đánh giá tính liên quan của thông tin có trong Bản Cáo Bạch này, và nếu thấy cần thiết, nên tham khảo ý kiến của các nhà tư vấn thuế, pháp lý hoặc kinh doanh của mình để quyết định có mua Trái Phiếu hay không. Mỗi nhà đầu tư dự kiến mua Trái Phiếu không nên đăng ký mua Trái Phiếu trừ khi đã tự mình hoặc thông qua đại diện đầu tư của mình yêu cầu và đã nhận được tất cả thông tin để có thể đánh giá lợi ích và rủi ro của giao dịch mua Trái Phiếu dự kiến và đã hài lòng về việc đó.

Trừ khi được quy định khác hoặc ngữ cảnh yêu cầu khác đi, trong Bản Cáo Bạch này, các dẫn chiếu đến “**Đồng**” hoặc “**VND**” là đồng tiền hợp pháp của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (“**Việt Nam**”), và các dẫn chiếu đến “**Chính phủ**” là dẫn chiếu đến Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Bất kỳ sự khác biệt nào trong các bảng trình bày trong Bản Cáo Bạch này về số liệu của mỗi hạng mục và các mục tổng cộng số tiền là do đã được làm tròn số. Vì thế, các con số tổng cộng trong một số bảng có thể không là tổng số số học của những con số đứng trước nó.

CÁC TUYÊN BỐ MANG TÍNH DỰ BÁO

Một số tuyên bố có trong Bản Cáo Bạch này là các “tuyên bố mang tính dự báo”. Những tuyên bố đó có sử dụng các từ mang tính dự báo như “dự kiến”, “tin tưởng”, “kế hoạch”, “dự định”, “dự đoán”, “ước tính”, “có thể”, “có khả năng” hoặc các từ ngữ hoặc cách diễn đạt tương tự. Các tuyên bố mang tính dự báo đó có thể bao hàm các rủi ro đã biết hoặc tiềm ẩn, sự không chắc chắn và các yếu tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế, hoặc các kết quả hoạt động chung của toàn ngành, sẽ có những khác biệt đáng kể so với các kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu được đề cập, một cách rõ ràng hay ngụ ý, trong các tuyên bố mang tính dự báo đó. Các tuyên bố mang tính dự báo đó được đưa ra dựa trên một số giả định về chiến lược kinh doanh và môi trường kinh doanh của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết vào thời điểm hiện tại và trong tương lai. Các nhân tố quan trọng có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế sẽ khác biệt đáng kể so với các thông tin được nêu trong các tuyên bố mang tính dự báo đó bao gồm những nhân tố sau đây (và các nhân tố khác không được liệt kê): tình hình và những thay đổi của nền kinh tế Việt Nam và các nền kinh tế trong khu vực và trên thế giới có thể ảnh hưởng bất lợi đến thị trường bất động sản tại Việt Nam, sức cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khả năng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết trong việc bổ sung thêm quỹ đất để phát triển các dự án và có được các chấp thuận và nguồn vốn cần thiết để triển khai các dự án đó và việc quản lý và điều hành một cách hiệu quả các chi phí cho việc phát triển thêm các dự án mới và nguồn nguyên liệu thô phục vụ cho các dự án xây dựng của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết. Các nhân tố khác có thể khiến cho kết quả kinh doanh, tình hình hoạt động hoặc thành tựu mà Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đạt được trên thực tế khác biệt đáng kể với các dự báo còn bao gồm, nhưng không chỉ giới hạn ở, các nội dung được đề cập tại mục “Các Nhân Tố Rủi Ro” và “Hoạt Động Kinh Doanh”. Các tuyên bố mang tính dự báo chỉ đề cập đến các vấn đề có liên quan tại ngày lập Bản Cáo Bạch này. Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết tuyên bố một cách rõ ràng rằng Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm hoặc đưa ra bất kỳ cam kết nào về việc Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết sẽ công bố bất kỳ thông tin cập nhật hoặc đưa ra bất kỳ sửa đổi nào đối với bất kỳ tuyên bố mang tính dự báo nào được nêu trong Bản Cáo Bạch này để sửa đổi bất kỳ dự báo nào do Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết đưa ra liên quan đến vấn đề đó hoặc để thể hiện bất kỳ sự thay đổi nào về các sự kiện, điều kiện hoặc tình huống được sử dụng để đưa ra dự báo đó.

NGUỒN THÔNG TIN THAM KHẢO

Các thông tin tài chính trình bày trong Bản Cáo Bạch này được trích từ các báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết do Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2017 và các báo cáo tài chính đã kiểm toán của Tổ Chức Đăng Ký Niêm Yết do Công ty TNHH KPMG Việt Nam kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2018 phù hợp với Chuẩn mực Kế toán Việt Nam và các nguyên tắc kế toán được chấp nhận chung tại Việt Nam (VAS). Các báo cáo tài chính này được đính kèm theo Bản Cáo Bạch này.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT**1. TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL**

Địa chỉ : Đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, Việt Nam
Số fax : +84 25 83590611
Số điện thoại : +84 25 83590613
Website : <http://www.vinpearl.com>

**2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:
CÔNG TY TNHH ENRST & YOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 8, Tòa nhà CornerStone, 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3834 5090
Số điện thoại : (84-24) 3834 5100
Website : www.ey.com.vn

Và

CÔNG TY TNHH KPMG VIỆT NAM

Địa chỉ : Tầng 46, Tòa tháp Keangnam, Tòa nhà 72 tầng, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Cầu Giấy, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3946 1601
Số điện thoại : (84-24) 3946 1600
Website : www.KPMG.com.vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại : (84-24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

4. ĐẠI DIỆN NGƯỜI SỞ HỮU TRÁI PHIẾU: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KỸ THƯƠNG

Địa chỉ : Tầng 10 + Tầng 21, tòa nhà Techcombank, 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3944 6368
Website : www.tcbs.com.vn

5. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁP LÝ: CÔNG TY LUẬT TNHH QUỐC TẾ VIỆT NAM (VILAF – HỒNG ĐỨC)

Địa chỉ : Phòng 603, Tòa nhà HCO, 44B phố Lý Thường Kiệt, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Số fax : (84-24) 3934 8530
Số điện thoại : (84-24) 3934 8531

VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. **Phụ lục II:** Điều lệ Công ty
3. **Phụ lục III:** Biên bản và Nghị quyết HĐQT về việc phát hành và niêm yết Trái Phiếu
4. **Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017
5. **Phụ lục V:** Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018
6. **Phụ lục VI:** Hợp đồng đại diện người sở hữu trái phiếu
7. **Phụ lục VII:** Báo cáo về những tranh chấp pháp luật (không có)
8. **Phụ lục VIII:** Giới thiệu về những văn bản pháp luật liên quan tới Tổ Chức Niêm Yết
 - Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam
 - Luật chứng khoán số 70/2006/QH11 và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của luật chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam
 - Luật thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung.
 - Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/8/2014 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung.
 - Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung
 - Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung
 - Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung
 - Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở
 - Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản sửa đổi, bổ sung

Nha Trang, ngày 19 tháng 6 năm 2019

TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN VINPEARL

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Mai Hương Nội

TỔNG GIÁM ĐỐC



Võ Thị Phương Thảo

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Thị Thanh Bình

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



Nguyễn Thế Anh

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Thu Hiền